



**Città di Cinisello Balsamo**  
Provincia di Milano

**Piano  
Regolatore  
Generale**

# PRG

## Variante Generale

ADOZIONE  
APPROVAZIONE  
PUBBLICAZIONE

Deliberazione di C.C. n. 104 del 23.07.1998  
Deliberazione di C.C. n. 34 del 20.04.2004  
B.U.R.L. n. 22 del 26.05.2004

## Norme Tecniche di Attuazione

a cura del Settore Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica  
via Umberto Giordano 1, cap. 20092, Tel. 02-66023.454, Fax 02-66023.443 CF: 01971350150 PI: 00727780967  
e.mail: info@comune.cinisello-balsamo.mi.it

Progettista

Dott. Arch. GianPaolo Maffioletti

Via Cadore 26 20135 Milano - Tel. 02-5516487 - fax 02-55014724

Albo architetti Milano n. 1073

Avv. Mario Viviani – consulente giuridico

### AGGIORNATA CON LA VARIANTE TECNICA

ADOTTATA con Deliberazione di C.C. n. 29 del 05.04.2004

APPROVATA con Deliberazione di C.C. n. 38 del 27.6.2005

PUBBLICATA sul B.U.R.L. n. 30 del 27.7.2005

**AGGIORNATE CON VARIANTI - DELIBERA C.C. n. 77 del 12.11.2009**  
**DELIBERA C.C. n. 46 del 28.06.2010**  
**DELIBERA C.C. n. 82 del 16.12.2010**  
**DELIBERA C.C. n. 83 del 16.12.2010**  
**DELIBERA C.C. n. 26 del 23.05.2011**  
**DELIBERA C.C. n. 50 del 30.09.2011**  
**DELIBERA C.C. n. 02 del 19.01.2012**

## INDICE

<b>PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>Art.1.- Contenuto, obiettivi e limiti della disciplina del piano regolatore generale.-.....</b>	<b>5</b>
<b>Art.2.- Elaborati costitutivi del piano regolatore generale.- .....</b>	<b>6</b>
<b>Art.3.- Attuazione del piano regolatore generale.-.....</b>	<b>7</b>
<b>Art.4.- Definizione degli indici urbanistici ed edilizi e delle relative unità di misura nonché degli interventi edilizi.- .....</b>	<b>13</b>
<b>Art.5.- Destinazioni d'uso.-.....</b>	<b>18</b>
<b>Art.6.- Distanze.- .....</b>	<b>21</b>
<b>Art.7.- Beni meritevoli di tutela.-.....</b>	<b>23</b>
<b>Art.8.- Tutela ambientale: la qualità del suolo e le zone di rispetto dei pozzi idrici.- ....</b>	<b>24</b>
<b>Art.9.- Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamiento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche. Aree a verde.- .....</b>	<b>26</b>
<b>Art.10.- Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano regolatore generale.- .....</b>	<b>27</b>
<b>Art.11.- Deroghe al piano regolatore generale.- .....</b>	<b>28</b>
<b>PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI.....</b>	<b>29</b>
<b>Art.12.- Zone di recupero.-.....</b>	<b>29</b>
<b>Art.13.- Ambiti strutturali.- .....</b>	<b>29</b>
<b>13.1.- SV/R.1: ambiti degli insediamenti residenziali di valore storico e ambientale (zto B).- .....</b>	<b>29</b>
<b>13.2.- SV/R. 2: ambiti degli insediamenti residenziali di valore ambientale (zto B).- ....</b>	<b>29</b>
<b>13.2.1- SV/R. 2*: ambiti degli insediamenti residenziali di valore ambientale liberi (zto B).- .....</b>	<b>30</b>
<b>13.3.- ST/SP.1: ambito di riorganizzazione urbanistica del centro di Cinisello (zto B e standard).-.....</b>	<b>30</b>
<b>13.4.- ST/SP.2: ambito delle attrezzature del Parco del Grugnotorto (standard e zto D).- .....</b>	<b>31</b>
<b>13.5.- ST/R: ambito di riorganizzazione urbanistica del centro di Balsamo (zto B).- ....</b>	<b>31</b>
<b>13.6.- ST/SR: ambito di riorganizzazione degli spazi pubblici di Balsamo (standard e zto B).- .....</b>	<b>32</b>
<b>13.6.1- Subambito ST/SR Nord.....</b>	<b>32</b>
<b>13.6.2- Subambito ST/SR Sud.....</b>	<b>32</b>
<b>13.7.- ST/MRS: ambito di riorganizzazione urbanistica della Crocetta (zto B).- .....</b>	<b>33</b>
<b>13.8.- ST/RP: ambito di riorganizzazione urbanistica di via Gorky (zto B).- .....</b>	<b>33</b>
<b>13.8.1. – Subambito ST/RP nord.- .....</b>	<b>33</b>
<b>13.8.2.- Subambito ST/P sud.- .....</b>	<b>34</b>
<b>13.9.- ST/RS: ambito di riorganizzazione urbanistica di viale dei Partigiani (zto B).- ..</b>	<b>34</b>
<b>13.10.- ST/PM. 1: ambito delle funzioni di rilevanza metropolitana (zto B e D).- .....</b>	<b>35</b>
<b>13.11 - ST/PM.2: Ambito delle funzioni di rilevanza metropolitana (zto D).....</b>	<b>36</b>
<b>13.11.1 - Subambito ST/PM.2 - A - .....</b>	<b>37</b>
<b>13.11.2 - Subambito ST/PM.2 - B - .....</b>	<b>37</b>

13.12.- ST/SM: ambito per attrezzature pubbliche e dei servizi per il trasporto e la mobilità (standard e mobilità).- .....	37
Art.14.- Standard strutturali.- .....	37
14.1.- SV/S1: ville, parchi, chiese e cascine di valore storico - ambientale.- .....	38
14.2.- SC/S3: aree per attività pubbliche comunali integrate.- .....	38
14.3.- ST/S1: aree di parco pubblico urbano e servizi pubblici.-.....	38
14.4.- SV/S2: aree di valorizzazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano.- .....	38
Art.15.- Zone territoriali omogenee F.-.....	38
15.1.- SV/S3: aree del Parco Nord Milano.-.....	39
15.2.- SC/S1: compendio dell'Ospedale Bassini.- .....	39
15.3.- SC/S2: aree per attrezzature di interesse generale-.....	39
15.4.- ST/S2: aree a parco di interesse generale.-.....	39
15.5.- ST/S3: aree del Parco del Grugnotorto con specifica funzione di mitigazione ambientale.- .....	40
Art.16.- Impianti a rete ed attrezzature strutturali.-.....	40
16.1.- Rete stradale.- .....	40
16.1.- SC/M: aree per impianti ferroviari.- .....	40
16.2.- ST/M: aree per la distribuzione di carburante al servizio della viabilità di tipo autostradale.- .....	40
16.3.- SC/S4: aree per impianti tecnologici esistenti.-.....	41
16.4.- ST/S4: aree per impianti tecnologici di progetto.- .....	41
16.5.- SC/S5: aree cimiteriali e relative aree di rispetto.- .....	41
Art.17.- Standard ordinari.-.....	41
17.1.- OC/S1: aree per verde e servizi pubblici.-.....	41
17.2.- OC/S2: aree per parcheggi pubblici.- .....	41
17.3.- OC/S3: aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti produttivi (o non residenziali).- .....	42
Art.18.-Impianti a rete ed attrezzature ordinari.- .....	42
18.1.- Rete stradale.- .....	42
18.2.- OC/M: aree di servizio per la distribuzione di carburante integrata con attività commerciali.- .....	42
18.3.- OT/M: aree di servizio per la distribuzione di carburante integrata con parcheggi pubblici.- .....	42
18.4.- OC/S4: aree a verde e per servizi privati.- .....	43
Art.19.- Zone degli insediamenti residenziali OC/R e OT/R.- .....	43
19.1.- Zone OC/R.- .....	44
19.1.1.- Zona OC/R1 residenziale consolidata (zto B) .....	44
19.1.2.- Zona OC/R2 residenziale di completamento a media densità (zto B) .....	44
19.1.3.- Zona OC/R3 residenziale di completamento a bassa densità (zto B).....	45
19.1.4.- Zone OC/R4 di integrazione degli insediamenti residenziali (zto C).....	45
19.1.4.1.- Zona OC/R4.1.- .....	45
19.1.4.2.- Zona OC/R4.2.- .....	45
19.1.4.3.- Zona OC/R4.3.- .....	46

19.1.4.4.- Zona OC/R4.4.- .....	46
19.1.4.5.- Zona OC/R4.5.- .....	46
19.1.4.6.- Zona OC/R4.6.- .....	47
19.1.4.7.- Zona OC/R4.7.- .....	47
19.1.4.8 - Zona OC/R4.8 – .....	48
19.1.5.- Zona OC/R* residenziale pubblica (zto B).....	48
19.2.- Zone OT/R (zto B).- .....	48
19.2.1.- Zona OT/R1 residenziale di promozione dell'accorpamento fondiario .....	48
19.2.2.- Zona OT/R2 residenziale di promozione dell'accorpamento a schiera.-.....	51
19.2.3.- Zona OT/R3 residenziale di promozione della ristrutturazione urbanistica.-...53	
19.2.4.- Zona OT/R4 di trasformazione residenziale.-.....	53
19.2.5. - Zona OT/RS di trasformazione residenziale integrata con funzioni di servizio.- .....	54
Art.20.- Zone degli insediamenti produttivi OC/P e OT/P.- .....	54
20.1.- Zone OC/P .....	55
20.1.1.- Zona OC/P1 degli insediamenti industriali e direzionali consolidati (zto B).-...55	
20.1.1.1 - Zona OC/P1.1 sottozona degli insediamenti industriali.- .....	56
20.1.2.- Zona OC/P2 degli insediamenti commerciali consolidati (zto B).- .....	56
20.1.3.- Zona OC/P3 di integrazione degli insediamenti produttivi (zto D).- .....	56
20.1.3.1.- Zona OC/P3.1.- .....	56
20.1.3.2.- Zona OC/P3.2.- .....	57
20.1.3.3.-Zona OC/P3.3.- .....	57
20.1.3.4.1.-Zona OC/P3.4a.- .....	57
20.1.3.4.2.-Zona OC/P3.4b.- .....	58
20.1.3.5.-Zona OC/P3.5.- .....	58
20.1.3.6.-Zona OC/P3.6.- .....	58
20.2.- Zona OT/P degli insediamenti produttivi integrati con funzioni di servizio (zona B).- .....	58
Art.21.- Piano Energetico Comunale .....	59

## **PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI**

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

**1.1.-** Il piano regolatore generale (PRG) disciplina, per l'intero territorio comunale, lo specifico uso del suolo e le specifiche trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie dello stesso, ancorché non soggette a preventiva verifica ed all'ottenimento di titolo abilitativo.

**1.2.-** La suddetta disciplina è definita sulla base della partizione operata con riferimento sia allo stato di fatto ed alla vocazione delle singole parti del territorio comunale sia al ruolo alle parti stesse riconosciuto dal PRG sia, infine, agli interventi da porre in essere ed alle destinazioni da insediare, il tutto ordinato in relazione ai seguenti tre diversi e concorrenti profili, quali risultano dalla matrice (descritta sulla tavola "azzonamento-legenda") utilizzata per orientare ed articolare la disciplina dell'intero territorio;

**1.2.1.-** rilevanza del ruolo attuale e/o di quello che le singole parti del territorio assumeranno con gli interventi previsti dal PRG, rilevanza che può essere strutturale (S) oppure ordinaria (O), intendendosi per strutturale il ruolo connotato dall'evidenza della vocazione specifica e dalla necessità di quel bene e del suo corretto assetto per la definizione e la funzionalità dell'intero sistema ambientale ed insediativo della città in quanto tale ed in relazione al contesto metropolitano;

**1.2.2.-** indirizzi assunti dal PRG e da perseguire nella sua attuazione, indirizzi che possono essere di tutela e valorizzazione (V) oppure di integrazione, assestamento e completamento (C) oppure di trasformazione (T);

**1.2.3.-** diverse ed appropriate destinazioni funzionali di carattere generale (a loro volta specificate secondo quanto previsto dal successivo [articolo 5](#)), destinazioni che - presenti, di volta in volta, singolarmente o cumulativamente - possono essere quelle per la mobilità (M), per servizi ed attrezzature pubblici (S), per insediamenti residenziali (R) o per insediamenti produttivi (P).

**1.3.-** Ciascuna parte del territorio (che costituisce unità di base per la disciplina dettata dalle disposizioni speciali, parte II) è contraddistinta da specifico acronimo formato dalle iniziali dei profili – individuati tra quelli descritti al precedente [punto 1.2](#), nel medesimo ordine- che connotano l'unità di base stessa, la quale può essere -a sua volta- oggetto di ulteriore specificazione distintiva, espressa in forma seriale numerica.

**1.4.-** Nel quadro come sopra delineato, il PRG provvede anche a dettare le necessarie prescrizioni speciali ed a definire i vincoli e -in genere- le cautele atte a garantire la tutela dell'ambiente e delle sue risorse naturali, il recupero ed il positivo riuso del patrimonio edilizio nonché l'adeguata attrezzatura del territorio comunale a mezzo di servizi, di spazi e di impianti pubblici e di uso pubblico e di infrastrutture urbanizzative. Il PRG individua altresì -a mezzo di campiture o simboli specifici od a mezzo di rinvio alle norme di settore- le parti del territorio in cui l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire la dovuta tutela di particolari valori o beni (ambientali; storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse, di particolari impianti od

infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione, impianti militari, aeroporto); quando tale tutela è perseguita anche da disposizioni legislative speciali o da altri specifici atti amministrativi, detti atti e disposizioni - se più restrittivi circa l'uso dei beni immobili (suolo e/o fabbricati) e le loro utilizzazioni o trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto od una più puntuale disciplina degli interventi- prevalgono sul PRG, sia che esso abbia sia che esso non abbia rilevato e segnalato la presenza del bene e/o delle conseguenti limitazioni.

**1.5.-** La disciplina dettata dal PRG ha, relativamente agli immobili appartenenti al demanio statale, regionale o provinciale e sino a che perdura tale condizione, carattere non prescrittivo, salva intesa - di volta in volta- con l'ente titolare del demanio.

**1.6.-** Al fine di garantire, per quanto possibile, la permanente integralità della disciplina del PRG, si applicano le seguenti disposizioni.

**1.6.1.-** Quanto alle aree che la tavola di azionamento classifica come aree a standard ordinario, diverso dal parcheggio pubblico, il PRG può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà, la sistemazione del suolo e la realizzazione delle attrezzature da parte del Comune o dell'ente pubblico competente sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo [art.3.17](#).

**1.6.2.-** Quanto alle aree individuate dallo specifico programma urbano come da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il PRG può essere attuato sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento convenzionale a servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dal successivo [art.3.18](#).

**1.6.3.-** Le disposizioni di cui ai precedenti punti [1.6.1](#) e [1.6.2](#) non si applicano né alle aree a standard strutturali (a meno che le disposizioni speciali - parte II - prevedano, per specifiche aree, l'insediamento anche di servizi privati di uso pubblico) né alle aree a standard comprese entro perimetri, per i quali il PRG prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo (piano con il quale può, comunque, essere motivatamente operata la scelta della servitù di uso pubblico), né alle aree già di proprietà comunale, per le quali ultime può però essere applicata la disciplina dettata dalle disposizioni legislative speciali vigenti in materia di opere pubbliche o di parcheggi.

**1.6.4.-** Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del PRG senza che lo stesso abbia avuto – quanto alle aree di cui ai precedenti punti [1.6.1](#) e [1.6.2](#)- attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il relativo piano particolareggiato, l'attuazione medesima avviene mediante costituzione convenzionale di servitù perpetua di uso pubblico, secondo quanto previsto dai precedenti menzionati punti.

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

**2.1.-** Il PRG è costituito, oltreché dalle presenti norme tecniche, dai seguenti elaborati:

A.– tavole di analisi dello stato di fatto: inquadramento territoriale (tav. 1 -1:10.000); pianificazione dei Comuni con termini (tavv. 2 – 1:5.000); individuazione dei lotti del piano di zona CIMEP<sup>1</sup> (tav. 3 -1/10.000); estratto del p.t.c.<sup>2</sup> del Parco Nord Milano (tav. 4 - 1:5.000); vincoli ai sensi delle leggi [n. 1089/1939](#) e [n. 1497/1939](#) ed altre emergenze storiche e/o ambientali (tavv. 5 - 1:5.000); uso del suolo – tipomorfologie e destinazioni del tessuto edilizio (tavv. 6 – 1:2.000); uso del suolo - tipomorfologie e destinazioni degli edifici e degli spazi aperti, ambiti dei centri di Cinisello e di Balsamo (tavv. 7 - 1:1.000); aree di standard urbanistico e spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale attuate od acquisite: identificazione e classificazione (tavv. 8 e 9 – 1:2.000); opere di urbanizzazione a rete esistenti: acquedotto, fognatura, rete elettrica, rete del gas (tavv. 10, 11, 12 e 13 - 1:2.000); aeroporto di Bresso - vincoli aeroportuali (tavv. 14 - 1:10.000/5.000); analisi socio- economica ed urbanistica (tavv. 15 - 1:6.000); altezze degli edifici residenziali (tav. 16 - 1:6.000); perimetro dei centri edificati definito ai sensi dell'[art. 18 della legge n. 865/1971](#) (tav. 17);

B.- relazione generale (2 volumi e allegato statistico), con inserti grafici e tabelle relative, tra l'altro, al computo della capacità insediativa teorica massima ed alla verifica del dimensionamento delle aree a standard e delle zone F;

C.- studio geologico con asseverazione, sottoscritta dal geologo, della congruità tra le previsioni del PRG e le risultanze dello studio geologico;

D.– piano regolatore generale: previsioni di rilevanza strutturale e schema della viabilità (tavv.P1 – 1:5.000); viabilità ed azionamento (tavv.P2 - 1:2.000); aree a standard urbanistico e spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zto) (tavv.P3 – 1:2.000); viabilità di progetto e sezioni stradali (tav.P4 - 1:5.000/200).

**2.2.-** Le singole zone territoriali omogenee (zto) sono costituite dall'insieme degli ambiti o delle zone contrassegnate, sulla tavola "azionamento-legenda", con la corrispondente lettera (B, C, D) ; le aree costituenti zona territoriale omogenea F sono contrassegnate da detta lettera (F) sulla medesima tavola, ove sono puntualmente indicate pure le aree a "standard" urbanistico. Le suddette indicazioni risultano anche dalle disposizioni speciali (parte II).

**2.3.-** Le presenti norme tecniche e gli elaborati di cui alla lettera D del [precedente punto 2.1](#) sono prescrittivi; gli altri elaborati hanno, invece, carattere rispettivamente illustrativo o ricognitivo.

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

**2.5.-** Le presenti norme tecniche prevalgono sulle disposizioni del [Regolamento Edilizio](#) e del Regolamento di Igiene che avessero ad oggetto le medesime materie.

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

---

<sup>1</sup> **Consorzio Intercomunale Milanese Edilizia Popolare**

<sup>2</sup> **Piano Territoriale di coordinamento**

**3.1.-** Il PRG è attuato - nei tempi eventualmente previsti dagli strumenti all'uopo predisposti dall'ordinamento ed adottati dal Comune nonché nel rispetto delle sequenze temporali di cui al [punto 3.2-](#) a mezzo di interventi edilizi diretti, di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche, anche con il ricorso allo strumento del project financing.

**3.2.-** Le successive disposizioni speciali (parte II) individuano le operazioni e gli interventi urbanizzativi od edilizi la cui avvenuta realizzazione costituisce presupposto necessario per l'approvazione di strumenti di pianificazione o per l'autorizzazione di interventi edilizi diretti. La suddetta avvenuta realizzazione può essere sostituita dall'accertato inizio delle relative opere ove tutte le fasi attuative delle stesse siano programmate ed adeguatamente assicurate entro il successivo triennio. La sequenza temporale degli interventi e delle operazioni previsti entro il perimetro territoriale di un singolo piano attuativo è regolata dal piano stesso e dalla relativa convenzione.

**3.3.-** L'intervento edilizio diretto è consentito solo in presenza dei due seguenti presupposti: a) che il PRG o la competente autorità comunale non prescrivano l'obbligo della preventiva approvazione di un piano attuativo; b) che il corredo urbanizzativo a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal quinto comma dell'art. [31 della legge 17 agosto 1942, n.1150](#) e sue successive modificazioni.

**3.4.-** Gli interventi di recupero e di trasformazione relativi a complessi edilizi che abbiano o debbano avere carattere uniforme od omogeneo, se non disciplinati da specifico piano attuativo, devono rispettare comunque indirizzi unitari quanto a linee di allineamento o di arretramento (di cui al successivo [art. 4.2.8](#)), ad elementi costruttivi, morfologici e tipologici nonché ai colori ed ai materiali, così da garantire l'omogeneità e la coerenza del risultato rispetto ai valori ambientali del complessivo organismo edilizio. A tal fine, l'organo comunale competente per il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia, ove si tratti di un intervento relativo solo a parte di uno dei complessi edilizi (come definiti dalla presente disposizione), individua – su conforme parere della Commissione Edilizia – gli elementi minimi essenziali per assicurare l'unitarietà di indirizzo del recupero dell'intero complesso (con riferimento ai profili idonei ad incidere sull'aspetto esteriore dei fabbricati e sui connotati dell'ambiente). Di tali elementi viene data immediata comunicazione scritta a tutti gli altri proprietari delle diverse porzioni del complesso edilizio, assegnando ad essi un termine – non inferiore ai quarantacinque giorni – per far pervenire eventuali proposte di integrazione o di modificazione, proposte che il ricordato organo comunale deve – su conforme parere della Commissione Edilizia – valutare, motivando congruamente la decisione al riguardo adottata.

Del tempo - non superiore ai quarantacinque giorni- necessario per la definizione degli indirizzi di cui sopra non si tiene conto nel calcolo del termine per la determinazione sulla domanda di concessione. Quanti intendano realizzare interventi che non necessitino di concessione edilizia debbono, se i ricordati indirizzi non siano già stati definiti, chiederne la definizione prima di dar corso ai lavori. Per complessi edilizi, al fine dell'applicazione di quanto

stabilito nel presente punto, s'intende l'insieme di più edifici l'un l'altro adiacenti o di più edifici che - seppure separati- realizzano (per qualsiasi ragione, connessa o meno alla derivazione da un'unica proprietà o da un unico piano attuativo oppure all'appartenenza ad un unico contesto fisico ambientale) un compendio morfologicamente uniforme e tipologicamente omogeneo.

**3.5.-** Le presenti norme tecniche e le tavole di azionamento individuano gli ambiti, le zone e gli edifici per i quali gli interventi edilizi (con la sola eccezione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata) o di piano attuativo di iniziativa esclusivamente pubblica (piano particolareggiato, anche nella forma di piano di recupero, di pip o di peep) e - se prescritta per lo specifico piano- alla preventiva stipulazione (e trascrizione nei registri immobiliari) di convenzione contenente la disciplina dell'esecuzione del piano e delle relative obbligazioni; i piani attuativi di iniziativa pubblica possono prevedere che l'esecuzione degli interventi sia subordinata alla stipulazione di specifico disciplinare convenzionale. Le disposizioni speciali (parte II) delle presenti norme tecniche prevedono - in particolari zone- le soglie dimensionali e/o le condizioni in presenza delle quali e, a seconda dei diversi casi, necessario o possibile l'uso dei piani attuativi per realizzare particolari interventi, ferma restando la possibilità dell'intervento edilizio diretto nei casi e con i limiti stabiliti dalle disposizioni speciali stesse.

**3.6.-** Gli strumenti della pianificazione attuativa e le relative procedure di predisposizione, di adozione e di approvazione sono previsti e disciplinati dalle vigenti disposizioni di legge. L'Amministrazione cura che - nei piani attuativi- gli spazi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico siano allocati in modo da agevolarne la fruizione e massimizzarne l'utilità per la comunità. La previsione di piano attuativo di iniziativa esclusivamente pubblica perde efficacia ove - trascorsi cinque anni (od il diverso minor termine previsto dalle disposizioni speciali - parte II - delle presenti norme tecniche) dall'approvazione del PRG - il piano non sia stato approvato; in tal caso è consentita anche l'approvazione di piano di iniziativa privata.

**3.7.-** I piani attuativi debbono disciplinare l'uso di tutti gli immobili posti sul territorio oggetto dei piani medesimi, ivi compresi gli edifici esistenti da non demolire, per i quali sono prescritti i necessari interventi nonché (nell'ipotesi di loro ampliamento) l'adeguamento almeno della dotazione dei parcheggi pubblici e privati.

**3.8.-** La potenzialità edificatoria massima delle aree da disciplinare a mezzo di piano attuativo - tanto se espressa in valore assoluto quanto se da definire utilizzando un indice di fabbricabilità applicabile solo ad alcune aree- si intende attribuita, uniformemente, a ciascun metro quadrato del terreno compreso nel perimetro del territorio oggetto del piano attuativo medesimo, così da realizzare - secondo quanto previsto anche dal successivo [art. 4.1.1-](#) l'indifferenza dei proprietari rispetto alle diverse destinazioni. Sono però sottratte a tale regime le aree già appartenenti al demanio stradale provinciale o statale nonché quelle occupate da impianti dei servizi a rete non comunali o da corsi d'acqua naturali od artificiali, le quali - pur se campite dal PRG come edificabili - non sono computate né per l'attribuzione di quota della potenzialità edificatoria espressa in valore assoluto né per la definizione, sulla scorta dell'eventuale indice, della potenzialità edificatoria massima del territorio oggetto di piano attuativo con la relativa attribuzione né per la verifica del rapporto di copertura. Altrettanto vale per le aree già appartenenti al demanio stradale comunale, a condizione che la loro destinazione

a sede stradale risulti confermata dal PRG e dal piano attuativo. Per il caso di aree interessate da progetti pubblici, vale quanto stabilito dal successivo [punto 3.10](#).

**3.9.-** Ciascun piano attuativo, salva diversa statuizione delle disposizioni speciali (parte II), deve individuare, entro il perimetro territoriale considerato, tutte le aree necessarie a raggiungere la dotazione di standard specificamente prevista dal PRG o quella -maggiore- eventualmente risultante opportuna in relazione alle caratteristiche ed all'entità degli insediamenti previsti. La dotazione necessaria a soddisfare il minimo di legge deve comunque essere assicurata entro il perimetro del piano attuativo, a meno che le disposizioni speciali (parte II) consentano espressamente l'individuazione di tutta o di parte della dotazione di cui si tratta all'esterno del perimetro del piano attuativo od a meno che la dotazione espressamente prevista dalle suddette disposizioni speciali per uno specifico piano attuativo sia inferiore a tale minimo. In questi due ultimi casi, come nel caso in cui si tratti di assicurare una dotazione maggiore al minimo stabilito dalla legge e dal PRG, le aree necessarie possono essere reperite all'esterno del perimetro del piano attuativo alla duplice condizione che - con la convenzione- le aree medesime siano puntualmente individuate e che gli operatori assumano l'obbligazione di corrispondere al Comune il conguaglio tra l'importo della somma (determinata ai sensi dell'[art. 12 della legge regionale 5.12.1977, n. 60](#), come sostituito dall'art. 3 della legge regionale 30.7.1986, n. 31) versata alla stipula della convenzione e l'ammontare dell'eventuale maggior spesa complessiva (al lordo delle imposte e di tutti gli altri oneri economici) sostenuta dal Comune per acquisire il possesso e la proprietà delle aree come sopra individuate.

**3.10.-** Qualora il territorio oggetto del piano attuativo sia delimitato, sulle tavole di azionamento, con apposita perimetrazione, la stessa deve considerarsi come soglia territoriale minima; se, però, siano riscontrate cause impeditive e sussista un preminente interesse pubblico alla sollecita (ancorché parziale) attuazione del PRG, l'organo comunale competente per l'adozione del piano può - motivatamente ed a mezzo del procedimento speciale di variante previsto dall'ordinamento regionale - suddividere il territorio perimetrato, a condizione sia che non si tratti di un ambito strutturale o che, comunque, contenga elementi strutturali sia che tutte le parti così formate risultino avere consistenza (anche in termini di potenzialità edificatoria massima) e conformazione tali da essere effettivamente suscettibili di attività pianificatoria separata ed autonoma. La facoltà di incrementare - motivatamente e nel limite massimo del 10%, a mezzo di variante semplificata, secondo le vigenti disposizioni regionali- può essere eventualmente esercitata per il solo ambito ST/MRS. In presenza di progetti (approvati dalla competente pubblica amministrazione) relativi alla viabilità pubblica od a servizi a rete, che, pur non essendo al servizio diretto ed esclusivo degli insediamenti da realizzare nel territorio oggetto del piano attuativo, interessino tale territorio, il piano attuativo deve adeguarsi ai suddetti progetti, assicurando – per quanto possibile – una disciplina urbanistica unitaria ed il coordinamento con le previste opere pubbliche; in tal caso, la capacità edificatoria afferente le aree necessarie per dette opere pubbliche spetta al proprietario, ai sensi del precedente [punto 3.8](#), solo se l'espropriazione non sia ancora intervenuta o se – avvenuta l'espropriazione – l'indennità sia stata liquidata considerando le aree come non edificabili.

**3.11.-** Il PRG individua, con appositi simboli, il perimetro di "piano particolareggiato vigente", di "piano di lottizzazione vigente" di "programma integrato di recupero vigente" e di "piano di zona vigente". Per le aree incluse entro detti perimetri, si applica il regime previsto

dallo specifico piano attuativo (con la normativa di riferimento del PRG vigente al tempo della sua approvazione) sino alla scadenza del termine di dieci anni dalla data di approvazione dei piani particolareggiati e di stipulazione della convenzione attuativa per i p.l. e per i p.i.r.; per il p. di z. vale il termine di efficacia del piano per l'edilizia economica e popolare consortile vigente alla data del 23 luglio 1998. Una volta scaduti i suddetti termini di efficacia, le aree incluse entro i menzionati perimetri sono soggette:

- a) quelle utilizzate per l'edificazione residenziale, alla disciplina delle zone OC/R1 ;
- b) quelle utilizzate per l'edificazione produttiva alla disciplina delle zone OC/P1 (se con destinazione industriale - artigianale o direzionale) o delle zone OC/P2 (se con destinazione commerciale);
- c) quelle a standard alla disciplina delle aree OC/S1 o OC/S2 o OC/S3, a seconda del loro uso particolare;
- d) quelle per la viabilità alla disciplina delle aree con detta funzione. Restano comunque ferme le obbligazioni di fare e di pagare non ancora adempiute e le relative garanzie.

Le aree interessate da piani attuativi vigenti ma non individuati con i suddetti appositi simboli sono immediatamente soggette alla disciplina del presente PRG, fatto salvo quanto previsto dalle successive specifiche norme di zona.

**3.12.-** Le disposizioni speciali (parte II) indicano gli ambiti e le zone in cui gli interventi di recupero o di trasformazione debbono attenersi al principio insediativo risultante da apposita scheda, costituente parte integrante delle presenti norme. Detto principio insediativo (desumibile anche dalle definizioni planivolumetriche e dall'assetto delineato dalla scheda) non può essere derogato se non mediante il procedimento speciale di variante previsto dall'ordinamento regionale ed a condizione che la variante sia motivata da preminenti ragioni d'interesse pubblico che non consentono o sconsigliano la fedele attuazione del ricordato principio insediativo e che, invece, consentano e consiglino il diverso assetto proposto, il quale dovrà comunque prevedere una più consistente dotazione di spazi o di attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

**3.13.-** Le aree necessarie per il soddisfacimento delle esigenze di edilizia economica e popolare sono, di norma, scelte nelle zone destinate dai PRG ad edilizia residenziale. A detto soddisfacimento il Comune provvede mediante il piano di zona consortile, le cui previsioni e prescrizioni prevalgono su quelle del PRG.

**3.14.-** Nelle zone OT/R (con esclusione della zona OT/R4 per la quale vale la sola disciplina dell'[art. 19.2.4](#)) e OT/P il ricorso al piano di recupero - seppur non obbligatorio- costituisce strumento necessario per l'integrale attuazione del PRG, attraverso la ristrutturazione urbanistica delle zone medesime. Il piano di recupero deve però avere ad oggetto non meno di due unità fondiariae (o lotti) esistenti (anche non contigue, ad eccezione dei casi previsti dalle disposizioni speciali - parte II-) ed appartenenti al medesimo tipo di zona, così da costituire unità aggregata di trasformazione, dimensionalmente adeguata al conseguimento del risultato di ristrutturazione urbanistica; per unità fondiaria (o lotto) s'intendono – al solo fine della corretta individuazione dell'unità aggregata di trasformazione – un terreno che, alla data del 23 luglio 1998, risulti ineditato, catastalmente individuato con uno o più specifici mappali ed appartenente al medesimo proprietario, oppure un terreno comprendente, alla data del 23 luglio 1998, il sedime di un edificio e la pertinenza (definita ai sensi del successivo [art. 4.3.3](#)) dell'edificio medesimo.

La capacità edificatoria - definita (quale indice territoriale), con un'integrazione premiale, secondo quanto stabilito dalla specifica disposizione speciale- può essere distribuita, sui singoli lotti compresi nell'unità aggregata di trasformazione, con il solo limite, per ciascuna unità, del rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  e, cioè, di  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Nei suddetti piani di recupero, la dotazione di aree a standard deve essere assicurata all'interno del piano medesimo solo con riferimento all'incremento edificatorio eventualmente previsto.

**3.15.-** La preventiva approvazione di un piano recupero, ancorché non prevista, può essere prescritta dal competente organo comunale - nelle zone diverse da quelle indicate nel punto precedente- ogni qual volta solo attraverso tale strumento sia possibile realizzare adeguate condizioni di abitabilità e/o di decoro urbano e/o di sufficiente dotazione di spazi o di infrastrutture urbanizzativi altrimenti non conseguibile, ferma restando la disposizione di cui all'ultimo periodo del punto precedente.

**3.16.-** Per agevolare le operazioni di trasformazione nelle zone OT/R e OT/P, il relativo piano attuativo può - qualora se ne ravvisi l'opportunità, dal punto di vista urbanistico, e l'utilità, dal punto di vista esecutivo, e qualora le aree a standard da utilizzare non siano interessate da interventi previsti dal programma delle opere pubbliche- prevedere l'allocazione degli edifici su di una o più aree a standard ordinario (esistente o di progetto) e la corrispondente utilizzazione a standard della zona edificabile non più utilizzata per gli insediamenti residenziali o produttivi. In tal caso, il piano attuativo deve assicurare che le nuove aree a standard abbiano dimensione comunque non inferiore a quella delle aree previste dal PRG ed utilizzate per gli insediamenti ed a quella -aggiuntiva- connessa al fabbisogno indotto dall'eventuale incremento previsto dal piano attuativo rispetto all'edificazione esistente. La convenzione deve prevedere tempi e modi per il progressivo trasferimento delle persone e/o delle attività insediate negli edifici esistenti da questi ultimi ai nuovi fabbricati nonché tempi, modi e garanzie per le operazioni di demolizione, di eventuale bonifica e di sistemazione delle nuove aree a standard.

**3.17.-** L'assoggettamento all'uso pubblico, di cui al precedente [art.1.6.1](#), nonché quello conseguente a specifiche previsioni delle disposizioni speciali (parte II) avvengono a mezzo di convenzione, con cui il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua di uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per dare concreta ed integrale attuazione al PRG ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi, alle tariffe ed alle condizioni convenzionalmente fissati.

**3.18.-** L'assoggettamento all'uso pubblico, di cui al precedente [art.1.6.2](#), avviene a mezzo di convenzione, con cui il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione- costituisce servitù perpetua d'uso pubblico e si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito), sul suolo e - ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità- nel sottosuolo, un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Il suddetto assoggettamento a servitù perpetua d'uso pubblico può anche avvenire (in esecuzione di eventuali previsioni dello specifico programma urbano) a mezzo di convenzione con cui il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione e di recupero del capitale da

investire nonché del prezzo di mercato del terreno- si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o più piani di parcheggi privati (con l'obbligo di darli in locazione o di venderli - ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali- con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze) e della sistemazione a parcheggio d'uso pubblico del suolo ed eventualmente di un piano nel sottosuolo; ove il parcheggio di uso pubblico sia posto solo in superficie, lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non deve comportare riduzione della superficie a parcheggio pubblico prevista dal PRG (individuando lo sbarco su area a diversa destinazione o compensando lo spazio occupato con altro spazio nel sottosuolo od altrove). Il proprietario deve assumere a proprio carico la permanente manutenzione (anche straordinaria) della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato, così da mantenere il suolo in stato adeguato per il suo pieno e permanente utilizzo e per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo criteri convenzionalmente fissati.

**3.19.-** Le convenzioni di cui ai due precedenti sono trascritte nei registri immobiliari a cura e spese del proprietario. Tutte le obbligazioni assunte con le ricordate convenzioni debbono essere assistite da congrua garanzia.

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

**4.1.-** Gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati dalle presenti norme sono definiti come segue. Detti indici, se riferiti ad aree a standard od a zone territoriali F, hanno valore prescrittivo. È però ammessa la possibilità di variazione in aumento dei suddetti indici nel caso in cui l'apposita convenzione regolante tempi e modi di esecuzione e gestione dell'opera, da approvare da parte del Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del progetto, dimostri che l'opera stessa rientra tra quelle considerate dalla legge come standard e risponde all'interesse pubblico concreto.

**4.1.1.-** **Uf = indice di fabbricabilità**, che esprime, in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata dal PRG come edificabile ovvero - in caso di interventi posti in essere da soggetti diversi dalle pubbliche amministrazioni- di superficie fondiaria (Sf) classificata dal PRG come area a standard ordinario. Per gli ambiti e le zone soggetti a piano attuativo obbligatorio la relativa fabbricabilità è espressa in – valore assoluto – con l'indicazione della superficie lorda di pavimento massima realizzabile (Slp max), che s'intende – secondo quanto stabilito dal precedente [art. 3.8](#) (con le esclusioni ivi indicate) e fatte comunque salve le ulteriori disposizioni del presente articolo e quanto eventualmente stabilito, in via particolare, dalle successive disposizioni speciali (parte II) – attribuita uniformemente a ciascun metro quadrato della superficie territoriale (St) oggetto del piano attuativo, indipendentemente dall'uso in concreto previsto, per lo stesso, dal PRG e/o dal piano attuativo; la Slp così attribuita ad aree per cui sia previsto l'uso pubblico o su cui, comunque, non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previa la necessaria intesa tra i proprietari, sulle aree in cui l'edificazione stessa è invece prevista. Nel

caso in cui, nel territorio da disciplinare con piano attuativo, ricadano lotti ineditati ed aree di pertinenza di fabbricati esistenti (da individuare a norma del successivo [punto 4.3.3](#)), la Slp max s'intende attribuita a ciascun metro quadrato di detti lotti ed aree, senza tener conto della Slp esistente sulle ricordate aree di pertinenza, i cui proprietari – però – potranno utilizzare solo la quota della Slp spettante all'area di pertinenza medesima non già saturata dalla Slp esistente; a tal fine, la saturazione di un'area di pertinenza si valuta in relazione alla differenza tra la Slp esistente e la potenzialità edificatoria, come sopra individuata ed attribuita alla superficie dell'area di pertinenza medesima. Laddove, invece, la fabbricabilità sia espressa in valore assoluto aggiuntivo rispetto alla Slp esistente, la capacità edificatoria è attribuita secondo il principio di perequazione solo quanto alla Slp aggiuntiva mentre la Slp esistente (definita – in termini quantitativi – con riferimento alla situazione del 23 luglio 1998) è attribuita ai proprietari della Slp medesima. Laddove, infine, si proceda a mezzo di piano attuativo, ma la fabbricabilità non sia indicata dal PRG in valore assoluto, la superficie lorda di pavimento massima realizzabile (Slp max) è determinata applicando l'indice di fabbricabilità (espresso in  $m^2/m^2$ ) alla sola superficie delle aree classificate dal PRG come edificabili; la Slp max così definita, viene poi attribuita secondo quanto sopra previsto per gli ambiti e le zone soggetti a piano attuativo obbligatorio. Il suddetto criterio di perequazione non si applica, invece, nei piani attuativi relativi alle zone OT/R ed OT/P, in cui la capacità edificatoria viene misurata ed attribuita con riferimento a ciascuna unità fondiaria (o lotto), come definita dal precedente [art. 3.14](#), nonché alla superficie (campita dal PRG come zona OT/R o OT/P) di eventuali strade private.

**4.1.2. - Rc = rapporto di copertura**, che esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta ( $S_c$ ) rispetto alla superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**4.1.3.-** Per la verifica degli indici  $U_f$  (anche se espressi in Slp max), Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti, salvo che la relativa area di pertinenza sia stata individuata e calcolata ai sensi del successivo [punto 4.3.3](#) e – poi – esclusa dalla  $S_f$  o dalla  $S_t$  relative agli interventi da assentire o da disciplinare.

**4.1.4.-** L'indice  $U_f$  si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento, di sopralzo, di demolizione con ricostruzione non fedele (intendendosi per fedele la ricostruzione che riproduca l'edificio esistente - sullo stesso sedime - in tutti i suoi elementi geometrici e volumetrici emergenti dal terreno, nel numero dei piani, nella tipologia edilizia e nella destinazione d'uso) e di nuova costruzione. L'indice Rc si verifica solo in presenza di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione non fedele e di nuova costruzione.

**4.1.5.-** Lo sfruttamento della fabbricabilità massima è prescritto per almeno l'80% negli ambiti e nelle aree contraddistinti da acronimo con S iniziale e nelle zone contraddistinte da acronimo OC/R4 nonché per almeno il 50% nelle zone contraddistinte con acronimo OC/P3.

**4.2.-** Le superfici di cui sopra e l'area di pertinenza, l'altezza e l'altezza massima, il volume ed il vincolo di allineamento o di arretramento sono calcolati o definiti - con riferimento tanto alle situazioni ed ai fabbricati esistenti quanto a quelli in progetto- come segue.

**4.2.1.- Slp = superficie lorda di pavimento**, da calcolare come segue:

**4.2.1.1.** Per i fabbricati con destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, per Slp si intende la somma di tutte le superfici coperte (anche se occupate da murature perimetrali od interne) di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, con le sole esclusioni di seguito

riportate: a) le superfici inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato; b) le superfici a soppalco, se costituenti parte integrante di un sistema – a scaffali – destinato al solo deposito di beni; c) i volumi tecnici e le superfici occupate da impianti tecnologici fissi (quali, ad esempio, la centrale termica e/o di condizionamento, l'autoclave); d) le superfici, a piano terreno, di porticati e piloty; e) le superfici dei balconi, terrazzi, aggetti aperti, logge, scale esterne aperte almeno su due lati, cantine interrato o seminterrate al servizio delle singole unità immobiliari residenziali comprensive del vano scala e ascensore; f) le superfici a parcheggio privato pertinenziale (con i relativi spazi di manovra e di accesso), nelle quantità minime previste dalle norme vigenti; nel caso che i relativi volumi siano interrati, saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate; g) la parte non eccedente i 70 mq dei locali condominiali (in fabbricati residenziali costituiti da non meno di cinque alloggi) destinati ad attività sociali o ricreative, a condizione che gli stessi siano e restino vincolati all'uso comune.

**4.2.1.2.** Per i fabbricati con destinazione (o con prevalente destinazione) produttiva e/o servizi, la SIp è costituita dalla somma delle superfici coperte (anche se occupate da murature perimetrali od interne) di ciascun piano o soppalco, entro o fuori terra, nonché di ogni altra superficie coperta con le seguenti esclusioni: a) le superfici occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici al servizio del fabbricato (e non della produzione); b) le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con altre parti del fabbricato; c) le superfici coperte, al piano terreno, da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati, per la parte non eccedente il 10% della superficie fondiaria; d) le superfici della proiezione a terra di silos e serbatoi esterni al fabbricato, per la parte non eccedente il 10% della superficie fondiaria; e) le superfici a parcheggio privato pertinenziale, con i relativi spazi di manovra e di accesso, nelle quantità minime previste dalle norme vigenti; nel caso che i relativi volumi siano interrati, saranno escluse dal computo anche le superfici eccedenti le quantità minime citate.

**4.2.1.3.-**Nel calcolo della SIp:

a) le scale, le rampe ed i vani ascensore sono per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, considerati per ogni piano con esclusione dei casi di cui al precedente art. 4.2.1.1 lett. e) e f);

b) le scale, le rampe ed i vani ascensore sono per i fabbricati a destinazione (o con prevalente destinazione) produttiva e/o servizi, considerati una sola volta nella superficie determinata dalla loro proiezione;

c) per tutti i tipi di fabbricati non si tiene conto della parte di spessore dei muri da scomputare ai sensi dell'art.2 della legge regionale n.26/1995.

**4.2.1.4.-**Nelle zone e ambiti in cui l'Uf è pari all'esistente e comunque laddove l'Uf è stato saturato sono consentiti, nella dimostrata impossibilità tecnica di realizzazione all'interno della sagoma esistente, aumenti dell'Uf e del Rc relativamente all'adeguamento igienico e/o tecnologico (servizi igienici, ascensori e montacarichi).

**4.2.2.- Sf = superficie fondiaria**, da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza (come definita al successivo [punto 4.2.9](#)), destinata all'edificazione a norma tanto del PRG che di eventuali piani attuativi.

**4.2.3.- St = superficie territoriale**, da calcolare con riferimento a tutte le aree considerate da un piano attuativo, ivi compresi – perciò – gli spazi pubblici e di uso pubblico individuati dal

PRG e dal piano attuativo, ma con le esclusioni e le limitazioni di cui al precedente [art. 3.8](#) ed al precedente [punto 4.1.1](#).

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

a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva, delle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili, purché aventi - rispetto al filo della facciata- un distacco non eccedente 2,00 m. (in caso di distacco maggiore, l'intero sporto è computato nella Sc);

b) per i fabbricati con destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, le superfici occupate da pensiline (se aperte almeno su tre lati e se con il lato sporgente inferiore ai 3 m), da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto nonché da impianti di depurazione. Per il calcolo della Sc si applica quanto previsto dal precedente [punto 4.2.1.3](#).

**4.2.5.- H = altezza dei fabbricati**, che si considera pari alla differenza tra la quota del marciapiede esistente sulla strada da cui l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale o, in mancanza di detto marciapiede, tra la quota della suddetta strada aumentata di cm. 17, da un lato, e, dall'altro, la quota, all'intradosso, della copertura piana o dell'imposta della copertura inclinata o curvilinea, senza tener conto dei volumi tecnici, delle torri di raffreddamento, dei camini e dei volumi tecnici (quali risultano definiti dalla [circolare del Ministero dei LL.PP. 31.1.1973, n. 2474](#)).

**4.2.6.- H max = altezza massima dei fabbricati**, che è espressa, di norma, in numero di piani fuori terra (escludendo i piani di cui alle lettere a, c del precedente [punto 4.2.1.1](#)); in caso di fabbricati industriali od interamente commerciali, l'H max espressa in piani si verifica considerando i piani consentiti convenzionalmente equivalenti -ciascuno- a 4 m ed utilizzando la definizione di cui al precedente [punto 4.2.5](#).

**4.2.7.- V = volume**, che si considera pari al prodotto della slp per l'altezza virtuale di 3 m.; la presente definizione viene utilizzata per la determinazione della dotazione delle aree a standard al servizio della residenza; per la determinazione dell'ammontare dei contributi commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione riferiti alla residenza nonché per accertare il rispetto della quantità di parcheggi privati (da costituire come pertinenza di qualsiasi tipo di fabbricato) prevista dell'art. 41 sexies L.U. e sue successive modificazioni si considera l'altezza virtuale pari a m. 3,3.

**4.2.8. - Vincolo di allineamento o di arretramento**, che definisce la linea (da indicare nei p.a. o nelle determinazioni di cui al precedente [art.3.4](#) o nel progetto di interventi diretti) da rispettare - al fine di garantire la continuità di cortine edilizie o di fronti stradali consolidati (vincolo di allineamento)- o da non oltrepassare - al fine di mantenere la dovuta distanza rispetto a particolari beni o manufatti (vincolo di arretramento)- in caso di interventi di soprizzo, di ampliamento, di demolizione con ricostruzione (anche fedele) e di nuova costruzione, ovvero al fine di rispettare distanze. Il limite di edificazione lungo le strade costituisce vincolo di arretramento con divieto di edificazione in elevazione, ma non in sottosuolo.

**4.2.9.- Area di pertinenza:** è definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che va o - in caso di nuova costruzione o di ricostruzione- andrà a costituire corpo unico con il manufatto medesimo; essa é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del PRG che di eventuali piani attuativi e considerate tanto per il calcolo della slp

realizzata o da realizzare con il ricordato manufatto quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata - con apposita campitura o con apposito perimetro- negli elaborati grafici dei piani medesimi, con l'esclusione di tutte le aree che il piano attuativo classifica come pubbliche o di uso pubblico; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati della concessione, dell'autorizzazione o dagli allegati alla denuncia di inizio attività. Le mappe e le tavole di cui al successivo [punto 4.3.1](#) sono conservate a corredo del Catasto di cui al successivo [punto 4.3.4](#) e le relative risultanze sono trascritte nel catasto medesimo.

**4.3.-** Le aree di pertinenza di cui al precedente [punto 4.2.9](#) sono individuate come segue.

**4.3.1.-** All'atto della presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su estratto autentico di mappa catastale aggiornato:

a) il perimetro dell'area di sedime del fabbricato o del manufatto in progetto ovvero del fabbricato o del manufatto interessato dall'intervento; detto perimetro va tracciato con opportuno spessore;

b) l'area di pertinenza, da individuare con campitura in colore trasparente ma indelebile; c) i punti fissi (fisicamente riscontrabili sul campo) utilizzati, nel progetto, per definire le quote.

Nei piani attuativi, le aree di pertinenza sono espressamente individuate come tali su specifica tavola così da consentire il necessario riscontro con gli elaborati allegati alla concessione edilizia od all'altro atto relativo ad interventi da eseguire.

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

**4.3.3.-** Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data del 23 luglio 1998, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino – tanto alla data di cui sopra quanto alla data di ultimazione della costruzione del fabbricato – della stessa proprietà del fabbricato medesimo; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

**4.3.4.-** Per consentire agli uffici comunali ed a qualsiasi altro interessato ogni utile verifica in ordine al patrimonio edilizio esistente ed alle aree di pertinenza, è costituito, presso l'Ufficio Tecnico comunale, il Catasto Urbanistico - Edilizio (CUE), il cui impianto e la cui gestione è disciplinata da apposito regolamento comunale. Le mappe di detto Catasto sono predisposte sulla base delle mappe catastali e vengono aggiornate con i rilievi aerofotogrammetrici, con gli elaborati di cui al precedente [punto 4.3.1](#) e con ogni altro accertamento d'ufficio. Le risultanze

del catasto hanno valore indicativo. Il CUE può essere sostituito dal NCEU, qualora la relativa tenuta sia affidata al Comune e questo disponga delle mappe aggiornate.

**4.4.-** I piani attuativi, le concessioni e le autorizzazioni edilizie nonché le relazioni di corredo alla denuncia di inizio dell'attività edilizia od alla comunicazione di opere interne debbono qualificare, specificamente, la categoria cui appartiene l'intervento edilizio realizzando od avviato. A tal fine, vanno utilizzate le categorie individuate e definite dalla legge oppure quelle di ampliamento (intervento consistente in qualsiasi incremento della Slp esistente, salvo che lo stesso integri l'intervento di cui appresso), di soprizzo (intervento consistente nell'incremento della slp esistente che si traduca anche in un aumento dell'altezza del fabbricato o di una sua parte, ferma restando la superficie coperta), di demolizione con ricostruzione (intervento consistente nella sostituzione integrale di un fabbricato preesistente, all'uopo demolito, con un organismo edilizio nuovo e - anche, in parte- diverso, dovendosi la fedele ricostruzione qualificare come intervento di ristrutturazione edilizia), di nuova costruzione (intervento consistente nell'utilizzazione edificatoria di un lotto libero da costruzioni). In presenza di un tipo diverso di intervento (di demolizione, per opere minori, per opere provvisorie o sperimentali, di sistemazione di aree non coperte od altro), vanno utilizzate le categorie previste e le definizioni dettate dal [Regolamento Edilizio](#) o quelle più idonee a descrivere le operazioni progettate. In occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta la costituzione della dotazione di parcheggi privati di pertinenza, in misura massima possibile (in caso di ristrutturazione edilizia) ed in misura pari almeno a quella minima di legge (negli altri casi).

**4.5.-** I riferimenti (contenuti nelle disposizioni speciali - parte II- a riguardo dei parametri e/o indici delle singole zone) alla situazione esistente ("=esistente") si intendono operati alla situazione in essere al 30 giugno 1998, anche qualora non sia espressamente sancito. Tale situazione viene accertata secondo quanto previsto dal successivo [art. 5.7.](#)

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

**5.1.-** Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PRG definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale. Tali destinazioni si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare ed a connotare una zona) ed in complementari. La capacità edificatoria – espressa a mezzo di indice o di quantità in valore assoluto – definisce comunque la Slp complessiva con destinazione principale e con le destinazioni complementari; le disposizioni speciali (parte II) possono attribuire alle singole destinazioni quantità di Slp espresse in valore assoluto, eventualmente come soglia minima (min) o massima (max) rispetto alla capacità complessiva.

**5.2.-** Non sono invece né individuate né definite dal PRG le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti unico insediamento, al cui servizio esclusivo -appunto- dette destinazioni sono dedicate, senza nessuna autonomia né fisico - strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento; oppure l'ufficio od il deposito

connesso ad un'attività commerciale; oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo o di uno stabilimento alberghiero o di un centro congressi. La destinazione connessa, però, assume rilievo, sotto il profilo urbanistico, qualora ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

a) la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il terzo della slp complessiva dell'unità immobiliare o dell'insediamento;

b) la struttura fisico - edilizia da essa occupata abbia carattere di autonomia e possa perciò essere separata dal resto dell'insediamento e trasferita – in proprietà od in uso – separatamente dal restante insediamento;

c) lo spazio, in cui è insediata, venga ad appartenere ad un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento; d) la relativa funzione sia - anche parzialmente- svolta senza stretto collegamento con la funzione principale.

Qualora le circostanze testé elencate venissero meno, nel tempo, gli eventuali spazi eccedenti debbono assumere una delle destinazioni consentite dalla norma di zona, a meno che non sia rimossa la causa che ha determinato la cessazione (integrale o parziale) del rapporto di connessione.

**5.3.-** Sono destinazioni (o funzioni) principali quelle per la mobilità (M), per il verde ed altri servizi pubblici (S), residenziale (R), produttiva (P). La destinazione produttiva è articolata in produttiva- industriale/artigianale -Pi- (di produzione di beni e servizi, ivi comprese autonome attività di deposito e di logistica; di artigianato di servizio, normalmente connotato, oltreché dalla produzione di beni o servizi rivolta a singoli soggetti, dalle caratteristiche dimensionali -Slp non eccedente i 250 m<sup>2</sup>-nonché tipologiche e di posizione - inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno-), produttiva- direzionale -Pd- (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali ed artistiche, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, per convegni e per la formazione e l'aggiornamento professionale centri fieristici, centri per l'innovazione, la ricerca e la sperimentazione, centri o sale per spettacoli e simili), produttiva - commerciale -Pc- (di commercio al minuto con una superficie di vendita - quale risulta definita dalla lettera c del primo comma dell'[art. 4 D.L.vo n.114/1998](#)- non eccedente i 250 m<sup>2</sup> - piccolo commercio -; di commercio al minuto con una superficie di vendita superiore ai 250, ma inferiore ai 2.500 m<sup>2</sup> - medio commercio -; di commercio al minuto a mezzo di grandi strutture aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 m<sup>2</sup> - grande commercio - ; di commercio al minuto a mezzo di centri commerciali; di commercio all'ingrosso; di somministrazione di alimenti e bevande; di esposizione e di deposito, connesso o meno alla vendita al minuto od all'ingrosso), produttiva - ricettiva -Pr- (ricettiva ed alberghiera, che - comunque- sono comprese anche nella R, qualora si tratti di insediamenti con non più di cento posti letto; dette attività possono essere integrate con impianti per convegni e per attività didattico - formative). Quanto alla destinazione Pc, la superficie di vendita (come definita dalla disposizione di legge sopra richiamata) viene – al limitato fine dell'individuazione della tipologia di esercizio – presunta come pari alla metà della Slp complessiva, salvo che la superficie di vendita media degli esercizi attivi sul territorio comunale, nello stesso settore merceologico e con la stessa tipologia, risulti superiore alla metà ovvero che la superficie di vendita individuata nel progetto risulti avere, in concreto, consistenza maggiore della metà;

eventuali successive variazioni della superficie di vendita in concreto assentita sono rilevanti anche al fine della verifica del perdurante rispetto delle norme di zona della successiva parte II, in tema di destinazioni.

La destinazione a **verde o servizi pubblici** -S- comprende tutti gli usi propri -a seconda dei casi- dello standard o delle zone territoriali omogenee F (ivi compresi alcuni di quelli sopra indicati come Pd) se insediati in strutture pubbliche o private ad uso pubblico; la destinazione a **servizi pubblici** può consentire la presenza - se connessa ed utile alla positiva gestione del servizio e di consistenza contenuta allo stretto necessario- di piccolo commercio e di somministrazione di alimenti e bevande; nel caso di servizi pubblici religiosi (“chiesa”, “convento”, “oratorio”, “ospizi religiosi”), per i quali l’attuazione del PRG avviene solo ad opera degli enti istituzionalmente competenti, sono consentite, oltre alle attività religiose in senso stretto, le connesse attività di ospitalità, di somministrazione di alimenti e bevande nonché le attività di produzione e commercio di articoli religiosi, quali libri, stampe, supporti multimediali, paramenti ed arredi.

Le disposizioni speciali (parte II) possono limitare - in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti, aree o zone nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative presenti nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

**5.4.-** Le disposizioni speciali (parte II) definiscono - per ciascun ambito, area o zona, in relazione alla destinazione principale con cui, normalmente, convivono- le eventuali destinazioni complementari consentite. Le suddette disposizioni possono definire - in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale- la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano.

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

**5.6.-** Le variazioni di destinazione d'uso (dall'una all'altra di quelle indicate - anche come articolazioni- dal precedente terzo comma) e le variazioni di mero uso sono disciplinate dalla legge: la nuova destinazione ed il nuovo uso debbono, comunque, essere conformi a quanto previsto o prescritto dal PRG per lo specifico ambito, area o zona. Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte dalle presenti norme sono vietate, dovendosi considerare incompatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano o degli specifici ambito, zona od area.

**5.7.-** Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in essere (od in atto) od esistenti ad una certa data, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione o, solo in mancanza di detti titoli (o in presenza di titoli incompleti o non utilizzabili), delle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità o, in via sussidiaria, di atti privati con data certa o di atti di notorietà. Non si tiene conto

di detti criteri qualora si tratti di fabbricati o di manufatti realizzati senza titolo abilitativo od in difformità dallo stesso ovvero in forza di titolo annullato.

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

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona è disciplinata dal presente articolo. E' comunque possibile, nel rispetto delle disposizioni dettate dal codice civile, realizzare costruzioni in aderenza ad edifici esistenti.

**6.1.-** Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione nonché - ove comportino un innalzamento eccedente i 2 metri della quota (al colmo e/o in gronda) delle falde della copertura- per quelli di sopralzo, è prescritta una distanza minima di m.10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti (intendendosi per finestrate le pareti sulle quali siano poste una o più vedute): tale disposizione non si applica qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito e il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente. Salva la facoltà di cui al successivo [punto 6.5](#), negli ambiti ST e nelle zone OC/R4 e OC/P3 è, invece, comunque prescritta la distanza minima di 10 m. rispetto a pareti di edifici antistanti, esterni al perimetro del piano attuativo. Ove però almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a m.12, deve essere rispettata - se maggiore- una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in ambiti o zone diversi, si applica la disciplina relativa all'ambito od alla zona in cui si trova il terreno interessato dall'intervento. Le disposizioni del presente punto non si applicano alle aree di cui al successivo [punto 6.4](#).

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

**6.2.1.-** Per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti ST e nelle zone OC/R4 o OC/P3, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente prevista sulla tavola di azionamento, pari:

- a) a m.5, per strade di larghezza prevista inferiore a m.7;
- b) a m.7,5, per strade di larghezza prevista da m. 7 a 15;
- c) a m.10, per strade di larghezza prevista superiore a m.15.

La larghezza prevista delle strade è quella risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio della concessione edilizia, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PRG; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PRG, la distanza prevista è pari a quella in concreto esistente. Resta comunque salva la facoltà di cui al successivo [punto 6.5](#).

**6.2.2.-** Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti e nelle zone diversi da quelli di cui al precedente [punto 6.2.1](#), la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m. 5; ove, però, la maggior parte degli edifici,

posti - nell'ambito del medesimo isolato- e sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione dovrà rispettare detta diversa distanza.

**6.2.3.-** Le norme dettate dal [Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione](#) prevalgono sulle previsioni della tavola di azionamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

**6.3.-** Rispetto ai confini di proprietà, vanno mantenute le seguenti distanze, ferma restando, in ogni caso, la possibilità di costruzione in aderenza ad edifici esistenti.

**6.3.1.-** In tutti gli ambiti e le zone diversi da quelli in appresso indicati, è prescritta, per gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione, la distanza minima dai confini di 0,00 m (alle condizioni di cui al successivo punto 6.3.2) o di metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5 m. Negli ambiti ST e nelle zone OC/R4 e OC/P3, detta distanza minima dev'essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m.5. In tutti gli ambiti o le zone in cui si intervenga tramite piano attuativo, le distanze dei fabbricati dal confine di proprietà sono verificate soltanto con riguardo ai confini coincidenti con il perimetro esterno del piano attuativo. Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate - in tutti gli ambiti ed in tutte le zone- anche a distanza inferiore ai 5 m. od a confine, nel rispetto comunque di quanto prescritto dall'art.873 del codice civile; per parti interrato delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso sia posto a quota inferiore o uguale alla quota di un metro rispetto alla quota del marciapiede individuata secondo quanto previsto dal precedente art.4.2.5.

**6.3.2.-** Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi e nel rispetto dell'[art. 873 del codice civile](#), nei seguenti casi:

- a) qualora il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) qualora, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la costruzione da realizzare sia prevista a confine in corrispondenza ed in aderenza del fabbricato esistente;
- c) qualora l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unica concessione edilizia o di progetto unitario;
- d) qualora si tratti di autorimessa avente quota, all'estradosso della copertura, non superiore a m. 2,50;
- e) qualora sia definita, con il proprietario del lotto confinante, una disciplina convenzionale, in ordine alla distanza dal confine (nel rispetto della distanza tra fabbricati), risultante da atto trascritto nei RR.II..

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

**6.4.-** Nelle aree per servizi ed attrezzature pubblici (standard) e nelle zone F, si applicano le sole prescrizioni dettate dal precedente [punto 6.3.](#)

**6.5.-** Nel caso di edifici che formino oggetto di piano attuativo, sono ammesse - all'interno del piano medesimo e, perciò, con riferimento alle costruzioni previste in tale ambito- distanze diverse e minori rispetto a quelle di cui ai precedenti [commi 6.1](#) e [6.2.](#)

**6.6.-** La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada; la

distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 2,00.

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

**7.1.-** Il piano regolatore generale individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici di interesse storico ed ambientale e di interesse ambientale, nonché gli insediamenti rurali di interesse ambientale, beni in parte già individuati con specifico provvedimento dalla competente autorità. Le aree (SV/S1) e gli ambiti (SV/R1 e SV/R2) sono disciplinati anche dalle rispettive disposizioni speciali (parte II).

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

**7.3.-** Gli interventi sui beni individuati come edifici di interesse storico ed ambientale debbono:

**7.3.1.-** lasciare inalterati i volumi fisici esistenti (ferma restando la possibilità dell'uso appropriato di tali volumi, nella loro integralità), eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;

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

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

**7.3.4.-** realizzare eventuali aperture in falda con lucernari complanari alla falda stessa, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico, per consentire la permanenza di persone nei locali sottostanti che siano già adibiti a tale permanenza;

**7.3.5.-** conseguire, preventivamente, il nulla osta prescritto; per gli interventi di consistenza maggiore rispetto alla manutenzione e relativi a beni non soggetti a vincolo è prescritta la preventiva acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza stessa.

**7.4.-** Gli interventi sugli edifici e sugli insediamenti rurali di interesse ambientale debbono rispettare le prescrizioni specifiche dettate dall'eventuale nulla osta nonché i criteri di cui ai precedenti punti [7.3.3](#) e [7.3.4](#); debbono infine assicurare il mantenimento e la valorizzazione degli elementi tipologici e di immagine delle parti, esteriori e percepibili da spazi pubblici o comuni, che concorrono a determinare il pregio del quadro ambientale.

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

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

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

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

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

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

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

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

**8.3.-** La ricordata relazione è esaminata dagli organi competenti in materia; una volta acquisito il loro parere favorevole od intervenuta la loro approvazione ed apportate le modifiche o le integrazioni del progetto eventualmente prescritte in sede di parere o di approvazione, l'operatore assume formale impegno scritto di realizzare, preventivamente rispetto all'intervento, le operazioni di confinamento e/o di bonifica previste dal suddetto progetto, dando - al riguardo- congrue garanzie. Tale impegnativa costituisce presupposto necessario per l'approvazione del piano attuativo o per il rilascio della concessione edilizia. Gli interventi edilizi - anche se non necessitano di preventivo titolo abilitativo - potranno aver corso solo a seguito dell'accertamento della regolare esecuzione delle opere previste dal ricordato progetto; qualora l'accertamento non

sia avviato dall'Amministrazione entro trenta giorni dalla comunicazione scritta di ultimazione dei lavori di confinamento e/o di bonifica, lo stesso potrà essere sostituito con dichiarazione asseverata del direttore dei lavori. L'istruttoria dei piani attuativi e delle concessioni edilizie può prendere avvio solo una volta ultimato l'accertamento o depositata la dichiarazione di cui sopra.

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

**8.5.-** Le disposizioni di cui ai precedenti quattro commi si applicano esclusivamente allorché il piano attuativo ed il progetto di opera pubblica oppure gli interventi sopra indicati interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività produttive dalle quali derivino -normalmente- reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti speciali. Le suddette disposizioni si applicano altresì ove il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico- la necessità.

**8.6.-** Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche sulla tavola 10, fermo restando che le dimensioni degli ambiti di salvaguardia sono quelle definite dalla vigente legislazione speciale.

Le costruzioni, che - alla data del 23 luglio 1998 - si trovavano, in tutto od in parte, nell'ambito territoriale di dette zone, possono essere oggetto di interventi di manutenzione, di risanamento conservativo e di sopralzo nonché -a condizione che non comportino consistenti demolizioni e consistano in lavori che non investano il suolo- di ristrutturazione edilizia. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che comportino rilevanti demolizioni o consistano in lavori che investano il suolo, nonché in caso di interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, i relativi piani attuativi o progetti debbono essere accompagnati dai referti di adeguate indagini (eseguite da istituto o da ente di competenza e di esperienza comprovata, secondo le metodiche e con le garanzie prescritte dalla legislazione vigente in materia e, comunque, dalla tecnica più avanzata) a riguardo della situazione locale di vulnerabilità e di rischio della risorsa idrica. Dal risultato di dette indagini, che il Comune può prescrivere siano integrate e, comunque, può verificare avvalendosi dei competenti organi tecnici, viene -su parere di detti organi tecnici- definito se ed in quali limiti possa darsi attuazione al PRG, realizzando i ricordati interventi. La relativa determinazione, che viene comunicata all'interessato nel termine di sessanta giorni dal deposito -da parte del medesimo- dei ricordati referti, costituisce presupposto necessario per l'avvio dell'istruttoria del piano attuativo o della concessione edilizia e, comunque, per l'esecuzione degli interventi.

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

**8.8.-** I progetti di ampliamento, di sopralzo e di ristrutturazione edilizia (anche a mezzo di demolizione con fedele ricostruzione) debbono – ove nell'edificio sia insediata un'attività insalubre di prima o di seconda classe, destinata a rimanere – essere accompagnati da una documentata relazione volta ad illustrare sia il grado del pericolo determinato dalle lavorazioni praticate e lo stato delle emissioni gassose, liquide od acustiche prodotte sia gli accorgimenti

(tratti dalla tecnica più avanzata) per conseguire, con l'occasione dell'intervento progettato, l'esclusione o, almeno, la consistente mitigazione dei suddetti pericoli ed emissioni. Il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di adeguata impegnativa con congrue garanzie in ordine all'adempimento.

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

**9.1.-** Gli edifici esistenti e le aree di loro pertinenza nonché le aree libere, anche se di proprietà privata, possono essere utilizzati – per un periodo di tempo determinato, non eccedente, complessivamente, i tre anni- per l'insediamento temporaneo di impianti e di servizi pubblici o di interesse pubblico, anche se tale insediamento contrasti con le prescrizioni e le previsioni del PRG, a condizione che il proprietario e l'ente pubblico gestore dell'impianto o del servizio (se diverso dal Comune), assumano, in solido tra loro ed a mezzo di atto trascritto nei registri immobiliari, l'obbligo di ripristinare, a proprie cura e spese, lo stato e l'uso originari, alla scadenza del termine, autorizzando il Comune a provvedere d'ufficio, in loro danno, in caso di inadempienza.

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

**9.3.-** Sulle aree appartenenti al demanio od al patrimonio comunale ovvero sulla aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme ed in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti.

**9.4.-** L'insediamento di distributori di carburante (con stazione di servizio o meno) è consentito, in conformità alla specifica disciplina statale e regionale in materia, solo laddove previsto dalla tavola di azionamento e nel rispetto delle relative disposizioni speciali (parte II) o laddove eventualmente previsto da piani attuativi; una volta esaurite le aree previste dal PRG, possono essere utilizzate, nel rispetto delle distanze e dei requisiti stabiliti dal Regolamento di cui alla deliberazione G.R. 16/6/2000 n. VII/130 e dei limiti di cui appresso, le aree di rispetto stradale (individuate dal PRG con specifico tratto convenzionale) esterne al centro abitato (delimitato ai sensi [dell'art. 4 del Codice della Strada](#)) a condizione che non siano in ambiti od aree S od in aree a standard ordinario. Ciascun nuovo insediamento e ciascun intervento di ristrutturazione sugli impianti esistenti e confermati devono, nel rispetto anche delle specifiche statuizioni dettate dal CdS e dal relativo regolamento di attuazione a tutela della sicurezza del traffico stradale, nonché della specifica disciplina statale e regionale in materia di distributori di

carburante e, specificatamente, del Regolamento di cui alla deliberazione G.R. 16/6/2000 n. VII/130, risultare conformi alle seguenti prescrizioni: Sf minima per impianti all'interno del centro abitato = 800 m<sup>2</sup>; Sf minima per impianti all'esterno del centro abitato = 1.800 m<sup>2</sup>; Rc (per pensiline, impianti per il deposito sotterraneo e per la distribuzione del carburante, fabbricato a servizio dell'utenza)= 30%; Uf (per eventuali servizi all'auto ed all'automobilista e per attività commerciali integrative come definiti all'art. 5 del Regolamento di cui alla del. G.R. 16/6/2000 n. VII/130)= 0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; H max = un piano fuori terra; superficie a verde con piante di alto fusto = 20% della Sf.

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

**9.6.-** I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dal PRG.

**9.7.-** La sistemazione specifica delle aree a verde è disciplinata (in specie quanto all'assetto del suolo, alla qualità, al tipo ed alla densità delle piante da mettere a dimora e da conservare nonché alle prescrizioni ed ai divieti cui debbono attenersi gli utenti) dal Regolamento del verde.

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

**10.1.-** L'utilizzazione di aree, che contrasti con le previsioni o le prescrizioni del PRG ma che risulti essere stata in atto alla data del 23 luglio 1998, può -se legittimamente realizzata- essere mantenuta sino all'esecuzione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al piano regolatore generale; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione.

**10.2.-** Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PRG, ma che risultino legittimamente realizzate ed esistenti alla data del 23 luglio 1998, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento conservativo; detta facoltà - per gli ambiti e le aree S nonché per le aree a standard ordinario e per quelle destinate alla viabilità- può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione al PRG. Sono altresì consentiti -a condizione che sia mantenuta (se legittimamente realizzata) la destinazione d'uso in atto al 23 luglio 1998 ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PRG- gli interventi di ristrutturazione edilizia nei seguenti casi:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su terreni soggetti a rispetto stradale o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi:
  - b. 1) le distanze;
  - b. 2) l'altezza ;

- b. 3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PRG);
- b. 4) l'indice di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PRG).

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

**11.1.-** Le prescrizioni e le previsioni del PRG possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'[art. 41 quater della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#) e sue successive modificazioni.

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

## PARTE II - DISPOSIZIONI SPECIALI

### ***Art.12.- Zone di recupero.-***

In relazione allo stato di degrado ed alle esigenze di recupero, gli ambiti SV/R e le zone OT/R e OT/P sono individuate - ai sensi e per gli effetti degli [artt. 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n.457](#)- come zone di recupero.

### ***Art.13.- Ambiti strutturali.-***

Si tratta degli ambiti che - per evidenza della loro vocazione specifica e per rilevanza del ruolo che già svolgono o che sono (ancora) in grado di svolgere nella definizione del complessivo assetto dell'intero sistema urbano, nella formazione di un ambiente cittadino unitario e coerente e dell'immagine stessa della città- costituiscono elementi decisivi - spesso di carattere strategico- nell'economia del PRG e nel disegno - perseguito dal piano stesso- di contribuire alla definizione (nel contesto metropolitano) di un'identità autonoma e peculiare della città e di un suo specifico modello di vita comunitaria.

#### ***13.1.- SV/R.1: ambiti degli insediamenti residenziali di valore storico e ambientale (zto B).-***

Destinazioni d'uso: R; complementari: Pd (limitatamente alle attività culturali e congressuali), Pc (limitatamente alla somministrazione di alimenti e bevande);

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo ed il restauro, con esclusione di qualsiasi operazione di demolizione con ricostruzione anche fedele; piano attuativo, con possibile individuazione delle aree a standard all'esterno, per le operazioni di ristrutturazione edilizia e di demolizione parziale con ricostruzione, consentite nelle sole cascine;

Parametri ed indici: Uf, Rc, Hmax = esistente (senza tener conto di eventuali superfetazioni).

#### ***13.2.- SV/R. 2: ambiti degli insediamenti residenziali di valore ambientale (zto B).-***

Destinazioni d'uso: R; complementari: Pd, nonché, al solo piano terreno, Pi (limitatamente all'artigianato di servizio) e Pc (limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande);

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto per tutte le operazioni di recupero ivi compresa – ove non comporti la sostituzione integrale dell'organismo edilizio e conservi gli originari

connotati tipologici e morfologici complessivi dello stesso – la ristrutturazione edilizia, ancorché volta a variare la destinazione d'uso di singole unità immobiliari nel rispetto della gamma funzionale prevista per l'ambito; piano attuativo per gli altri interventi, con possibile individuazione delle aree a standard all'esterno, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia non consentiti ad intervento diretto;

Parametri ed indici: Uf, Rc, H max = esistente; sui lotti, che non costituiscono – ai sensi dei precedenti artt. 4.2.9 e 4.3.3 – area di pertinenza di fabbricati esistenti, è consentita la nuova costruzione nel rispetto degli indici Uf e Rc medi risultanti dall'utilizzazione dei lotti edificati appartenenti al medesimo ambito e confinanti con il lotto inedito e nel rispetto dell'altezza massima dei fabbricati esistenti su detti lotti confinanti; in caso di nuova costruzione, il relativo progetto deve assicurare il miglior inserimento ambientale con particolare riguardo ai caratteri compositivi e tipologici e deve assicurare la continuità delle eventuali cortine presenti, sui lotti vicini, lungo le vie e gli spazi pubblici.

**13.2.1- SV/R. 2\*: ambiti degli insediamenti residenziali di valore ambientale liberi (zto B).-**

Destinazioni d'uso: R; limitatamente al solo piano terreno: S, servizi pubblici integrati (\*) da attuarsi con specifica convenzione;

Modi d'intervento: attraverso piano attuativo per gli interventi di nuova costruzione, con possibile individuazione delle aree a standard all'esterno, ovvero conversione delle aree a standard in standard prestazionali;

Parametri ed indici: SIp max consentita= 525 mq per la destinazione R oltre alla SIp per S; Rc = 0,75, H max = 4 piani di cui uno al piano terra a destinazione servizi pubblici integrati. Il progetto deve assicurare il miglior inserimento ambientale con particolare riguardo ai caratteri compositivi e tipologici

(\*): Servizi per la costituzione di una Comunità leggera atta ad accogliere bambini nelle attività del post-scuola nella fascia di età della scuola elementare e scuola media.

**13.3.- ST/SP.1: ambito di riorganizzazione urbanistica del centro di Cinisello (zto B e standard).-**

Destinazioni d'uso: Pd, Pr, Pc (limitatamente al piccolo e medio commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande) e S; complementare: R;

Modi d'intervento: piano particolareggiato;

Parametri, indici e standard:

SIp max per Pd, Pr e Pc (nel rapporto definito dal piano particolareggiato)= m<sup>2</sup> 14.600;

Standard minimo = m<sup>2</sup> 14.600 (al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali) e m<sup>2</sup> 26.700 (al servizio delle residenze anche esterne all'ambito).

**13.4.- ST/SP.2: ambito delle attrezzature del Parco del Grugnotorto (standard e zto D).-**

Si tratta delle aree, facenti parte (con altre aree classificate ST/S1, ST/S2, ST/S3, SC/S3 e SV/S1) del Parco del Grugnotorto, individuate a mezzo di specifico perimetro e destinate - in prospettiva- a connettersi con il Parco Nord Milano.

Destinazioni d'uso: per verde nonché per servizi pubblici e di uso pubblico, con attrezzature costruite, a servizio e/o ad integrazione del parco; complementari: Pi (limitatamente all'artigianato di servizio) e Pc (con esclusione del grande commercio e delle attività di esposizione e deposito);

Modi d'intervento: piano particolareggiato ([scheda allegata](#));

Parametri, indici e standard:

Slp max per servizi pubblici o privati di uso pubblico = m<sup>2</sup> 45.000; per Pc = m<sup>2</sup> 5.000

H max (per i fabbricati con destinazione Pi e/o Pc) = tre piani fuori terra

Standard minimo = m<sup>2</sup> 5.000 (al servizio degli insediamenti Pc) oltre il parcheggio al servizio delle attrezzature pubbliche o private di uso pubblico

Prescrizioni speciali:

a) i fabbricati debbono essere allocati nella parte occidentale dell'ambito, nella parte -cioè- compresa tra la via Alessandrina e la Tangenziale nord (A52);

b) dev'essere interdetto -a mezzo di specifico sbarramento sul suolo, nel sottosuolo e nel soprasuolo - ogni collegamento veicolare tra la rotatoria della tangenziale nord e la viabilità urbana.

**13.5.- ST/R: ambito di riorganizzazione urbanistica del centro di Balsamo (zto B).-**

L'ambito comprende due aree non contigue (lotto 1, in via Bassi; lotto 2, in via Torricelli) perimetrate - sulla tavola di azionamento- con specifico perimetro ("d'intervento ad attuazione convenzionata"), parzialmente già interessate dal Programma Integrato di Recupero denominato "Balsamo 3". A tale ambito si applica la disciplina di cui al presente articolo a partire dal giorno successivo a quello di scadenza del termine decennale di validità del P.I.R.. Ove l'operatore intenda, prima della suddetta scadenza, variare la destinazione terziario - direzionale prevista sul lotto 2 in destinazione residenziale, tale variazione potrà essere assentita a condizione che la s.l.p. complessiva del P.I.R. sia ridotta a mq 16.600 (lotto 1 – via Bassi mq 11.500 – lotto 2 – via Torricelli mq 5.100) e che ad integrazione dello standard del P.I.R. siano cedute gratuitamente al Comune le aree delimitate dalle vie Ugo Bassi e Sant'Antonio e dalle vie Ugo Bassi e Giordano Bruno, meglio individuate nelle schede dei principi insediativi delle N.T.A. della Variante generale al P.R.G. vigente con la sigla ST/R – Ambito di riorganizzazione urbanistica del centro di Balsamo, denominate "area Colla" e "area Trezzi".

Lotto 1:

Destinazioni d'uso: - R; complementari (nel limite massimo complessivo del 30%): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande);

Modi d'intervento: piano attuativo (scheda allegata);

Parametri, indici e standard:

Slp max = m2 11.500 standard minimo = m2 3.900

Lotto 2:

Destinazioni d'uso: R; complementari (nel limite massimo complessivo del 30%)- Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande);

Modi d'intervento: piano attuativo;

Parametri, indici e standard:

Slp max = m2 5.100 standard minimo = m2 800.

### **13.6.- ST/SR: ambito di riorganizzazione degli spazi pubblici di Balsamo (standard e zto B).-**

Destinazioni d'uso: S, R; complementari (nel limite massimo complessivo del 30% della Slp residenziale): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande)

Modi d'intervento: Piano Particolareggiato o Programma Integrato di Intervento

Prescrizione speciale: nel presente ambito non si applicano le prescrizioni previste all'art. 4.1.5

#### **13.6.1- Subambito ST/SR Nord**

Parametri, indici e standard:

Slp max per S = m2 7.367; per R = m2 2.233 oltre Slp residenziale esistente  
standard minimo = m2 12.278.

Prescrizione speciale:

va garantita la tutela conservativa della Villa Breme Forno, volta al mantenimento dell'integrità e della significatività (anche estetico - visuale) del contesto paesistico - ambientale connesso;

#### **13.6.2- Subambito ST/SR Sud**

Parametri, indici e standard:

Slp max per S = m2 12.433; per R = m2 3.767  
standard minimo = m2 20.722

Prescrizioni speciali:

- l'edificio prospiciente la Via Diaz, a ridosso della Autostrada A4, potrà essere ristrutturato e destinato a struttura sportiva/ricreativa (Destinazione d'uso: S);
- va garantita la tutela conservativa del Santuario S. Martino nonché delle quinte edilizie di rilievo storico architettonico prospicienti la Via S. Saturnino, volta al mantenimento

dell'integrità e della significatività (anche estetico - visuale) del contesto paesistico - ambientale connesso;

- va garantita la salvaguardia del celtis australis (bagolaro) esistente posto lungo il Vicolo Cornelio.

### **13.7.- ST/MRS: ambito di riorganizzazione urbanistica della Crocetta (zto B).-**

Destinazioni d'uso: R, S; complementari (nel limite massimo complessivo del 30% della SIp residenziale): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e (limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande) Pc. Per la SIp esistente: le destinazioni d'uso in essere alla data del 23 luglio 1998, convertibili tutte in R.;

Modi d'intervento: piano particolareggiato ([scheda allegata](#));

Parametri, indici e standard:

SIp max per R = m<sup>2</sup> 12.000, oltre SIp esistente; per S = m<sup>2</sup> 2.000;

Standard minimo = m<sup>2</sup> 8.000, oltre quello (afferente la SIp esistente) da individuare nella nuova 'piazza pedonale attrezzata;

Prescrizione speciale: i lavori di realizzazione della SIp consentita possono essere iniziati solo una volta ultimati il collegamento diretto, alla quota degli attuali sottovia della A4 e del viale Brianza, tra Balsamo e Sesto San Giovanni e le relative strutture orizzontali destinate a realizzare la continuità del sistema viario del quartiere.

### **13.8.- ST/RP: ambito di riorganizzazione urbanistica di via Gorky (zto B).-**

L'ambito può essere suddiviso, per una più agevole attuazione, in due subambiti (ST/RP nord e ST/PR sud), entrambi soggetti, quanto al modo di intervento, alla previa approvazione del rispettivo piano attuativo. In caso di unico piano attuativo le prescrizioni, di cui ai successivi punti [13.8.1](#) e [13.8.2](#) e relative ai due subambiti, restano vincolanti quanto alla dislocazione della SIp residenziale. La SIp max è comprensiva della SIp esistente alla data del 23 luglio 1998.

Parametri ed indici comuni:

Rc per R=40%; per P=80%;

H max = nel rispetto del vincolo aeroportuale.

#### **13.8.1. – Subambito ST/RP nord.-**

Destinazioni d'uso: R, Pd e Pc (con esclusione dei centri commerciali e del grande commercio);

SIp e standard:

SIp max per R = m<sup>2</sup> 18.000; per Pd e Pc = m<sup>2</sup> 1.000

Standard minimo = m<sup>2</sup> 17.000 (al servizio della residenza); m<sup>2</sup> 1.000 (al servizio degli insediamenti produttivi) e comunque in relazione alle destinazioni previste dal piano attuativo.

Prescrizioni speciali:

- a) gli insediamenti residenziali vanno posizionati lungo la via Gorky, a definizione del confine del costruito verso il Parco Nord;
- b) va prevista e realizzata, quale opera di urbanizzazione primaria, una strada di arroccamento lungo il viale Fulvio Testi, che disimpegni l'insediamento dalla viabilità principale;
- c) la realizzazione della SIp può iniziare solo una volta che risulti in avanzato stato di attuazione l'opera di urbanizzazione di cui alla precedente lettera b;
- d) la SIp degli edifici esistenti, che il piano attuativo preveda di mantenere, va comunque defalcata dalla SIp max a destinazione R.

### **13.8.2.- Subambito ST/P sud.-**

Destinazioni d'uso: Pc e Pd (con esclusione dei centri commerciali e del grande commercio);

SIp e standard:

SIp max per Pc = m<sup>2</sup> 3.400; per Pd = m<sup>2</sup> 3.700

Standard minimo = m<sup>2</sup> 7.100, e comunque in relazione alle destinazioni previste dal piano attuativo.

Prescrizioni speciali:

- a) la parte prevalente delle aree a standard vanno previste a parcheggio piantumato ed a verde attrezzato e realizzate a corpo unico, in posizione tale da garantire un cono visuale verso il Parco Nord;
- b) va prevista e realizzata, quale opera di urbanizzazione primaria, una strada di arroccamento lungo il viale Testi (con collegamento alla via Gorky ed alla rotatoria esistente sul viale Testi), che disimpegni l'insediamento dalla viabilità principale;
- c) la realizzazione della SIp può iniziare solo una volta che risultino in avanzato stato di attuazione le opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere a, b.

### **13.9.- ST/RS: ambito di riorganizzazione urbanistica di viale dei Partigiani (zto B).-**

Destinazioni d'uso: S, R; complementari (nel limite massimo complessivo del 20% della SIp residenziale): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio) e Pc limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande);

Modi d'intervento: piano particolareggiato ([scheda allegata](#)) oppure – qualora il piano particolareggiato non risulti, entro tre anni dall'entrata in vigore del PRG, adottato dal Consiglio Comunale – piano attuativo di iniziativa privata (scheda allegata);

Parametri, indici e standard:

SIp max = m<sup>2</sup> 6.600

Rc = 40%

H max = sette piani fuori terra

Standard minimo = m<sup>2</sup> 7.000.

**13.10.- ST/PM. 1: ambito delle funzioni di rilevanza metropolitana (zto B e D).-**

L'ambito, al fine della presente disciplina, è suddiviso – come risulta dalla [scheda allegata](#) - in due ulteriori ambiti:

**A.-** superficie 194.282 m<sup>2</sup>, (costituito da aree in parte già edificate per effetto di Piano di Lottizzazione vigente convenzionato in data 25/06/1991 e per la maggior parte da aree che possono dar sede alle funzioni di eccellenza che meglio esprimono l'elevato pregio dell'intero ambito ed il suo eccezionale grado di accessibilità);

**B.-** superficie di circa 81.573 m<sup>2</sup>.

Destinazioni d'uso: Pd, Pc, Pr, Pi, S, secondo quanto previsto per le singole parti;

Modi d'intervento: piano particolareggiato o programma integrato di intervento (P.I.I.) ai sensi della L.R. n°9/99 (esteso all'intero ambito) oppure - qualora detti piano particolareggiato o P.I.I. non risultino adottati dal Consiglio Comunale entro un anno dall'approvazione del PRG, - piano attuativo d'iniziativa privata esteso all'intero ambito;

Parametri, indici e standard:

Slp max = ambito A: m<sup>2</sup> 130.788, di cui min 76.273 con destinazione Pd e Pr, max 54.515 (comprensivi dei 13.445 m<sup>2</sup> di Slp esistente a destinazione Pc) con destinazione Pc (con esclusione del grande commercio, commercio all'ingrosso, esposizione e deposito) e Pi (limitatamente all'artigianato di servizio);

$Rc = 80\%$

Standard minimo = m<sup>2</sup> 120.695 e comunque in relazione alle destinazioni previste dal piano attuativo, di cui m<sup>2</sup> 52.427 nell'ambito B (che comprende inoltre le sedi stradali); la restante parte, da individuare nell'ambito A, è costituita da aree a verde di uso pubblico per m<sup>2</sup> 10.081 e da superfici di pavimento a parcheggio (anche pluripiano e nel sottosuolo delle aree a verde) per m<sup>2</sup> 58.187. Oltre a tale quantità minima, dovrà comunque esser aggiunta e ceduta una ulteriore superficie di m<sup>2</sup> 36.200 da individuare nell'ambito ST/SM;

Prescrizioni speciali:

a) il piano attuativo e il programma integrato di intervento (P.I.I.) possono allocare la nuova Slp nell'ambito A in relazione al miglior assetto possibile;

b) per conseguire l'indifferenza dei proprietari delle aree comprese nell'ambito A rispetto alle diverse destinazioni previste dal piano attuativo o dal P.I.I., la Slp s'intende attribuita uniformemente sull'intero territorio dell'ambito e compete - dovunque il piano attuativo o il P.I.I. ne prevedano la specifica realizzazione - ad ogni proprietario in proporzione alla consistenza del rispettivo terreno, tenendo conto che la Slp con destinazione Pc e Pi costituisce il 35% della slp complessiva spettante a ciascun proprietario. Nella definizione della Slp di rispettiva competenza si tiene conto anche di quella già realizzata in attuazione del piano di lottizzazione di cui alla convenzione del 25/06/1991;

c) il piano attuativo e il P.I.I. devono:

c.1) recepire la prevista realizzazione di infrastrutture per la connessione pedonale e ciclabile tra l'ambito ST/PM.1 e l'ambito ST/SM,;

c.2) realizzare la viabilità interna all'ambito secondo le previsioni di piano in funzione del suo raccordo con la rete stradale urbana ed interurbana;

c.3) individuare le unità minime d'intervento (che consentano -a piano approvato- un'attuazione ordinata seppure in tempi diversi) e gli eventuali comparti obbligatori di cui all'[art.23 della legge n.1150/1942](#), tenendo conto che del consorzio, di cui al secondo ed al terzo comma del ricordato art.23, debbono far parte tanto i proprietari delle aree incluse in ciascun comparto quanto i titolari della Slp edificabile da realizzare nel comparto (ex art.23 cit.) medesimo seppure prodotta da aree ad esse esterne;

c.4) l'attuazione del piano deve avvenire a mezzo di convenzione (o, in caso di piano d'iniziativa pubblica, anche di più convenzioni) avente ad oggetto almeno le seguenti obbligazioni, che graveranno (tenendo conto anche delle prestazioni eventualmente già rese - con riferimento alla Slp non ancora realizzata- in attuazione della convenzione del 25.6.1991) su ciascun proprietario, in relazione alla quota dei 117.343 m<sup>2</sup> di nuova Slp di rispettiva spettanza:

c.4.1) cessione gratuita al Comune:

c.4.1.1. delle aree a standard individuate dal P.I.I. o dal piano attuativo (nella quantità e nella dislocazione urbanistica prevista dal P.R.G.) nell'ambito "B";

c.4.1.2.- delle aree a sede stradale previste dal P.I.I. o dal piano attuativo negli ambiti "A" e "B"; c.4.1.3.- di 36.200 m<sup>2</sup> nell'ambito ST/SM;

c.4.2) asservimento gratuito perpetuo all'uso pubblico in favore del Comune:

c.4.2.1.- delle superfici individuate (in misura complessiva non inferiore a 10.081 m<sup>2</sup>) dal P.I.I. o dal piano attuativo nell'ambito "A";

c.4.2.2.- delle ulteriori superfici di pavimento a parcheggio, anche pluripiano, necessarie ad assicurare, unitamente a quelle di cui al punto;

c.4.2.1, gli standard minimi di legge all'interno dell'ambito "A" in relazione al tipo di insediamenti previsti;

c.4.3.- la disciplina dell'uso pubblico perpetuo delle superfici di cui al punto c.4.2;

c.4.4) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. o dal piano attuativo nell'ambito A; per quanto concerne le sedi stradali, la realizzazione di quelle previste negli ambiti "A" e "B" ad eccezione di quelle la cui realizzazione è stata approvata [con D.M. delle Infrastrutture e dei Trasporti Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Lombardia n° procedimento 49/2001](#);

c.4.5) la corresponsione (oltre al contributo commisurato al costo di costruzione) del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria nonché del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione secondaria per la parte non coperta dal costo delle rispettive opere realizzate a cura e spese dei proprietari.

### ***13.11 - ST/PM.2: Ambito delle funzioni di rilevanza metropolitana (zto D)***

Destinazioni d'uso: Pd, Pc (con esclusione del grande commercio) Pr, Pi;

Modi d'intervento: Programma Integrato di Intervento (P.I.I. esteso ad ogni subambito) oppure Piano Attuativo d'iniziativa privata esteso ad ogni Subambito;

**13.11.1 - Subambito ST/PM.2 - A -**

Destinazioni d'uso: Pd, Pc (con esclusione del grande commercio), Pr, Pi;

Parametri, indici e standard:

Slp max = 5.520,58, di cui

Pc max = m<sup>2</sup> 1.915,97;

Rc = 80%;

Standard minimo, in relazione alle destinazioni previste dal Programma Integrato di Intervento o dal Piano Attuativo “

**13.11.2 - Subambito ST/PM.2 - B -**

Destinazioni d'uso: Pd, Pc (con esclusione del grande commercio), Pi;

Parametri, indici e standard:

Slp max = 11.479,42, di cui

Pc max = m<sup>2</sup> 3.984,03;

Rc = 80%;

Standard minimo, in relazione alle destinazioni previste dal Programma Integrato di Intervento o dal Piano Attuativo “

**13.12.- ST/SM: ambito per attrezzature pubbliche e dei servizi per il trasporto e la mobilità (standard e mobilità).-**

Destinazioni d'uso: per servizi pubblici o privati di uso pubblico;

Modi d'intervento: piano particolareggiato, sulla base delle presenti norme o attraverso lo strumento del project financing, sulla base dei requisiti progettuali stabiliti dall'Amministrazione Comunale;

Modi d'intervento: Piano particolareggiato;

Parametri, indici e standard:

Slp max = mq 44.000 (di cui 4.400 max per destinazioni complementari);

Project financing:

sulla base dei requisiti progettuali stabiliti dall'Amministrazione Comunale e comunque con una quantità di Slp non superiore a quella sopra indicata.

**Art.14.- Standard strutturali.-**

Si tratta delle aree a standard cui compete, nell'economia della pianificazione generale, il medesimo ruolo decisivo degli ambiti strutturali di cui al precedente articolo nonché delle aree (non classificate come standard) di valorizzazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano.

**14.1.- SV/S1: ville, parchi, chiese e cascine di valore storico - ambientale.-**

Destinazioni d'uso: S (compatibili con la tutela e la valorizzazione dei beni);

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto (operazioni consentite: manutenzione e restauro).

**14.2.- SC/S3: aree per attività pubbliche comunali integrate.-**

Destinazioni d'uso: S.

**14.3.- ST/S1: aree di parco pubblico urbano e servizi pubblici.-**

Destinazioni d'uso: S (le aree comprese nel perimetro del parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto sono - in prospettiva - destinate a connettersi con il Parco Nord Milano);

Modi d'intervento: intervento diretto su progetto di opere pubbliche o private di uso pubblico;

Parametri e indici:

$$U_f = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

H max = 3 piani fuori terra;

Prescrizione speciale: sull'area individuata con la deliberazione C.C. n. 57 del 21 aprile 1997 può essere realizzata la struttura sanitario assistenziale descritta nella deliberazione stessa e tenuto conto che fruisce di finanziamenti FRISL ex L.R. 33/91, a condizione che l'uso pubblico della struttura medesima sia garantito e disciplinato (anche con riserva di posti per il Comune) da apposita convenzione da stipularsi anteriormente al rilascio della concessione edilizia e da trascriversi nei Pubblici Registri.

**14.4.- SV/S2: aree di valorizzazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano.-**

Si tratta di elementi di notevole significato urbanistico, che costituiscono connettivo del sistema strutturale della città e che svolgono già od hanno la vocazione per assumere un ruolo decisivo nel sistema dei luoghi della vita e dell'integrazione comunitaria. Debbono costituire oggetto di valorizzazione, anche a mezzo della costituzione o del potenziamento del loro arredo e della presenza di riconoscibili elementi iconici.

**Art.15.- Zone territoriali omogenee F.-**

Costituiscono parte essenziale dell'armatura strutturale, non solo in quanto dotate del medesimo ruolo decisivo degli ambiti e degli standard strutturali di cui ai precedenti articoli, ma

anche in quanto costituiscono tratto d'unione della città con il sistema metropolitano dei servizi di grande scala.

***15.1.- SV/S3: aree del Parco Nord Milano.-***

Le destinazioni d'uso, i modi di intervento nonché i parametri e gli indici dell'eventuale utilizzazione diversa dal verde a parco sono quelli prescritti dal piano territoriale di coordinamento del Parco Nord Milano.

***15.2.- SC/S1: compendio dell'Ospedale Bassini.-***

La specifica destinazione d'uso è quella dell'assistenza sanitaria, con particolare riferimento all'uso nosocomiale. I modi di intervento nonché i parametri e gli indici dell'utilizzazione edificatoria sono quelli previsti dai progetti approvati dalla competente pubblica autorità.

***15.3.- SC/S2: aree per attrezzature di interesse generale-***

La specifica destinazione d'uso è quella dell'erogazione del servizio di istruzione media superiore. I modi di intervento nonché i parametri e gli indici dell'utilizzazione edificatoria sono quelli previsti dagli specifici progetti approvati dall'ente proprietario e - per quanto di competenza- dalla competente pubblica autorità scolastica.

***15.4.- ST/S2: aree a parco di interesse generale.-***

Si tratta, per lo più, di aree che - costituendo parte integrante e necessaria di un più vasto compendio (posto a nord della città) che offre ancora la possibilità di realizzare un connettivo verde percorribile e fruibile dal pubblico in un contesto di continuità insediativa allo stato non adeguatamente attrezzata sotto il profilo degli spazi pubblici liberi- sono destinate ad integrarsi nel costituendo parco locale di interesse sovracomunale del Grugnotorto e - in prospettiva- a connettersi con il Parco Nord Milano La destinazione - sino alla determinazione ai sensi [dell'art. 34 della legge regionale n. 86/1983](#) e successive modificazioni, delle modalità di pianificazione e di gestione del parco- è quella a parco territoriale attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili nonché con impianti pubblici o di uso pubblico di modesta consistenza unitaria e complessiva (chioschi di ristoro, centri per l'informazione e lo studio in materia di tutela delle risorse naturali e per l'educazione ambientale, centri per il noleggio di biciclette). Per la realizzazione di detti impianti è consentito l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:  $U_t = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $R_c = 10\%$ ;  $H_{\text{max}} = \text{un piano fuori terra}$ ; distanza da altri fabbricati = 100 m. Per le altre aree (poste ad est della città) la destinazione è quella a parco territoriale attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili e con piccole attrezzature pubbliche o private di uso pubblico (quali chioschi

di ristoro od impianti sportivi), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:  $U_t = 0,01 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;  $H_{\text{max}}$  = un piano fuori terra.

***15.5.- ST/S3: aree del Parco del Grugnotorto con specifica funzione di mitigazione ambientale.-***

Si tratta di aree che costituiscono parte integrante del Parco locale di interesse sovracomunale di cui al precedente punto (pur esse destinate - in prospettiva - a connettersi con il Parco Nord Milano); per esse, però, è esclusa ogni utilizzazione edificatoria, mentre è prescritta la formazione di apparati arborei con funzione di mitigazione ambientale rispetto all'adiacente sede dell'autostrada Rho - Monza.

***Art.16.- Impianti a rete ed attrezzature strutturali.-***

***16.1.- Rete stradale.-***

Il PRG individua, con specifico segno grafico, le strade primarie esistenti con i relativi spazi destinati alla mobilità, le aree verdi di arredo e di protezione ambientale. Il PRG individua altresì, con altro segno grafico, le strade primarie di progetto con i relativi spazi destinati alla mobilità, le aree verdi di arredo e di protezione ambientale. Gli interventi attuativi sono disciplinati dagli specifici progetti di opera pubblica.

***16.1.- SC/M: aree per impianti ferroviari.-***

L'utilizzazione di dette aree è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

***16.2.- ST/M: aree per la distribuzione di carburante al servizio della viabilità di tipo autostradale.-***

Il PRG individua le aree - facenti parte del sistema autostradale- in cui è previsto l'insediamento di impianti per la distribuzione di carburante con contestuale presenza di attività di servizio all'automobilista nonché di piccolo commercio e di somministrazione di alimenti e bevande. I relativi interventi sono regolati secondo quanto disposto dal precedente art.9.4.

***16.3.- SC/S4: aree per impianti tecnologici esistenti.-***

L'utilizzazione di dette aree è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

***16.4.- ST/S4: aree per impianti tecnologici di progetto.-***

L'utilizzazione di dette aree è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

***16.5.- SC/S5: aree cimiteriali e relative aree di rispetto.-***

L'utilizzazione di dette aree è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

***Art.17.- Standard ordinari.-***

Si tratta delle aree per verde ed altri servizi pubblici o di uso pubblico destinate a costituire corredo degli insediamenti urbani con funzione generalmente limitata a singole zone ed agli insediamenti in esse esistenti o previsti. La loro specifica utilizzazione è definita, in relazione alle effettive esigenze locali, a mezzo del piano dei servizi o, in mancanza, dal programma delle opere pubbliche. L'utilizzazione delle aree dedicate al parcheggio è, invece, definita dallo specifico programma urbano, ferme restando - per questa, come per tutte le altre utilizzazioni- le disposizioni generali delle presenti norme. Per gli interventi di ampliamento, di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione, il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree esterne, con destinazione di almeno il 20% della superficie coperta di nuova edificazione a parcheggio ed almeno il 30% della superficie libera a verde piantumato con essenze ad alto fusto.

***17.1.- OC/S1: aree per verde e servizi pubblici.-***

In caso di interventi volti alla realizzazione di impianti e di attrezzature private di uso pubblico, i relativi interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

$$U_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2; R_c = 40\% .$$

***17.2.- OC/S2: aree per parcheggi pubblici.-***

L'utilizzazione di dette aree è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

***17.3.- OC/S3: aree per parcheggi pubblici al servizio di insediamenti produttivi (o non residenziali).-***

L'utilizzazione di dette aree è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

***Art.18.-Impianti a rete ed attrezzature ordinari.-***

***18.1.- Rete stradale.-***

Il PRG individua, con specifico segno grafico, le strade secondarie esistenti con i relativi spazi destinati alla mobilità, le aree verdi di arredo e di protezione ambientale nonché, con altro segno grafico, le strade secondarie di progetto. Gli interventi attuativi sono disciplinati dagli specifici progetti di opera pubblica.

***18.2.- OC/M: aree di servizio per la distribuzione di carburante integrata con attività commerciali.-***

Il PRG individua le aree destinate all'insediamento di impianti per la distribuzione di carburante con contestuale presenza di attività di servizi all'auto ed all'automobilista e per attività commerciali integrative. I relativi interventi sono regolati secondo quanto disposto dal precedente [art. 9.4.](#)

***18.3.- OT/M: aree di servizio per la distribuzione di carburante integrata con parcheggi pubblici.-***

Il PRG individua le aree destinate all'insediamento di impianti per la distribuzione di carburante (e per i connessi servizi all'auto ed all'automobilista e per attività commerciali integrative indicati dal [precedente art. 18.2](#)) con contestuale presenza di parcheggi pubblici o di uso pubblico in fabbricati multipiano da realizzare nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc = 50%; H max = 4 piani fuori terra.

**18.4.- OC/S4: aree a verde e per servizi privati.-**

Destinazioni d'uso: Pd (limitatamente alle attività sportive, ricreative, culturali, artistiche e del tempo libero) e verde;

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto;

Parametri e indici:

$$U_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 60\%$$

H max = un piano fuori terra.

**Art.19.- Zone degli insediamenti residenziali OC/R e OT/R.-**

In queste zone sono sempre consentiti gli interventi edilizi diretti:

a) di manutenzione, di risanamento conservativo e -a condizione che non comportino la demolizione con ricostruzione ancorché fedele- di ristrutturazione edilizia, ivi inclusi quelli volti ad unire od a frazionare singole unità immobiliari e quelli volti a modificare (nel rispetto delle disposizioni relative alle specifiche zone) la destinazione d'uso esistente;

b) di demolizione di edifici aventi - alla data del 23 luglio 1998 - destinazione produttiva industriale o artigianale con ricostruzione di edifici con la destinazione prevista per la zona e nel rispetto dei relativi indici ( $U_f$  max,  $R_c$  e H);

c) di realizzazione, nel sottosuolo dei fabbricati esistente e/o delle relative aree di pertinenza, di nuovi posti per il parcheggio delle autovetture, a condizione che:

c.1) siano rispettati gli indici ( $U_f$ ,  $R_c$ ) della specifica zona;

c.2) la dotazione complessiva non venga ad eccedere il rapporto di un metro quadrato ogni  $2,5 \text{ m}^2$  di SIp;

c.3) il suolo dell'area di pertinenza sia sistemato con adeguata pavimentazione od a verde;

d) di realizzazione di nuovi posti auto al piano seminterrato o terreno dei fabbricati esistenti e/o sul suolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che:

d.1) siano rispettati gli indici ( $U_f$ ,  $R_c$ ) della specifica zona;

d.2) le aree di pertinenza siano sistemate con la rimozione delle strutture incongrue;

e) di rimozione delle strutture incongrue esistenti sull'area di pertinenza con recupero -a mezzo di soprizzo o di ampliamento dei fabbricati esistenti- della SIp (regolarmente assentita) dei manufatti rimossi anche in eccedenza (entro la soglia massima del +20%) rispetto agli indici ( $U_f$ ,  $R_c$ ) della specifica zona;

f) di valorizzazione del verde e di riordino o di sostituzione della pavimentazione e delle recinzioni. In queste zone sono consentiti interventi edilizi diretti di nuova costruzione limitatamente ai posti auto di cui alla lettera c) e d) del precedente periodo ed ai casi previsti dalle successive norme di zona.

### **19.1.- Zone OC/R.-**

In queste zone sono consentiti anche tutti gli interventi edilizi diretti di ristrutturazione e gli interventi di demolizione con ricostruzione nonché, sui lotti liberi alla data del 23 luglio 1998, quelli di nuova costruzione. Nelle zone OC/R2 e OC/R3 sono consentiti anche gli interventi edilizi diretti di soprizzo e di ampliamento dei fabbricati esistenti nel rispetto degli indici di dette zone.

#### **19.1.1.- Zona OC/R1 residenziale consolidata (zto B)**

Destinazioni d'uso: R; complementari (max complessivo per unità fondiaria = 30% della Slp): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo e medio commercio);

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto;

Parametri ed indici:

Uf = esistente

Rc = esistente; in caso di intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato principale è consentito, ove Rc esistente sia inferiore a 40%, raggiungere tale rapporto;

H max = esistente;

Prescrizione speciale: sono consentite, senza necessità di verifica del rispetto dalla Slp max, operazioni volte a realizzare la chiusura di porticati (per la formazione di locali comuni condominiali) oppure la chiusura di logge e balconi, a condizione che dette operazioni siano inquadrate nel procedimento previsto e disciplinato dal precedente art.3.4;

Prescrizione speciale: sull'area individuata con la deliberazione C.C. n. 82 del 25.6.1998 possono essere attuate le previsioni della variante ivi definita con gli indici relativi ed il conseguente 'contratto di quartiere, una volta che lo stesso abbia ottenuto le necessarie approvazioni, al fine di realizzare il recupero dell'insediamento di edilizia residenziale pubblica esistente.

#### **19.1.2.- Zona OC/R2 residenziale di completamento a media densità (zto B)**

Destinazioni d'uso: R; complementari (max complessivo per unità fondiaria = 30% della Slp; nel caso di funzioni già insediate alla data del 23 luglio 1998, è ammesso il mantenimento e l'ampliamento delle stesse fino al 50% della SLP): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio);

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto;

Parametri ed indici:

Uf = 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o, se superiore, = esistente;

Rc = 50%

H max = alla maggior altezza tra l'esistente e quella degli edifici immediatamente adiacenti, ma -comunque- cinque piani fuori terra.

**19.1.3.- Zona OC/R3 residenziale di completamento a bassa densità (zto B)**

Destinazioni d'uso: residenziale; complementari (max complessivo per unità fondiaria = 30% della SIp; nel caso di funzioni già insediate alla data del 23 luglio 1998, è ammesso il mantenimento e l'ampliamento delle stesse fino al 50% della SLP): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio);

Modi d'intervento: intervento edilizio diretto;

Parametri ed indici:

Uf = 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o, se superiore, = esistente;

Rc = 50%

H max = alla maggior altezza tra l'esistente e quella degli edifici immediatamente adiacenti, ma -comunque- tre piani fuori terra.

**19.1.4.- Zone OC/R4 di integrazione degli insediamenti residenziali (zto C)**

Destinazioni d'uso: residenziale; complementari (max complessivo = 30% della SIp): Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio);

Modi d'intervento: piano attuativo; sugli edifici esistenti in zona OC/R4.6 sono consentiti, prima dell'approvazione del piano attuativo, interventi edilizi diretti di manutenzione o di risanamento conservativo con mantenimento delle destinazioni esistenti.

**19.1.4.1.- Zona OC/R4.1.-**

Parametri, indici e standard:

SIp max = m<sup>2</sup> 4500

Rc = 30%

H max = cinque piani fuori terra;

Standard minimo = m<sup>2</sup> 6.500

Prescrizioni speciali: a) le aree a standard, da destinare metà a parcheggio pubblico e metà a verde pubblico attrezzato, vanno previste e realizzate in un corpo unico posto a sud dell'area, tra via Mascagni e via Risorgimento;

b) nel sottosuolo della parte di area a standard destinata a parcheggio pubblico è consentita la realizzazione di posti auto privati, a condizione che le rampe e gli impianti relativi non occupino più del 10% dell'intera superficie a parcheggio pubblico ed a condizione che la superficie così occupata sia recuperata altrove.

**19.1.4.2.- Zona OC/R4.2.-**

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 4.700

Rc = 30%

H max: cinque piani fuori terra

Standard minimo = m<sup>2</sup> 5.600

Prescrizioni speciali: a) va prevista e realizzata l'integrazione planivolumetrica con gli edifici della lottizzazione limitrofa;

b) va prevista e realizzata una nuova strada di collegamento tra la via S. Pellico e la strada della lottizzazione limitrofa;

c) le aree a standard vanno previste e realizzate in uno o due corpi, salvi eventuali parcheggi lungo la strada;

d) va previsto e realizzato l'allineamento delle fronti edilizie lungo i due lati liberi della piazza; va peraltro assicurata, anche mediante eventuali permuta, la continuità delle fronti dei nuovi edifici e di quelli esistenti;

e) i nuovi edifici debbono avere spazi a porticato pubblico o di uso pubblico;

f) nel sottosuolo dell'area a standard non dedicata al verde pubblico piantumato è consentita la realizzazione di posti auto privati, alla medesima condizione stabilita per la zona OC/R4.1;

#### ***19.1.4.3.- Zona OC/R4.3.-***

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 10.500

Rc = 40%

H max = otto piani fuori terra

Standard minimo = m<sup>2</sup> 8.500

#### ***19.1.4.4.- Zona OC/R4.4.-***

Parametri ed indici:

Slp max = m<sup>2</sup> 8.650

Rc = 30%

H max = sei piani fuori terra;

Standard minimo = m<sup>2</sup> 10.400 (ivi comprese le aree cedute anticipatamente per la formazione della pista ciclabile);

Prescrizioni speciali: a) le aree a standard vanno previste e realizzate in un corpo unico, ad ovest o a sud dell'area;

b) nessun accesso può essere previsto o realizzato da via Togliatti.

#### ***19.1.4.5.- Zona OC/R4.5.-***

Parametri ed indici:

Slp max = m<sup>2</sup> 8.850,86

Rc = 30%

H max = cinque piani fuori terra;

Standard minimo, m<sup>2</sup> 12.000

Prescrizioni speciali: a) le aree a standard strutturale vanno previste e realizzate, in conformità a quanto indicato nella tavola di azionamento, in una fascia centrale con il lato est-ovest di dimensione non inferiore a m 60, da destinare a piazza, collegata con via Gran Sasso e via Monte Ortigara;

b) l'edificazione va prevista e realizzata lungo le due zone laterali alla piazza;

c) le altre aree a standard vanno previste e realizzate lungo via Gran Sasso e via Monte Ortigara;

d) l'edificio rurale esistente va recuperato con destinazione a servizi pubblici senza alterare il volume reale esistente e conservando le caratteristiche tipologiche dell'edificio;

e) le fronti dei nuovi edifici vanno previste e realizzate lungo i lati est ed ovest della piazza, con porticato pubblico o di uso pubblico.

#### ***19.1.4.6.- Zona OC/R4.6.-***

Parametri ed indici:

Slp max = m<sup>2</sup> 8.200

Rc = 40%

H max = tre piani fuori terra

Standard minimo, m<sup>2</sup> 11.500

Prescrizioni speciali:

a) va previsto e realizzato l'ampliamento della via Modigliani con sezione uguale o superiore a 10 m;

b) nel sottosuolo dell'area di standard urbanistico non dedicata al verde pubblico piantumato è consentita la realizzazione di posti auto privati, con accesso da via Segantini e da via Modigliani, alla medesima stabilita per la zona OC/R4.1;

#### ***19.1.4.7.- Zona OC/R4.7.-***

Parametri ed indici:

Slp max = m<sup>2</sup> 850

Rc max = 30%

H max = tre piani fuori terra

Standard minimo, m<sup>2</sup> 2.800 (ivi comprese le aree cedute anticipatamente per la formazione della pista ciclabile)

Prescrizioni speciali: l'area a standard va prevista in unico corpo nella parte ovest del lotto compresa tra le vie Togliatti – Ariosto - Monte Ortigara.

**19.1.4.8 - Zona OC/R4.8 –**

Parametri ed indici:

Slp max = mq 2.300

Rc = 50%

H max = quattro piani fuori terra

Standard minimo: mq 1.828,50

di cui almeno: Standard interno: mq 1.219

Prescrizioni speciali:

a) va previsto e realizzato il collegamento pedonale tra la via Machiavelli e la via Montegrappa;

b) nel sottosuolo dell'area di standard urbanistico è consentita la realizzazione di posti auto privati.

**19.1.5.- Zona OC/R\* residenziale pubblica (zto B)**

L'utilizzazione di dette aree per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica è disciplinata dagli specifici progetti approvati nelle forme di legge e dalle norme di settore.

**19.2.- Zone OT/R (zto B).-**

In queste zone (con l'eccezione della zona OT/R4) si applicano i criteri speciali stabiliti dai precedenti artt.3.14 e 3.16; i piani degli edifici – al fine dell'applicazione delle disposizioni di cui alla lettera a) dei successivi artt. 19.2.1 e 19.2.2 e 19.2.3 - si calcolano secondo quanto stabilito dal precedente art. 4.2.6. Per le unità fondiari inedificate alla data del 23 luglio 1998 e per quelle che alla stessa data risultavano edificate con uno sfruttamento inferiore a quello determinato applicando, alla superficie del lotto, l'Uf di  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , la Slp esistente si assume – per le sole operazioni su unità fondiari aggregate di trasformazione – pari a quella determinata applicando, alla superficie del lotto, l'Uf di  $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Nelle zone appresso indicate laddove si intervenga con ampliamenti o sopralzi, anche in tempi diversi, la nuova Slp massima aggiuntiva non può comunque risultare superiore complessivamente a mq. 400 rispetto alla Slp esistente alla data di adozione della presente norma.

Destinazioni d'uso: R; complementari (max complessivo per unità fondiaria o per unità aggregata di trasformazione = 30% della Slp; nel caso di funzioni già insediate alla data del 23 luglio 1998, è ammesso il mantenimento e l'ampliamento delle stesse, per singola unità fondiaria, fino al 50% della SLP); Pi (limitatamente all'artigianato di servizio), Pd e Pc (limitatamente al piccolo commercio). Nelle zone OT/R2, in caso di intervento a mezzo di unità aggregate di trasformazione, la destinazione Pc (limitatamente al piccolo commercio) è principale e necessaria: essa va collocata al piano terreno).

**19.2.1.- Zona OT/R1 residenziale di promozione dell'accorpamento fondiario**

Modi d'intervento

a) per singola unità fondiaria: intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia nonché per i seguenti interventi, nel rispetto degli specifici indici in appresso indicati:

a.1) di sopraelevazione di un piano, per gli edifici esistenti ad un piano;

a.2) di ampliamento;

a.3) di nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 400mq;

b) per unità aggregate di trasformazione: piano attuativo per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova costruzione di edifici aventi SLP massima superiore a 400 mq; con il piano è attribuita una Slp incrementale, espressa in percentuale e determinata in rapporto alla soglia dimensionale delle unità fondiarie aggregate ed al verificarsi delle condizioni indicate nella tabella allegata, nel rispetto comunque degli specifici indici in appresso indicati.

Parametri, indici e aree di standard:

a) per operazioni su singole unità fondiarie

Uf max =

0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per ampliamenti e sopralzi di fabbricati esistenti alla data del 23 luglio 1998, nonché per interventi di cui alla lett. b) dell'[art. 19](#);

0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per la ristrutturazione volta ad investire l'intero organismo edilizio, realizzando la sua demolizione per la successiva ricostruzione, e per la nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 400 mq;

Rc = 50%

H max = tre piani fuori terra

b) per operazioni su unità fondiarie aggregate di trasformazione

Slp max = esistente + Slp incrementale, fermo restando che il rapporto tra la Slp complessiva (come sopra determinata) e la somma di tutte le superfici delle unità aggregate non deve essere superiore a 2

Rc = 40%

H max = cinque piani fuori terra

standard minimo = m<sup>2</sup> 26,5 ogni 33 m<sup>2</sup> della Slp incrementale

**Caratteri dell'unità di  
aggregazione e dell'intervento e  
corrispondenti punteggi**

**TOTALE  
PUNTEGGIO**

Superficie unità aggregata: soglie dimensionali ( $\Sigma$ S.f)	800/1600 mq	1601/3000 mq	>3000 mq	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
Affacci su strada pubblica dell'unità aggregata	1	2	$\geq 3$	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
Riorganizzazione accessi con eliminazione strade interne a fondo cieco	si	no		
<i>punti</i>	2	0		.....
Riduzione rapporto di copertura rispetto al preesistente (1)	fino a -10%	fino a -20%	oltre 20%	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
Allargamento sezione stradale viabilità pubblica	sezione >1,00 ml	sezione >2,00 ml		
<i>punti</i> <i>per ogni metro lineare di sviluppo</i>	0,1	0,2		.....
Recupero maggior aree per standard urbanistico (oltre a quelle individuate)	fino +10%	fino +20%	oltre 30%	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
<b>TOTALE PUNTI</b>			<b>max</b>	.....
			<b>min</b>	0

(1) il rapporto di copertura esistente è pari al rapporto fra la sommatoria delle superfici coperte dei lotti esistenti e la sommatoria delle superfici fondiarie degli stessi

**INCREMENTO %  
rispetto alla SIp esistente**

da punti	a punti	INCREMENTO %
0	1	5
2	5	10
6	10	20
11	15	30
16	>16	40

**19.2.2.- Zona OT/R2 residenziale di promozione dell'accorpamento a schiera.-**

Modi d'intervento:

a) per singola unità fondiaria: intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo e (se non volta ad investire l'intero organismo edilizio, realizzando la sua demolizione per la successiva ricostruzione) la ristrutturazione edilizia nonché per i seguenti interventi, nel rispetto degli specifici indici in appresso indicati:

a.1) di sopraelevazione, per gli edifici esistenti;

a.2) di ristrutturazione edilizia, volta ad investire l'intero organismo edilizio realizzando la sua demolizione per la successiva ricostruzione;

a3) di ampliamento che realizza la saldatura con edifici posti su lotto confinante;

a4) di nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 400 m<sup>2</sup> che realizzino la saldatura con edifici posti sul lotto confinante; in questi ultimi tre casi la realizzazione degli interventi è subordinata alla stipulazione di apposita convenzione con la proprietà confinante;

a5) di nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 400 m<sup>2</sup>

b) per unità aggregate di trasformazione: piano attuativo per la ristrutturazione urbanistica e per la nuova costruzione di edifici aventi SLP superiore a 400 m<sup>2</sup>; il piano deve avere ad oggetto almeno due lotti contigui e l'edificazione deve realizzare continuità e saldatura dei corpi di fabbrica; con il piano è attribuita una SIp incrementale, espressa in percentuale e determinata in rapporto alla soglia dimensionale delle unità fondiarie aggregate ed al verificarsi delle condizioni indicate nella tabella allegata, nel rispetto comunque degli specifici indici in appresso indicati

Parametri, indici e aree di standard

a) per operazioni su singole unità fondiarie

Uf max =

0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per la ristrutturazione volta ad investire l'intero organismo edilizio, di fabbricati esistenti alla data del 23 luglio 1998, realizzandone mediante demolizione e successiva ricostruzione, la saldatura con edifici posti sul lotto confinante, e per ampliamenti e sopralzi di fabbricati esistenti alla data del 23 luglio 1998, nonché per interventi di cui alla lett. b) dell'[art.19](#); per la nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 400 mq che realizzino la saldatura con edifici posti sul lotto confinante;

0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per la nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 400 mq;

Rc = 50%

H max = tre piani fuori terra

b) per operazioni su unità fondiarie aggregate di trasformazione

Slp max = esistente + SIp incrementale, fermo restando che il rapporto tra la SIp complessiva (come sopra determinata) e la somma di tutte le superfici delle unità aggregate non deve essere superiore a 2

Rc = 35%

H max = cinque piani fuori terra

standard minimo = m<sup>2</sup> 26,5 ogni 33 m<sup>2</sup> della SIp incrementale

**Caratteri dell'unità di  
aggregazione e dell'intervento e  
corrispondenti punteggi**

**TOTALE  
PUNTEGGIO**

Superficie unità aggregata: soglie dimensionali ( $\Sigma$ S.f)	800/1600 mq	1601/3000 mq	>3000 mq	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
Affacci su strada pubblica dell'unità aggregata	1	2	4	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
Formazione cortina continua con negozi a piano terra	fino a ml 20	fino a ml 30	oltre	
<i>punti</i>	2	3		.....
Riduzione rapporto di copertura rispetto al preesistente (1)	fino a -20%	fino a -30%	oltre	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
Allargamento sezione stradale viabilità pubblica	sezione >1,00 ml	sezione >2,00 ml		
<i>punti</i> <i>per ogni metro lineare di sviluppo</i>	0,1	0,2		.....
Recupero maggior aree per standard urbanistico (oltre a quelle individuate)	fino +10%	fino +20%	oltre 40%	
<i>punti</i>	1	2	4	.....
<b>TOTALE PUNTI</b>			<b>max</b>	.....
			<b>min</b>	<b>0</b>

(1) il rapporto di copertura esistente è pari al rapporto fra la sommatoria delle superfici coperte dei lotti esistenti e la sommatoria delle superfici fondiarie degli stessi

**INCREMENTO %  
rispetto alla Slp esistente**

da punti	a punti	INCREMENTO %
0	1	5
2	5	10
6	10	20
11	15	30
16	>16	40

**19.2.3.- Zona OT/R3 residenziale di promozione della ristrutturazione urbanistica.-**

Modi d'intervento:

**a) per singola unità fondiaria:** intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, nonché per i seguenti interventi, nel rispetto degli specifici indici in appresso indicati:

- a1) di sopraelevazione per gli edifici esistenti;
- a2) di ampliamento;
- a3) di nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 240 mq;

**b) per unità aggregate di trasformazione:** piano attuativo esteso all'intera singola zona OT/R3 per la ristrutturazione urbanistica; con il piano è attribuita una Slp incrementale del 20% rispetto alla Slp esistente

Parametri, indici e aree di standard

a) per operazioni su singole unità fondiarie

Uf max =

0,5 mq/mq per ampliamenti e sopralzi di fabbricati esistenti alla data del 23 luglio 1998

0,3 per la nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 240 mq;

Rc = 40%

H max = tre piani

b) per operazioni su unità fondiarie aggregate di trasformazione Slp max = esistente + 20% della Slp esistente, fermo restando che il rapporto tra la Slp complessiva (come sopra determinata) e la somma di tutte le superfici delle unità aggregate non deve essere superiore a 2

Rc = 40%

H max = sei piani fuori terra; H min. = tre piani fuori terra standard minimo =  $m^2$  26,5 ogni  $33 m^2$  della Slp incrementale, da reperire - per il 60%- in un corpo unico.

**19.2.4.- Zona OT/R4 di trasformazione residenziale.-**

Modi di intervento:

piano attuativo, comprensivo dell'area a standard posta all'angolo tra la Via Guicciardini e la Via Raffaello Sanzio;

Parametri, indici e standard:

Slp max =  $m^2$  5.000

Rc=40%

H max = 5 piani

Standard minimo =  $m^2$  5.000, ivi compresa l'intera area all'angolo tra la Via Guicciardini e la Via Raffaello Sanzio.

**19.2.5. - Zona OT/RS di trasformazione residenziale integrata con funzioni di servizio.-**

Modi di intervento:

Programma Integrato di Intervento o Piano Attuativo;

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 4.700, oltre Slp esistente afferente la Cascina Cornaggia

H max: - relativamente alla Cascina Cornaggia = esistente;  
- relativamente alla nuova costruzione = dieci piani fuori terra.

Standard minimo interno all'ambito = m<sup>2</sup> 10.800, di cui almeno m<sup>2</sup> 2.800 ubicati nella porzione di ambito a nord di Via Cornaggia

Standard minimo esterno all'ambito = m<sup>2</sup> 1.400

Prescrizioni speciali:

- a) lo standard interno all'ambito va posizionato, oltre a quanto previsto nella Tavola di azionamento, prospiciente la rotatoria di Via F.lli Gracchi;
- b) dovrà essere previsto un parcheggio pubblico con accesso da Via Cornaggia;
- c) la Cascina Cornaggia va recuperata con interventi di ristrutturazione edilizia e/o risanamento conservativo, senza alterarne le caratteristiche tipologiche ed architettoniche, prevedendone la destinazione a servizi pubblici - fatta salva l'opportuna demolizione delle superfetazioni e delle tettoie esistenti.

**Art.20.- Zone degli insediamenti produttivi OC/P e OT/P.-**

In queste zone sono sempre consentiti gli interventi edilizi diretti:

- a) di manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, ivi inclusi quelli volti ad unire od a frazionare singole unità immobiliari e quelli volti a modificare (nel rispetto delle disposizioni relative alle specifiche zone) la destinazione d'uso esistente;
- b) di demolizione di edifici aventi - alla data del 23 luglio 1998- destinazione residenziale con ricostruzione di edifici con la destinazione prevista per la zona e nel rispetto dei relativi indici (Uf max, Rc e H);
- c) di realizzazione, nel sottosuolo dei fabbricati esistenti e/o delle relative aree di pertinenza, di nuovi posti per il parcheggio delle autovetture, a condizione che:
  - c.1) siano rispettati gli indici (Uf, Rc) della specifica zona;
  - c.2) la dotazione complessiva non venga ad eccedere il rapporto di un metro quadrato ogni 2,5 m<sup>2</sup> di Slp;
  - c.3) il suolo dell'area di pertinenza sia sistemato con adeguata pavimentazione od a verde;
- d) di realizzazione di nuovi posti auto al piano seminterrato dei fabbricati esistenti e/o sul suolo delle relative aree di pertinenza, a condizione che:
  - d.1) siano rispettati gli indici (Uf, Rc) della specifica zona;
  - d.2) le aree di pertinenza siano sistemate con la rimozione delle strutture incongrue;
- e) di rimozione delle strutture incongrue esistenti sull'area di pertinenza con recupero -a mezzo di sopralzo o di ampliamento dei fabbricati esistenti- della Slp (regolarmente assentita) dei manufatti rimossi anche in eccedenza (entro la soglia massima del +20%) rispetto agli indici (Uf, Rc) della specifica zona.

In queste zone sono consentiti interventi edilizi diretti di nuova costruzione limitatamente ai posti auto di cui alla lettera c) e d) del precedente periodo ed ai casi previsti dalle successive norme di zona. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione, laddove ammessi, sono assentiti - ove riguardino insediamenti industriali od artigianali- a condizione che siano documentate e garantite (con specifica impegnativa da trascrivere nei RR.II.) l'adozione di processi produttivi nonché l'installazione degli apparecchi e l'utilizzazione degli accorgimenti offerti dalla tecnica più avanzata al fine di escludere situazioni di pericolo per la salute nei luoghi di lavoro e per l'ambiente.

E' escluso comunque l'insediamento di attività di spedizioniere, corriere ed autotrasportatore ad eccezione del piccolo autotrasporto artigiano.

### **20.1.- Zone OC/P**

In queste zone sono sempre consentiti anche gli interventi edilizi diretti di demolizione con ricostruzione, nel rispetto degli indici di zona.

#### **20.1.1.- Zona OC/P1 degli insediamenti industriali e direzionali consolidati (zto B).-**

Destinazioni d'uso: Pi, Pd; complementari: R (Slp max =  $m^2$  150 per unità fondiaria esistente con Slp produttiva non inferiore a 1.000  $m^2$ ) e, nel limite del 20% della Slp consentita, Pc (con esclusione del medio e grande commercio ).

Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo e – ove la destinazione d'uso rimanga o venga ad essere una di quelle consentite nella zona – la ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione con fedele ricostruzione), l'ampliamento, il sopralzo nonché – se relativa a lotti con Sf non superiore ai 2.000  $m^2$  – la nuova costruzione. Per gli altri interventi (ivi compresa la demolizione con ricostruzione non fedele) è prescritta la previa approvazione di piano attuativo.

I progetti relativi agli interventi di demolizione con ricostruzione, di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica debbono prevedere la sistemazione delle aree esterne, con destinazione rispettivamente: a verde piantumato con essenze ad alto fusto per almeno il 10% della Sf, in caso di insediamenti industriali, e per di almeno il 20% della Sf in caso di insediamenti direzionali.

#### Parametri, indici e standard:

Per gli insediamenti industriali:

$$U_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 60\%$$

H max = tre piani, ad esclusione dei volumi tecnici standard minimo per gli interventi a piano attuativo = 20% della St;

Per gli insediamenti direzionali:

$$U_f = 2 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

$$R_c = 50\%$$

H max = sette piani fuori terra;

Standard minimo per gli interventi a piano attuativo = 1 m<sup>2</sup> per ogni m<sup>2</sup> di SIp.

**20.1.1.1 - Zona OC/P1.1 sottozona degli insediamenti industriali.-**

Destinazioni d'uso: Pi (produttiva di beni e di servizi).

Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto per la nuova costruzione, per la manutenzione, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento e il sopralzo.

I progetti relativi agli interventi di nuova edificazione debbono prevedere la sistemazione delle aree esterne, con destinazione rispettivamente: a verde piantumato con essenze ad alto fusto per almeno il 10% della Sf, in caso di insediamenti industriali.

Parametri, indici e standard per gli insediamenti industriali:

Uf = 1 mq/mq

Rc = 70%

H max = tre piani

**20.1.2.- Zona OC/P2 degli insediamenti commerciali consolidati (zto B).-**

Destinazioni d'uso: Pc; complementari: Pi, limitatamente all'artigianato di servizio, Pd.

Modi d'intervento: Intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo e – ove la destinazione d'uso rimanga o venga ad essere una di quelle consentite nella zona – la ristrutturazione edilizia (ivi compresa la demolizione con fedele ricostruzione), l'ampliamento, il sopralzo nonché – se relativa a lotti con Sf non superiore ai 2.000 m<sup>2</sup> – la nuova costruzione. Per gli altri interventi (ivi compresa la demolizione con ricostruzione non fedele) è prescritta la previa approvazione di piano attuativo.

Parametri, indici e standard:

Uf = 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Rc = 40%

H max = quattro piani fuori terra.

**20.1.3.- Zona OC/P3 di integrazione degli insediamenti produttivi (zto D).-**

Modi d'intervento. piano attuativo, per la zona OC/P3.4 il piano attuativo (autonomo o come variante in ampliamento del piano vigente e relativo a parte della zona) è richiesto esclusivamente per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, mentre le operazioni sugli edifici esistenti sono consentite come interventi edilizi diretti.

**20.1.3.1.- Zona OC/P3.1.-**

Destinazioni d'uso:

Pi; complementare: R (Slp max = m<sup>2</sup> 150 per ogni 2.000 m<sup>2</sup> di Slp industriale o artigianale)

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 9.600

Rc = 60%

H max = tre piani

Standard minimo = m<sup>2</sup> 2.100

#### ***20.1.3.2.- Zona OC/P3.2.-***

Destinazioni d'uso: Pi; complementare: R (Slp max = m<sup>2</sup> 150 per ogni 2.000 m<sup>2</sup> di Slp industriale o artigianale)

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 51.400

Rc = 60%

H max = tre piani fuori terra;

standard minimo, m<sup>2</sup> 10.300

#### ***20.1.3.3.-Zona OC/P3.3.-***

Destinazioni d'uso: Pd, Pr, Pc (con esclusione del grande commercio)

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 14.000, di cui 3.500 max a destinazione Pc;

Rc = 50%

H max = otto piani fuori terra;

Standard minimo = m<sup>2</sup> 14.000

#### ***20.1.3.4.1.-Zona OC/P3.4a.-***

Destinazioni d'uso: Pd, Pr

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 7.772 di nuova costruzione oltre la slp esistente realizzata in attuazione del piano attuativo vigente;

Rc = 50%

H max = otto piani fuori terra;

standard minimo aggiuntivo (per la nuova edificazione) all'interno dell'ambito = m<sup>2</sup> 10.430 di cui m<sup>2</sup> 5.678 nella parte individuata nell'azzonamento ST/S1.

**20.1.3.4.2.-Zona OC/P3.4b.-**

Destinazioni d'uso: Pd, Pr

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 838 di nuova costruzione oltre la slp esistente realizzata in attuazione del piano attuativo vigente;

Rc = 50%

H max = otto piani fuori terra;

Standard minimo aggiuntivo (per la nuova edificazione) all'interno dell'ambito = m<sup>2</sup> 838.

**20.1.3.5.-Zona OC/P3.5.-**

Destinazioni d'uso: Pd, Pr

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 4.000

Rc = 60%

H max = sei piani fuori terra;

standard minimo = m<sup>2</sup> 8.500

Prescrizioni speciali: va prevista una fascia di standard della larghezza di almeno 40 metri circa prospiciente il viale Valtellina; l'accesso al comparto dovrà avvenire dalla prevista rotonda sul viale Valtellina.

**20.1.3.6.-Zona OC/P3.6.-**

Destinazioni d'uso: Pd, Pr; complementare Pc (limitatamente al piccolo commercio e alla somministrazione di alimenti e bevande) nel limite max del 20% della SLP.

Parametri, indici e standard:

Slp max = m<sup>2</sup> 5.000

Rc = 60%

H max = otto piani fuori terra

Standard minimo = m<sup>2</sup> 5.000 e comunque in relazione alla destinazioni previste dal piano attuativo.

**20.2.- Zona OT/P degli insediamenti produttivi integrati con funzioni di servizio (zona B).-**

In queste zone si applicano i criteri speciali stabiliti dai precedenti artt. [3.14](#) e [3.16](#); Per le unità fondiari inedificate alla data del 23 luglio 1998 e per quelle che alla stessa data risultavano edificate con uno sfruttamento inferiore a quello determinato applicando, alla superficie del lotto, l'Uf di 0,8 mq/mq, la SLP esistente si assume -per le sole operazioni su unità aggregate di trasformazione- pari a quella determinata applicando, alla superficie del lotto, l'Uf di 0,8 mq/mq.

Destinazioni d'uso: Pi, Pd, Pr e Pc (limitatamente al piccolo commercio ed alla somministrazione di alimenti e bevande).

Modi d'intervento:

a) per singola unità fondiaria: intervento edilizio diretto per la manutenzione, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, nonché per i seguenti interventi, nel rispetto degli specifici indici in appresso indicati: a1) di ampliamento e soprizzo, anche con variazione della destinazione d'uso esistente, a2) di nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 1000 mq;

b) per unità aggregate di trasformazione: piano attuativo per operazioni di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti aventi SLP superiore a 1000 mq, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lett. b) dell'art.20; di nuova costruzione di edifici aventi SLP superiore a 1000 mq e di ristrutturazione urbanistica; il piano deve interessare lotti con una superficie complessiva non inferiore ai 2.000 m<sup>2</sup>; in caso di operazioni di ristrutturazione urbanistica con formazione di insediamenti con destinazione Pd o Pr con l'approvazione del piano è attribuita, nel rispetto dei parametri di Rc e di H max in appresso indicati, una SLP incrementale del 30% della SLP esistente, fino a 10.000 m<sup>2</sup>, e del 20% della SLP eccedente i primi 10.000 mq della SLP esistente, ove quest'ultima sia superiore a 10.000 m<sup>2</sup>;

Parametri, indici e aree di standard:

a) per operazioni su singole unità fondiarie

Uf max =

0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per ampliamenti e soprizzi di fabbricati esistenti alla data del 23 luglio 1998, nonché per interventi di cui alla lett. b) dell'art.20;

0,5 mq/mq per la ristrutturazione volta ad investire l'intero organismo edilizio, realizzando la sua demolizione per la successiva ricostruzione, e per la nuova costruzione di edifici aventi SLP fino a 1000 mq;

Rc = 60%

H max = tre piani fuori terra;

b) per operazioni su unità fondiarie aggregate di trasformazione;

Slp max = esistente + SLP incrementale, fermo restando che il rapporto tra la SLP complessiva (come sopra determinata) e la somma di tutte le superfici delle unità aggregate non deve essere superiore a 2.

Rc = 50%

H max = cinque piani fuori terra;

standard minimo = m<sup>2</sup> 1 ogni m<sup>2</sup> della SLP incrementale con destinazione Pi, Pd, Pr e m<sup>2</sup> 2 ogni m<sup>2</sup> della SLP incrementale con destinazione Pc.

### ***Art.21.- Piano Energetico Comunale***

**21.1.-** Il Comune si dota, ai sensi del quinto comma dell'art. 5 della Legge 9.1.1991 n.10, del Piano Energetico Comunale (PEC), che ha per oggetto, in coerenza con gli strumenti di settore sovracomunale e provinciale: a) la valorizzazione delle fonti rinnovabili di energia; b) la

razionalizzazione dell'uso dell'energia; c) la diversificazione delle fonti; d) la riduzione degli impatti ambientali ed in particolare la riduzione delle emissioni connesse all'uso dell'energia.

**21.2.-** Il PEC è costituito dal Bilancio energetico Comunale, dal Bilancio delle Emissioni, del Potenziale delle Fonti energetiche rinnovabili e del Risparmio Energetico, dal Piano d'Azione, dall'Atlante tematico dell'Energia con la mappatura relativa ai BEU, dalle Norme Tecniche d'Attuazione riferite ai BEU, e da apposito Regolamento Comunale relativo alle Norme per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate, negli edifici.

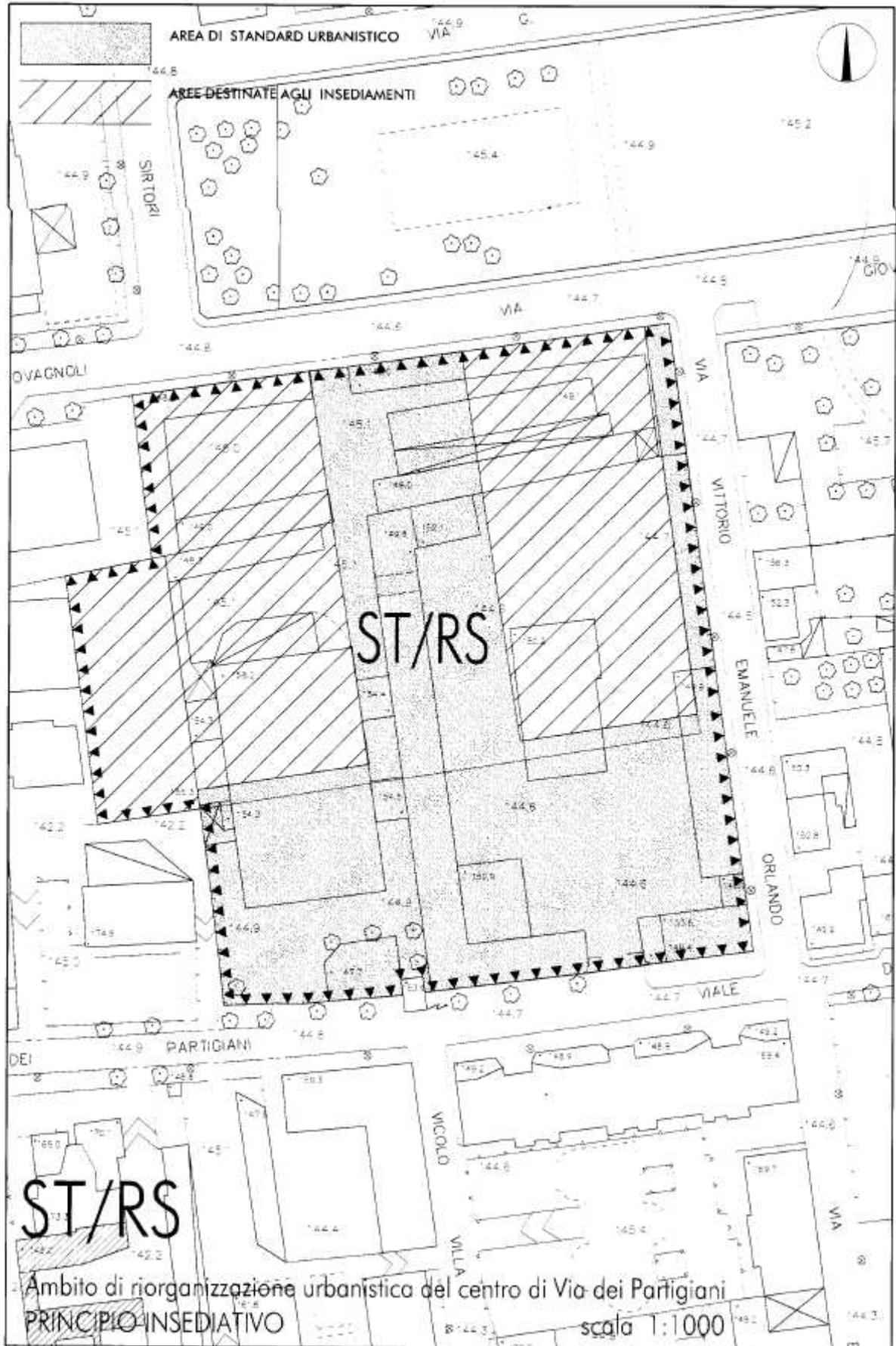
**21.3.-** Il PEC costituisce strumento di coordinamento organico coerente con la pianificazione energetica e gli strumenti di tutela ambientale del territorio alla scala provinciale e, in particolare, con il Piano Energetico per l'area metropolitana milanese, elaborato dalla provincia di Milano e con i Piani Energetici dei Comuni limitrofi.

**21.4.-** Il PEC individua sul territorio comunale aree omogenee (per fabbisogno specifico annuo, densità abitativa, destinazione d'uso, trasformazione e riqualificazione urbana, reti di vettoriamento dell'energia, tipologia impiantistica e combustibili impiegati) definiti Bacini Energetici Urbani (BEU) su cui il Piano d'azione indica le priorità d'intervento, gli standard, le migliori condizioni per il risparmio d'energia e la valorizzazione delle fonti rinnovabili, le possibili integrazioni con aree omogenee di Comuni limitrofi, la possibile integrazione con fonti di produzione anche esterne al Comune, nel quadro di un piano d'area a livello intercomunale.

**21.5.-** Tutte le aree di nuova urbanizzazione o in fase di trasformazione urbana devono dotarsi di cunicoli tecnologici per l'installazione di impianti ed infrastrutture energetiche (quali reti dell'energia elettrica alla alta e media tensione, del gas alla alta e media pressione, acqua a media e bassa temperatura per teleriscaldamento) compatibilmente con le norme di sicurezza e con il regolamento d'igiene ed in relazione agli altri servizi a rete (acqua potabile, telecomunicazioni, fognature, ecc) esistenti o previsti.

**SCHEDE DEI PRINCIPI INSEDIATIVI**





**ST\_SP2.tif**

**COM-CINISELLO-SCHEDA ST-MRS.tif**

**Tav 4 - Scheda STPM1.tif**