

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

DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO

DOC. 6.9

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.

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		

NORME DI ATTUAZIONE DEL P.I.I.

ART. 1

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) avverrà nel rispetto:

- dei criteri di seguito descritti,
- di quanto disciplinato dal Documento di Inquadramento, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 68/2001 e successivo aggiornamento del Consiglio Comunale delibera n°53 del 21.07.2005, Legge regionale 11 marzo 2005 n°12 – articolo 25 – 7° comma e del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Arese e delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.).

ART. 2

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. 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 evidenzia, 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 ineditati, la cui superficie sia stata computata nel complesso di una Azienda agricola ai fini dell'applicazione degli indici edificatori, restano ineditabili 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. 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 fondiarie 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 SI 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 SI.

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 (n/n)

E' il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta Sc 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 V_a 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 odi 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 odi 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 teorica o di marciapiede.*
- *i vani senza permanenza di persone.*

V_a = 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 aeroilluminanti inferiore ad 1/8;*

5. le lavanderie, e cantine posti al piano seminterrato, che abbiano altezza interna di 2,40 ml e rapporto aeroilluminante 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 oggetto inferiore a ml. 1,50 nè 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 oggetto 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 Df, è prescritta una Dc 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 aggetto inferiore a ml,150.

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 areoilluminanti 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 nè inquinamenti nè 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 nè inquinamenti nè 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. 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. 3

La realizzazione dei lotti di intervento (come indicato nel cronoprogramma) è subordinata a:

- presentazione dei progetti esecutivi;
- rilascio da parte della Amministrazione Comunale di relativi Permessi di Costruire o D.I.A. (titolo abilitativo);
- presentazione dell'Esame dell'Impatto Paesistico del progetto (Circolare Comunale 1/2006 D.G.R. 08.11.2002 n.7/II045).

La progettazione esecutiva dovrà avvenire sulla base delle indicazioni contenute negli elaborati progettuali, con particolare riferimento a:

- Tavola Prescrittiva 4.3
- Tavole di Progetto 4.4 / 4.5 / 4.6 /4.7/4.8/4.9

ART. 4

In sede di richiesta del titolo abilitativo, è consentito apportare variazioni:

- alla collocazione dei fabbricati all'interno delle aree di galleggiamento, riportate nella tavola di progetto Planivolumetrico Prescrittivo (Tav. 4.3);
- alla configurazione e sagoma degli stessi, nel rispetto:
 - delle norme e nei limiti del volume massimo consentito nell'ambito del Programma Integrato di Intervento;
 - del P.R.G.;
 - della definizione dei parametri urbanistici L.R. n°12/2005 (art. 7.6 – Indirizzi urbanistici per i Programmi Integrati di Intervento).

Dovrà essere rispettata la Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) indicata nel P.I.I., in quanto prescritta dal Documento di Inquadramento e dunque da ritenersi vincolo.

Dette modifiche non costituiranno varianti al P.I.I.

Non costituiscono modifiche dei contenuti tipologici del P.I.I le modifiche delle tipologie architettoniche e compositive degli edifici che non incidono sull'organizzazione urbanistica del P.I.I medesimo.

ART. 5

Nel caso in cui dovessero entrare in vigore nuove regolamentazioni comunali riportanti diversi criteri di calcolo, questi non costituiranno variante del P.I.I. nel caso in cui venga mantenute inalterate la volumetria massima e la SLP (Superficie Lorda di Pavimento) qui definite.

ART. 6

Nel lato Est dell'area d'intervento che segna il confine con Comune di Bollate, i filari di Robinie e Sambuco saranno sostituiti da essenze di maggior pregio, andrà, però, mantenuta la collocazione esistente dei filari, in quanto tale ubicazione del verde costituisce vincolo Paesistico del Piano Provinciale.

Le costruzioni, sia fuori che entro terra, dovranno rispettare la distanza di 15 m rispetto al confine Comunale in modo da creare una fascia verde di rispetto.

ART. 7

Verso il lato Est è stata riscontrata la presenza di un eliporto non autorizzato. Dovrà essere creato un mascheramento dello stesso attraverso la formazione di rilevati di terreno e l'utilizzo di piante ad alto fusto, così da creare una barriera verde.

ART. 8

Nel lato Sud si riscontra la presenza di due elettrodotti. Le distanze di rispetto dagli stessi, dettati dalla normativa vigente in base alle potenze trasportate, è pari a 38 metri per gli edifici di tipo residenziale. Per le altre destinazioni dovrà essere verificata la normativa in fase di progettazione esecutiva.

ART. 9

Verso il lato Sud dovrà essere creata una barriera verde su rilevati di terreno come opera di mitigazione ambientale e mascheramento degli elettrodotti.

ART. 10

Verso il lato Nord si riscontra la presenza del canale scolmatore. Si dovrà mantenere una fascia di rispetto a verde, caratterizzata da un filare di alberi di alto fusto, di larghezza pari a 20 metri, a partire dal ciglio del Canale Scolmatore fino alle recinzioni delle aree fondiarie.

ART. 11

Le fasce di rispetto nei confronti della viabilità di progetto dovranno rispettare le distanze minime indicate nell'*articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione* (indici urbanistici DS=distanza dei fabbricati da Vie e Piazze), in base ai calibri stradali.

ART. 12

In sede di progettazione esecutiva (titolo abilitativo) si dovranno prevedere, nel Permesso di Costruire, un numero di autorimesse private per una superficie complessiva non inferiore a quanto disposto dall'art. 41 - sexies dalla Legge 1150/1942, come modificato dall'art. 2 della Legge 122/1989 e comunque dovrà essere garantito un rapporto fra "posti auto" e "numero di alloggi" non inferiore a 2/1 considerando una superficie minima per posto auto non inferiore a mq. 12,50, e una superficie minima per due posti auto non inferiore a 20,00 mq. Per i monocali nel rapporto non inferiore a 1/1. Il tutto in conformità a quanto previsto all'art. 58 del R.E.

ART. 13

Per quanto riguarda gli interrati, la sagoma indicata nella Tavola Prescrittiva (Tav. 4.3), denominata "area occupata", si deve intendere solo indicativa.

Sono ammesse variazioni nel rispetto dei parametri di superficie **verde** filtrante, dettati dalla normativa provinciale, in minimo 40% della fondiaria. Il conteggio della superficie filtrante è da intendersi sulla sommatoria delle aree fondiarie.

ART. 14

I passi carrai saranno realizzati in osservanza dell'art. 46 comma 1.2.3 del Regolamento esecutivo del Codice della strada (DPR 16/12/92 n° 495).

ART. 15

Gli interventi edificatori saranno sottoposti al D.P.A. (Distanze di Prima Approssimazione) definite dal D.M. del 29 Maggio 2008

ART. 16

Nelle aree comprese nel perimetro di piano poste fronte Via Marconi (S.P. 153) potranno essere collocati impianti di distribuzione di carburante. A tale scopo è consentito spostare parte delle aree fondiarie definite nelle tavole 4.2 (Azzonamento) e 4.3 (Prescrittivo) e posizionarle nelle aree sopra citate (via Marconi).

ART. 17

La progettazione esecutiva per la richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. dovrà rispettare le caratteristiche indicate nell'allegato Doc. 6.2 – *"Relazione con indicazioni tipologiche e morfologiche degli interventi privati"*, nel quale vengono enunciate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati, ed in particolare le seguenti prescrizioni:

1. Gli edifici avranno coperture a falde inclinate prevalentemente verso le esposizioni Sud dove saranno inseriti pannelli solari nella quantità determinata dai calcoli termici e nel rispetto della normativa.
La restante superficie di copertura sarà orizzontale, a terrazzo, trattata con concetti di copertura a verde nel rispetto delle buone regole di architettura bioclimatica onde evitare il "Heat Island Effect" .

Lo spazio sottostante le falde inclinate potrà essere utilizzato sia per inserire locali accessori sia superfici definite come SL, se la morfologia lo permette.
I settori di copertura non utilizzati per alloggiare pannelli solari saranno realizzati con materiali adeguati a integrarsi con i già menzionati pannelli solari.

2. Per quanto riguarda le facciate degli edifici bisognerà favorire l'utilizzo del mattone "faccia a vista" anche nelle versioni di facciata ventilata.
Inoltre potrà essere utilizzato intonaco plastico o similare nelle colorazioni e nei rapporti che risultino consoni con il materiale di base.
I colori riportati nella Tavola 4.5 "*Sezioni prospettiche con inserimento fabbricati in progetto*" sono da considerarsi indicativi.
L'operatore presenterà con il primo Permesso a edificare o D.I.A. il piano del colore dell'intero complesso.
3. L'impianto di riscaldamento funzionerà con produzione centralizzata di energia.
Sarà dotato di sistemi di conteggio individuale tramite conta – calorie, posti nelle singole utenze.
Si valuteranno i più idonei sistemi di produzione calore utilizzando una centrale di cogenerazione termico/elettrico, con ausilio di energia solare per riscaldare l'acqua sanitaria.
Nella distribuzione si privilegeranno i sistemi a bassa temperatura.
Gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica seguiranno i concetti della massima semplicità e la massima flessibilità di utilizzo.
4. Utilizzo dei pannelli solari o fotovoltaici per ridurre i consumi della utenze.
5. Le antenne radiotelevisive e satellitari saranno previste di tipo centralizzato e flessibili all'ampliamento di nuovi servizi.
Sarà vietata dai regolamenti condominiali qualsiasi installazione di antenne private su balconi, terrazzi e coperture.
6. Eventuali tende esterne per balconi e terrazze, dovranno essere di un unico modello e in tessuto di colore e tipo unificato, per ogni fabbricato
7. La progettazione esecutiva terrà conto delle migliori tecniche ispirate alla architettura Bioclimatica sia nella scelta dei materiali di costruzione e di finitura che nel dimensionamento e dislocazione degli edifici per ottenere una miglior captazione di calore invernale ed un miglior ombreggiamento estivo.
 - a. Sarà previsto un balcone di buone dimensioni per ogni alloggio e in ogni balcone si privilegerà la formazione di arredo verde.
 - b. Le superfici libere delle aree private saranno interamente trattate a giardino salvo che per i percorsi strettamente necessari che verranno realizzati con materiali altamente riflettenti per evitare il "Heat Island Effect".
 - c. Le essenze arboree dovranno essere scelte con particolare attenzione all'ombreggiamento estivo ed alla insolazione invernale.

ART. 18

Le aree destinate a verde primario saranno a beneficio esclusivo degli alloggi previsti nel P.I.I.;

Tali aree, in sede di progetto esecutivo (titolo abilitativo), saranno suscettibili a modifiche, sia nella forma che nella collocazione, fermo restando il rispetto della superficie minima prevista. Dovranno essere sistemate in modo idoneo all'uso; le opere relative dovranno essere realizzate in modo organico e graduale in rapporto alla costruzione dei fabbricati

ART. 19

La delimitazione tra spazi pubblici e spazi privati dovrà essere realizzata con idonee recinzioni aventi un'altezza massima di ml. 2,50, riferita al piano dello spazio pubblico antistante. Tali recinzioni, unitamente alle sistemazioni delle aree private, dovranno essere oggetto di specifici elaborati progettuali, che dovranno integrare i progetti edilizi, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale, art. 62 – Recinzioni.

ART. 20

Nell'area centrale denominata Piazza sarà costituita da servitù di uso pubblico in soprassuolo. Tali aree potranno essere cedute all'Amministrazione Comunale su esplicita richiesta secondo le modalità previste dalla convenzione urbanistica.

La Piazza sarà sistemata da parte del soggetto attuatore sulla base del progetto di massima a scomputo degli oneri.

Il Comune in fase di richiesta del titolo abilitativo potrà dare indicazioni al fine di una corretta esecuzione delle opere.

La superficie della Piazza dovrà essere sistemata a verde o specchi d'acqua per almeno il 40% della superficie per evitare il "Heat Island Effect" .

ART. 21

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, la SLP prevista sarà suddivisa nelle seguenti destinazioni:

SLP TOTALE	51.330 mq
Di cui	
SLP COMMERCIALE	max 1.800 mq
SLP RESIDENZA LIBERA	max 32.220 mq
SLP RESIDENZA CONVENZIONATA	min 17.310 mq

A sua volta la Residenza Convenzionata sarà suddivisa in base a quanto esposto nel Documento 6.3 allegato "*Caratteristiche Edilizia Convenzionata e determinazione prezzo*".

Qualora il programma lo richieda, sarà ammesso, senza che costituisca variante al P.I.I., lo spostamento di una parte della SLP commerciale e delle aree fondiarie, in sostituzione a aree di standard.

ART. 26

In fase di progettazione esecutiva, rispondenti alle linee guida dettate dalla bioedilizia, si dovranno valutare le migliori tecniche per il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, il contenimento dei consumi idrici ed in modo particolare la riciclabilità dei materiali da costruzione e il controllo delle emissioni nocive.

Sarà eseguito un controllo dei fenomeni di condensazione del vapore acqueo nelle murature.

Nei casi critici dovranno essere realizzate opportune barriere al vapore e predisposti i necessari provvedimenti, ivi compresi adeguati ricambi d'aria dei locali per il controllo dell'umidità relativa dell'ambiente.

A fine lavori sarà prodotta la Certificazione Energetica .

ART. 27

L'attuazione del P.I.I. avverrà nel rispetto della normativa vigente relativa al Superamento delle Barriere Architettoniche di cui la Legge 13 del 09/01/89 al D.M. (ll.pp) 14 Giugno 1989, n. 236 ed al D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 .

In particolare si provvederà a realizzare:

- n. posti auto di adeguate caratteristiche ad uso condominiale per eventuali persone diversamente abili che abbiano necessita di accedere agli edifici.
- i percorsi di accesso agli edifici saranno realizzati in materiale liscio, uniforme e non sdruciolevole, senza discontinuità planimetriche o altimetriche. Lo stesso criterio sarà impiegato per la realizzazi9one di terrazzi e balconi.
- saranno previste zone di accesso e relativi ascensori idonei all'utilizzo da parte di persone diversamente abili su sedia a rotelle per tutti gli edifici superiori a tre livelli, in modo da collegare tutti i piani abitabili.
- gli ingressi pedonali ai singoli edifici saranno protetti da idonee coperture al fine di riparare le persone dalle precipitazioni atmosferiche, durante l'attesa in entrata e in uscita dagli edifici stessi.
- le unità aventi destinazione commerciale – direzionale avranno l'obbligo di essere dotate di almeno un servizio igienico visitabile.

ART. 28

In sede di progetto edilizio si prevede di far confluire le acque nere nella pubblica fognatura.

Per quanto riguarda le acque meteoriche, queste saranno:

- in parte, disperse nel suolo attraverso pozzi perdenti, il cui dimensionamento e caratteristiche dovranno essere dati da specifiche indagini geologiche.
- in parte saranno raccolte in un bacino di accumulo atto a conservare le acque per irrigare il parco urbano
- in parte saranno utilizzate per la rete di acque grigie che alimenterà le utenze che non necessitano di acqua potabile.

ART. 29

Ogni edificio o gruppo di edifici sarà dotato di un deposito rifiuti dimensionato per le raccolte differenziate.

Sarà ubicato al piano terra in un locale chiuso e ventilato, dotato di canna di esalazione nel rispetto delle Norme Locali di Igiene e del Regolamento Comunale.

ART. 30

Nel progetto relativo alla Piazza, l'operatore realizzerà, inseriti nel piccolo Centro Commerciale Naturale, due spazi dedicati a servizi pubblici, quali un asilo nido, e uno spazio per attività sociali e culto.

Questi spazi saranno realizzati come standard qualitativi (vedi doc. 6.11 progetto singole opere pubbliche o di interesse generale).

Ad ultimazione dei lavori verranno ceduti all'Amministrazione Comunale.

ART.31

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale e sulla base di quanto indicato dagli elaborati grafici allegati al P.I.I

ART. 32

La progettazione delle opere di urbanizzazione sarà svolta nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle norme vigenti e da quanto indicato dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

ART. 33

In merito alle opere riguardanti la sistemazione a verde e la creazione delle piste ciclo-pedonali, che saranno eseguite nelle aree di proprietà della Provincia di Milano, lungo il canale scolmatore, il proponente si impegna a chiedere all'Ente:

- le autorizzazioni necessarie
- a pagare i diritti dovuti

ART. 34

Saranno utilizzate, per delimitare l'area di edificazione, recinzioni idonee, aventi altezza massima di 2,20m e rispondenti a quanto stabilito dall'art. 62 del Regolamento Edilizio.

ART. 35

La presente variante verrà regolata dal nuovo articolo delle N.T.A., art. 39 bis.

Tale articolo definisce questa area come Zona di Espansione "C/6".

Si riporta di seguito il testo dell'articolo.

Art. 39 bis – Zone di espansione “C/6”

“Queste zone comprendono parti di territorio comunale sulle quali è prevista la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del territorio in presenza di elementi caratterizzanti determinati dalla Legge Regionale n. 12/2005

Art. 87, comma 2:

Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

- a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;*
- b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.*

In queste zone la trasformazione del P.R.G. avviene mediante titolo abilitativo rilasciato soltanto dopo l'approvazione del Programma Integrato di Intervento esteso ai comparti perimetrati con apposito simbolo sull'Azzonamento.

Le aree destinate a standard, che sono individuate sull'Azzonamento entro i perimetri delle zone di trasformazione e che costituiscono la St degli stessi, devono essere determinate secondo ambiti specifici dei Programmi Integrati di Intervento sulla base del Documento di Inquadramento, ferma restando la possibilità di modifiche secondo la Legge Regionale 12/05.

Nelle Zone di Espansione “C/6” le destinazioni complementari, accessorie e compatibili verranno definite dal Programma Integrati di Intervento.

Nelle Zone di Espansione “C/6” le nuove edificazioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

a- zona “C/6” estensiva (indici e altezze definiti dal P.I.I.)

- indice di fabbricabilità territoriale massima It = 1,05 mc/mq*
- rapporto di copertura massimo 4/10*
- altezza massima H = 25,00 ml*
- altezza d’imposta massima Hi = 23,00 ml*

Nelle zone “C/6” è consentita la realizzazione di accessori alla residenza, costituiti dai Volumi accessori Va, così come definiti dall’apposito comma dell’art. 9 delle N.T.A. del P.R.G., nel limite di 0,15 mc/mq da computarsi sulla St, oltre all’edificabilità massima ammessa di zona.

Nelle zone “C/6” ove viene prevista una quota residenziale dovranno essere garantite percentuali volumetriche minime di edilizia economico popolare e.e.p. o convenzionata nella quantità minima in accordo alle indicazioni del Documento di Inquadramento dei P.I.I.”