COMUNE DI SEREGNO
065108 07. DIC 2000
CAT. CL. FAS.



Seregno

Provincia di Milano

Variante generale al Piano regolatore

Norme tecniche di attuazione

Alessandro Balducci
Stefano Boeri
Francesco Infussi

con
Antonio Longo
(coordinamento dell'Ufficio di piano)
Antonella Bruzzese
Maddalena De Ferrari
Caterina Gfeller

Consulente per gli aspetti giuridici
Claudio Colombo

Elaborazioni grafiche informatiche
SISTER Ruggero Bonisolli e Stefano Stabilini

Adozione
Delibera C.C. n. 59 del 19 marzo 1998
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 10 del 28 gennaio 1999
Delibera C.C. n. 12 del 29 gennaio 1999
Approvazione
Delibera G.R. n. VI/48931 del 1 marzo 2000
Accoglimento modifiche d'ufficio della Regione
Delibera C.C. n. 114 del 20 luglio 2000
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 27 settembre 2000

Integrata con le modifiche apportate con il Piano di Recupero
"CRU 28: Via Locatelli 2" in variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 23/1997
approvato con deliberazione di C.C. 80 del 28.06.2005

Seregno

Provincia di Milano

Variante generale al Piano regolatore

Norme tecniche di attuazione

Adozione: Delibera C.C. n. 59 del 19 marzo 1998
Controdeduzioni alle osservazioni: Delibera C.C. n. 10 del 28 gennaio 1999; Delibera C.C. n. 12 del 29 gennaio 1999
Approvazione: Delibera G.R. n. VI/48931 del 1 marzo 2000
Accoglimento modifiche d'ufficio della Regione: Delibera C.C. n. 114 del 20 luglio 2000
Efficacia: Pubblicazione sul B.U.R.L. del 27 settembre 2000

Incaricati:
Alessandro Balducci
Stefano Boeri
Francesco Infussi

Ufficio di Piano:
Antonio Longo (coordinatore)
Antonella Bruzzese
Maddalena De Ferrari
Caterina Gfeller

Consulente per gli aspetti giuridici:
Claudio Colombo

Elaborazioni grafiche informatiche:
SISTER Ruggero Bonisolli e Stefano Stabilini

Gli estensori del Piano si sono giovati delle seguenti ricerche ed indagini:

Ricerca-intervento per la definizione della visione dello sviluppo futuro di Seregno attraverso un percorso partecipativo,
a cura dell'Istituto per la Ricerca Sociale

Condizioni abitative e forme della mobilità residenziale a Seregno,
a cura del Dipartimento Scienze del Territorio del Politecnico di Milano, responsabile Luciano Vettoretto, con Stefano Stabilini

Piano della Mobilità,
a cura del Centro Studi PIM

Piano Generale del Traffico Urbano,
a cura del Centro Studi PIM

Ricerche idrogeologiche,
a cura di Alberto Tomei

Si ringraziano:

Luciano Minotti, direttore del PIM, per le anticipazioni sul Piano Urbano del Traffico

La Commissione Edilizia per i suggerimenti relativi alla normativa di intervento nel centro storico

I funzionari e i tecnici dei Settori urbanistica ed Edilizia privata per la collaborazione e le informazioni fornite:
Calogero Grisafi, responsabile
Antonella Cazorzi, responsabile
Raimondo Ardolino
Mauro Facchinetti
Giuseppina Ferrara
Alessandro Fusi
Giuseppina Nadia Maffioletti
Leone Mariani
Biagio Milione
Andrea Adelchi Ottaviano
Daniela Piccoli
Lucia Palena
Graziella Pinel
Carmen Riva
Antonella Trabattoni

ELENCO VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

1

RETTIFICA ERRORI MATERIALI (ART. 4 L.R. 23/1997)

Approvazione
Delibera C.C. n. 30 del 30 gennaio 2001
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 18 aprile 2001

2

VARIANTE ART. 2 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 62 del 10 aprile 2001
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 104 del 19 luglio 2001
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 22 agosto 2001

3

PIANO DI RECUPERO C.R.U. 4 MUSEO VIGNOLI
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 60 del 10 aprile 2001
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 105 del 19 luglio 2001
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 22 agosto 2001

4

MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE PER SPAZI ED IMPIANTI D'USO PUBBLICO

Approvazione
Delibera C.C. n. 130 del 09 ottobre 2001
Efficacia
immediata esecuzione

5

VARIANTE DI ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALLE NORME SUL COMMERCIO ED ALTRE MODIFICHE ART.2 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 163 del 06 dicembre 2001
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 38 del 12 marzo 2002
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 27 marzo 2002

6

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "GALIMBERTI S.P.A."
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 140 del 19 luglio 2002
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 207 del 03 dicembre 2002
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 18 dicembre 2002

ELENCO VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

7

PIANO DI RECUPERO DI RECUPERO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE "CRU N.14: PARCO SAN SALVATORE E AMPLIAMENTO SUPERMERCATO"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 29 del 18 marzo 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 119 del 29 settembre 2003
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 29 ottobre 2003

8

PIANO DI RECUPERO COMPARTO "A6"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 71 del 27 maggio 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 143 del 21 ottobre 2003
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 12 novembre 2003

9

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C3/1 CASCINA POLO NORD"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 72 del 27 maggio 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 144 del 21 ottobre 2003
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 19 novembre 2003

10

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "C1/4a SAN CARLO 3a"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 73 del 27 maggio 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 145 del 21 ottobre 2003
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 19 novembre 2003

11

VARIANTE DI AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L.R. 23/1997 PER MODIFICHE VARIE E PER L'ADEGUAMENTO DEL P.R.G. ALLE NORME IN MATERIA DI PREVENZIONE RISCHIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO

Adozione
Delibera C.C. n. 70 del 27 maggio 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 18 del 03 febbraio 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 03 marzo 2004

12

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CRU 27: VIA TIZIANO"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n.140 del 14 ottobre 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 16 del 03 febbraio 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 03 marzo 2004

ELENCO VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

13

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CRU 5: BIBLIOTECA CIVICA" in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 146 del 21 ottobre 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 17 del 03 febbraio 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 03 marzo 2004

14

VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "CRU 1: POMIROLO" in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 161 del 25 novembre 2003
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 33 del 09 marzo 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 31 marzo 2004

15

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "D1: VIA ALLA PORADA" in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n.19 del 03 febbraio 2004
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 69 del 18 maggio 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 09 giugno 2004

16

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CSP2a: VIA LOCATELLI" in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n.32 del 09 marzo 2004
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 86 del 06 luglio 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 21 luglio 2004

17

PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CRU 26: VIA LOCATELLI" in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n.70 del 18 maggio 2004
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 116 del 05 ottobre 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 27 ottobre 2004

18

MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI D'USO DI AREE PER SPAZI ED IMPIANTI D'USO PUBBLICO –ANNO 2004

Approvazione
Delibera C.C. n. 115 del 05 ottobre 2004
Efficacia
immediata esecuzione

ELENCO VARIANTI AL PIANO REGOLATORE GENERALE

19

VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Adozione
Delibera C.C. n. 49 del 08 aprile 2004
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 126 del 19 ottobre 2004
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 10 novembre 2004

20

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PLIS BRIANZA CENTRALE"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 42 del 30 marzo 2004
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 22 del 09 febbraio 2005
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 23 febbraio 2005

21

RETTIFICA ERRORI MATERIALI (ART. 4 L.R. 23/1997)
"CSP11: via Lanzone da Corte

Approvazione
Delibera C.C. n. 26 del 11 febbraio 2005
Efficacia
Pubblicazione sul B.U.R.L. del 30 marzo 2005

22

PIANO DI RECUPERO "CRU 28: VIA LOCATELLI"
in variante al P.R.G. art. 6 L.R. 23/1997

Adozione
Delibera C.C. n. 147 del 03 dicembre 2004
Controdeduzioni alle osservazioni
Delibera C.C. n. 80 del 28 giugno 2005
Efficacia
……

TITOLO I
NORME PRELIMINARI

Art.1: Disposizioni generali 1
1.1. Contenuti e campo di applicazione del Piano regolatore generale 1
1.2. Elementi costitutivi del Piano regolatore generale 1
1.3. Intensità prescrittiva degli elementi costitutivi 1

Art.2: Definizioni 2
2.1. Termini specifici e accezioni particolari 2
2.2. Destinazioni d'uso 5
2.2.1. Classi 5
2.2.2. Definizioni delle categorie 6
2.3. Opere di urbanizzazione 10
2.3.1. Opere di urbanizzazione primaria 10
2.3.2. Opere di urbanizzazione secondaria 10
2.4. Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni e modalità di applicazione 11

Art.3: Attuazione del piano 13
3.1. Tipi di intervento 13
3.1.1. Manutenzione ordinaria 13
3.1.2. Manutenzione straordinaria 13
3.1.3. Restauro 14
3.1.4. Risanamento conservativo 15
3.1.5. Ristrutturazione edilizia 16
a. Ristrutturazione edilizia con conservazione dei caratteri esterni degli edifici 16
b. Ristrutturazione edilizia con riqualificazione dei caratteri esterni degli edifici 16
3.1.6. Demolizione con ricostruzione 16
3.1.7. Ampliamento 16
3.1.8. Nuova edificazione 17
3.1.9. Demolizione senza ricostruzione 17
.....
3.1.10. Ristrutturazione urbanistica 17
3.2. Modi di intervento 17
3.2.1. Disposizioni generali 17
3.2.2. Concessione edilizia 17
a. Disposizioni generali 17
b. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria 18
c. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria destinati a spazi per la sosta, il parcheggio ed il verde attrezzato (art. 4 della L. 847/1964) 18
d. *(stralciato dalla D.R. VI/48931 del 1 marzo 2000)* 18
e. Allacciamento ai servizi pubblici a rete e alla viabilità 18
f. Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione 18
g. Verbale dei punti fissi di allineamento e delle quote del piano di edificazione 18
h. Atto di vincolo di inedificabilità 18
i. Documenti necessari per il rilascio 18
3.2.3. Concessione edilizia convenzionata 19
3.2.4. Piani e programmi attuativi 19
3.3. Istruzioni per la progettazione: definizioni e gradi di intensità prescrittiva 21
3.3.1. Disposizioni generali 21
3.3.2. Definizioni 21
a. Trattamento dello spazio aperto 21
b. Insediamento degli edifici 22
c. Altre definizioni 22
3.3.3. Gradi di intensità prescrittiva 22
a. Trattamento dello spazio aperto 23
b. Insediamento degli edifici 24
c. Altre disposizioni 25
3.3.4. Legenda delle Istruzioni per la progettazione 25

Art.4: Fasce di rispetto 26
4.1. Disposizioni generali
4.2. Fascia di rispetto cimiteriale 26
4.3. Fascia di rispetto stradale 27
4.4. Fascia di rispetto ferroviario 27
4.5. Sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo umano 27
4.6. Elettrodotti 27
4.7. Fasce di salvaguardia ambientale 27

TITOLO II
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DELLE DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO COMUNALE

Art.5: Disposizioni generali 28

5.1. Determinazione della superficie fondiaria e della capacità insediativa dei lotti 28
5.2. Cessione di diritti di edificazione 28
5.3. Cambiamento della destinazione d'uso 29
5.3A. Dotazione minima di aree a standards per le medie strutture di vendita 29
5.4. Costruzione di autorimesse private in deroga alle norme di zona 29
5.5. Interventi su edifici privi dell'allacciamento alle pubbliche fognature 29
5.6. Industrie insalubri 30
5.7. Costruzioni oggetto di sanatoria in contrasto con le normative di zona 30
5.8 Depositi a cielo aperto 30
5.9. Ricostruzione a seguito di demolizione volontaria o crollo nella zona A e nel Centro storico 31
5.10 Disposizioni relative ai parametri Dc, De, Ds nelle zone B1-B2-B3 31
5.11 Aperture sulle falde dei tetti 32
5.12. Esercizi commerciali, esercizi pubblici e attività terziarie non localizzati lungo i tracciati tematici nelle zone A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7. 32
5.12A. Unità immobiliari esistenti aventi destinazione commerciale o terziaria (CM,EP,TR) 33
5.13 Piani seminterrati e interrati 33
5.14 Mantenimento e abbattimento di alberature 33
5.15 Costruzioni in contrasto con le norme di zona 33

Art.6: Zone urbane esistenti della microtrasformazione 34
6.1. A: aree urbane con edifici e aggregati edilizi di antico impianto, esistenti e prevalentemente residenziali 34
1. Obiettivi dominanti
2. Tipi e modalità di intervento
3. Norme particolari relative all'ampliamento e alla demolizione con ricostruzione nel centro storico
3.1. *soppresso*
3.2. Ampliamento (A)
3.3. Demolizione con ricostruzione (DR)
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.2. B1: aree urbane con isolati chiusi da edifici, esistenti e prevalentemente residenziali 37
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.3. B2: aree urbane con isolati chiusi da edifici e muri, esistenti e prevalentemente residenziali 39
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.4. B3: aree urbane con corti aperte, esistenti e prevalentemente residenziali 40
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.5. B4: aree urbane con recinti per l'edilizia aperta, esistenti e prevalentemente residenziali 41
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.6. B5: aree urbane con caratteri insediativi eterogenei e commistione delle destinazioni d'uso, esistenti 42
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.7. B6: aree urbane con recinti per case a schiera, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali 44
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
6.8. B7: aree urbane con edifici isolati su lotto, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali 45
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
Art.7: Zone del verde privato e della microtrasformazione 46

7.1 BV1: lotti con edifici isolati e con verde privato di pregio, esistenti e prevalentemente residenziali 46
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse

7.2 BV2: aree per il verde e impianti sportivi privati 47

1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse

7.3 BV3: lotti recintati per il verde privato del tempo libero, prevalentemente esistenti 48
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse

Art.8: Zone di riqualificazione e trasformazione sottoposte a progettazione unitaria 49

8.1 CRU: comparti di riqualificazione urbana 49
1. Obiettivi dominanti
2. Tipi e modalità di intervento

8.1.1 CRU 1: Progetto norma Pomirolo 52
8.1.2 CRU 2: Progetto norma Giardino Tranciavilla 57
8.1.3 CRU 3: Progetto norma Ospedale Maggiore di Milano 63
8.1.3a CRU 3a: Progetto norma Galimberti 66
8.1.4 CRU 4: Progetto norma museo Vignoli 70
8.1.5 CRU 5: Progetto norma biblioteca civica 77
8.1.6 CRU 6: Progetto norma stazione autolinee via Bandiera 83
8.1.7 CRU 7: Progetto norma Manifattura di Seregno 89
8.1.8 CRU 8: Progetto norma via Cavour, corso Matteotti 95
8.1.9 CRU 9: Progetto norma via S. Gervaso 101
8.1.10 CRU 10: Progetto norma via Pellico 101
8.1.11 CRU 11: Progetto norma giardino ex ospedale S. Maria Maggiore 107
8.1.12 CRU 12: Progetto norma Piazza Risorgimento 112
8.1.13 CRU 13: Progetto norma piazza Roma e via Mazzini 118
8.1.14 CRU 14: Parco S. Salvatore e ampliamento supermercato 124
8.1.15 CRU 15: via Beato Angelico 130
8.1.16 CRU 16: Progetto norma Palazzo comunale 134
8.1.17a CRU 17a: Progetto norma piazzale 25 aprile 137
8.1.17b CRU 17b: Progetto norma alla stazione 137
8.1.17c CRU 17c: Progetto norma sottopasso ferroviario 138
8.1.18 CRU 18: Progetto norma Ferrovia *(stralciato dalla D.R. N. VI/48931 del 1 marzo 2000)* 143
8.1.19 CRU 19: Progetto norma parcheggio via De Gasperi 144
8.1.20a CRU 20a: Progetto norma mercato di via Fratelli Bandiera 150
8.1.20b CRU 20b: Progetto norma di via Fratelli Bandiera/Dandolo 151
8.1.21 CRU 21: Progetto norma ampliamento del mercato di via Fratelli Bandiera 151
8.1.22 CRU 22: Progetto norma Cassinetta 156
8.1.23 CRU 23: Progetto norma piazza della Posta 162
8.1.24 CRU 24: Progetto norma via Magenta 169
8.1.25 CRU 25: Progetto norma via dell'Oca 174
8.1.26 CRU 26: Progetto norma via Locatelli 1 176
8.1.27 CRU 27: Progetto norma: via Tiziano 181
8.1.28 CRU 28: via Locatelli 2 187

8.2 ZRT: zone di ridefinizione del tessuto residenziale legate al completamento dello spazio pubblico (CSP) 191
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri generali per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
5. Destinazioni d'uso ammesse nelle zone S facenti parte dei Comparti di completamento dello spazio pubblico

8.2.1 CSP1: via Bacone 192
8.2.2a. CSP 2a: via Locatelli 192
8.2.2b. CSP 2b: via Locatelli 192
8.2.3. CSP 3: viale Monte Rosa 192
8.2.4. CSP 4: via Verdi 192
8.2.5. CSP 5: via Reggio 193
8.2.6. CSP 6: via Solferino 193
8.2.7. CSP 7: via Gnocchi, via Comina 193
8.2.8. CSP 8: via allo stadio 193
8.2.9. CSP 9: via Colzani 193
8.2.10 CSP10: via Stoppani 194

8.2.11 CSP11: via Lenzone da Corte 194
8.2.12 CSP12: via Seveso 194
8.2.13 CSP13: viale delle Nazioni Unite..... 194
8.2.14 CSP14: via Crocefisso..... 194

Art.9: Zone di trasformazione sottoposte a progettazione unitaria per l'espansione residenziale 195
9.1. Aree per l'espansione unitaria residenziale C1, C2, C3: disposizioni generali 195
1. Obiettivi dominanti
2. Tipi e modalità di intervento
3. Destinazioni d'uso ammesse
4. Indirizzi di tutela ambientale e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e di risparmio energetico.
9.2. C1: aree per l'espansione unitaria residenziale..... 197
9.2.1. Parametri generali per l'edificazione..... 197
9.2.2. Progetto norma C1/1 (S.Ambrogio) 197
9.2.2.a Progetto norma C1/1a (S.Ambrogio 1)..... 197
9.2.2.a-bis Progetto norma C1/1abis (S.Ambrogio 1bis)..... 197
9.2.2.b Progetto norma C1/1b (S.Ambrogio 2) 198
9.2.3. Progetto norma C1/2 (S.Carlo 1)..... 202
9.2.3.a Progetto norma C1/2a (S.Carlo 1a)..... 202
9.2.3.b Progetto norma C1/2b (S.Carlo 1b)..... 203
9.2.4. Progetto norma C1/3 (S.Carlo 2)..... 207
9.2.5. Progetto norma C1/4 (S.Carlo 3)..... 211
9.2.5a. Progetto norma C1/4 (S.Carlo 3a)..... 211
9.2.5a. Progetto norma C1/4 (S.Carlo 3b)..... 211
9.2.6. Progetto norma C1/5 (via Porta) 215
9.3. C2: aree per l'espansione unitaria residenziale 219
9.3.1. Parametri generali per l'edificazione..... 219
9.3.2a. Progetto norma C2/1a (via Briantina 1) 219
9.3.2b. Progetto norma C2/1b (via Briantina 2)..... 219
9.3.3. Progetto norma C2/2 (Porada)..... 224
9.3.4 Progetto norma C2/3 (S. Giuseppe)..... 228
9.4. C3: aree per l'espansione unitaria residenziale 232
9.4.1. Parametri generali per l'edificazione..... 232
9.4.2. Progetto norma C3/1 (Cascina Polo Nord)..... 232

Art.10: Zone urbane della microtrasformazione, per la produzione e il commercio 236
10.1 BP1: aree e lotti isolati con edifici a destinazione produttiva in area urbana, esistenti e di completamento..... 236
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
10.2 BP2: grandi recinti isolati, con edifici a destinazione produttiva in area urbana, esistenti 237
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
5. Zona BP2 di via Milano Foglio 41 mappali 101 e 102
6. Zona BP2 tra le vie Milano e Comina Foglio 41 mappale 67 parte
10.3 BP3: aree con edifici a destinazione produttiva e di formazione unitaria, esistenti e di completamento 239
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
5. Zona BP3 tra le vie Macallè e Monteverdi Foglio 47 mappale 306
10.4 BP4: aree e lotti con edifici a destinazione commerciale, esistenti e di completamento 240
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
5. Destinazioni d'uso ammesse nelle BP4 con simbologia S
10.4a BP4a: lotti per impianti di deposito e distribuzione dei carburanti ed attività connesse..... 241
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
10.5 BP5: aree per lo spazio aperto a destinazione produttiva, esistenti e di completamento 241
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri e criteri per l'edificazione

3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse

Art.11: Zone di riqualificazione e trasformazione sottoposte a progettazione unitaria per l'espansione delle attività produttive 242
11.1 CRUI: comparti di riqualificazione urbana a destinazione industriale e artigianale 242
1. Obiettivi dominanti
2. Tipi e modalità di intervento
3. Disciplina delle distanze
11.1.1 CRUI 1: Progetto norma giardino di viale Tiziano 244
11.1.2 CRUI 2: Progetto norma giardino di via Vicenza 248
11.1.3 CRUI 3: Progetto norma giardino di via Monti 1..... 252
11.1.4 CRUI 4: Progetto norma giardino di via Monti 2..... 253
11.1.5 CRUI 5: Progetto norma via Macallè..... 258
11.1.6 CRUI 6: Progetto norma S.Giuseppe *(stralciato dalla D.R. N. VI/48931 del 1 marzo 2000)* 263
11.2 D: aree per l'espansione unitaria produttiva..... 263
1. Obiettivi dominanti
2. Parametri generali per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. Destinazioni d'uso ammesse
11.2.1 D1: Progetto norma via alla Porada 264
11.2.2 D2: Progetto norma via Crocefisso 268
11.2.3 D3: Progetto norma Valassina 272
11.2.6 D4: ex CCA 276

Art.12: Zone dello spazio aperto agricolo 278
12.1 E1: spazio aperto dei grandi recinti per la produzione agricola intensiva 278
12.1.1 Obiettivi dominanti
12.1.2 Parametri e criteri per l'edificazione
12.1.3 Tipi e modalità di intervento
12.1.4 Destinazioni d'uso ammesse
12.2 E2: spazio aperto non recintato per la produzione agricola estensiva 278
12.2.1 Obiettivi dominanti
12.2.2 Parametri e criteri per l'edificazione
12.2.3 Tipi e modalità di intervento
12.2.4 Destinazioni d'uso ammesse
Art.13: Zone per servizi e attrezzature di interesse collettivo..... 279
13.1 S: aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale 279
1. Disposizioni generali
2. Parametri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
4. APS: comparti per l'attuazione di parcheggi sotterranei..... 280
5.1. APS 1: piazza Risorgimento *(soppresso)*
5.2. APS 2: via Muratori 280
5.3. APS 3: via S.Gervaso..... 281
5.4. APS 4: S.Valeria 281
5.5. APS 5: via Luini *(soppresso)*
6.6 APS 6: Viale Edison..... 281
13.2 TU: lotti per impianti tecnologici urbani 281
1. Disposizioni generali
13.3 F: aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interese generale .. 281
1. Disposizioni generali
2. Parametri per l'edificazione
3. Tipi e modalità di intervento
13.4 FSN: aree per attrezzature ferroviarie 281
1. Disposizioni generali

Art.14: Tracciati tematici..... 283
14.1. Disposizioni generali 283
14.2. Tipi di tracciati tematici 283
14.2.1. Tipo 1: Tracciati del commercio urbano 283
14.2.2. Tipo 2: Tracciati del terziario..... 283
14.2.3. Tipo 3: Strade mercato..... 283
14.2.4. Tipo 4: Tracciati della percorrenza pedonale nel centro storico283
14.2.5. Tipo 5: Corso Matteotti..... 283
14.2.6. Tipo 6: Viale della Repubblica..... 283

Art.15: Parco locale di interesse sovracomunale..... 284
1. Obiettivi dominanti
2. Disposizioni generali
Art.16: Sedi stradali..... 285
16.1. Disposizioni generali 286
1. Classi delle strade..... 286
2. Limite delle sedi stradali 286

3. Carreggiate stradali 286
4. Sezioni stradali tipo 286
5. Passi carrai 286
6. Strade a senso unico 287
16.2. Strade di scorrimento 287
16.3. Strade di attraversamento principali 287
1. Sezione stradale base
2. Elementi integrativi
16.4. Strade di attraversamento secondarie 287
1. Sezione stradale base
2. Elementi integrativi
16.5. Strade di penetrazione e di distribuzione 287
1. Sezione stradale base
2. Elementi integrativi
16.6. Strade di quartiere principali 288
1. Sezione stradale base
2. Elementi integrativi
16.7. Strade cortile 288
1. Sezione stradale base
2. Elementi integrativi

TITOLO III
NORME TRANSITORIE E FINALI
Art.17: Sottotetti e cantine 289
Art.18: Piani esecutivi già approvati e tuttora efficaci 289
Art.19: Cambiamento della destinazione d'uso 289
Art.20: Contrasti con il Regolamento edilizio 289
Art.21: Rinvii delle presenti Nta a disposizioni statali e regionali 289
Art.22: Guida agli interventi 289

ALLEGATO A: CONVENZIONI-TIPO 291

ALLEGATO B: INDIRIZZI DI TUTELA AMBIENTALE E UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E DI RISOPARMIO ENERGETICO 297

TITOLO I: NORME PRELIMINARI

Art.1: Disposizioni generali

1.1. Contenuti e campo di applicazione del Piano regolatore generale

Il Piano regolatore generale (Prg) del Comune di Seregno orienta e regola gli interventi edilizi e urbanistici destinati alla nuova edificazione, alla conservazione, modifica e trasformazione degli edifici esistenti e del suolo all'interno di tutto il territorio comunale, ai sensi della legislazione vigente.

1.2. Elementi costitutivi del Piano regolatore generale

Il Prg della città di Seregno è costituito dai seguenti elaborati:

1.2.1. Relazione illustrativa.

1.2.2. Norme tecniche di attuazione (Nta).

Alle Nta sono allegati due documenti:

a. Convenzioni-tipo: contengono i principali elementi e le modalità di loro trattamento nella redazione di convenzioni che regolano i rapporti tra operatore pubblico e privati.

b. Guida agli interventi: consiste in testi e disegni che riportano regole di progettazione ed esempi circa le concrete modalità di realizzazione degli interventi.

1.2.3. Elaborati grafici:

- Tav.1: Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso nel territorio comunale, versione sintetica (scala 1:5.000, un foglio);
- Tav.2: Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso nel territorio comunale (scala 1:2000, otto fogli);
- Tav.3: Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso nel centro storico (scala 1:1000, un foglio);
- Tav.4: Tracciati tematici (scala 1:5.000, un foglio);
- Tav.5: Norme sovraordinate rispetto alla disciplina di zona (scala 1:5.000, un foglio)
- Tav.6: Classificazione delle strade (scala 1:5.000, un foglio);
- Tav.7: Aree a standard e computo della capacità insediativa
- Tav.8: Zone omogenee, ex D.I. 1444/68 (scala 1:5.000, un foglio);
- Tav.9: Planimetria dello stato di fatto: rilievo interpretativo (scala 1: 5.000, un foglio);
- Tav.10: Idrogeologia del sottosuolo: planimetria (scala 1:5.000, un foglio);
- Tav.11: Idrogeologia del sottosuolo: sezioni (un foglio);
- Tav.12: Planimetria di inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti (scala 1: 10.000, un foglio);

1.3. Intensità prescrittiva degli elementi costitutivi

1.3.1. Disposizioni generali

•Sono previsti tre gradi di intensità prescrittiva:

Norme categoriche: sono quelle nelle quali si esclude la possibilità di scelta fra un determinato comportamento e altri, parzialmente o totalmente diversi.

Direttive: sono quelle norme che impongono al destinatario l'obbligo di tenerle presenti, salvo discostarsene solo in seguito a una motivata giustificazione; all'Amministrazione, previo parere della Commissione edilizia, spetta il compito di stabilire l'accoglibilità dell'eventuale comportamento difforme; il Prg stabilisce i criteri da adottare per il giudizio.

Consigli: sono quelle norme che indicano una scelta progettuale che, fra altre, sembra essere più idonea per operare in una specifica situazione; il destinatario non ha l'obbligo di seguirle e il comportamento difforme non può avere effetti negativi sulla procedura in corso; in alcuni casi il Prg indica le alternative ammissibili.

•Oltre alle norme prescrittive di cui ai commi precedenti, il Prg riporta alcuni *esempi*. Non posseggono alcun grado di prescrittività, ma hanno il ruolo di informare la progettazione o la stesura di atti amministrativi.

•Salvo le eccezioni previste ai commi successivi, la distinzione fra i gradi di prescrittività è indicata sempre in modo puntuale nel caso delle direttive e dei consigli. Quando non compare nessuna indicazione circa il grado di prescrittività, la norma è da intendersi categorica.

1.3.2. Relazione illustrativa: espone gli indirizzi di progettazione seguiti, le scelte effettuate e gli argomenti a loro sostegno, interpreta il repertorio delle indagini svolte, allegate alla relazione stessa, e fornisce elementi utili alla interpretazione degli altri elaborati di Piano.

1.3.3. Norme tecniche di attuazione (Nta): testo prescrittivo che contiene le disposizioni tecniche e le procedure amministrative da seguire per compiere qualsiasi atto di modificazione dello spazio all'interno del territorio comunale.

Qualsiasi definizione di termini e/o parametri contenuta nelle Nta costituisce una norma categorica.

Le norme per la regolamentazione dei tipi di intervento e delle destinazioni d'uso e i parametri previsti per ciascuna zona (di cui al Titolo II e alle Tavv. 2 e 3) sono norme categoriche generali estese a tutti gli edifici e agli spazi aperti.

Negli articoli relativi a ciascuna zona possono essere fornite indicazioni specifiche per alcuni edifici, anche difformi da quelle generali di zona, circa i gradi di prescrittività utilizzati, i tipi di intervento, i parametri di edificazione e le istruzioni progettuali.

1.3.4. Le Convenzioni-tipo riportate in allegato alle presenti Nta hanno valore esemplificativo.

1.3.5. La Guida agli interventi riportata in allegato alle presenti Nta è da intendersi come un testo manualistico e come tale, nella generalità dei casi e dei temi che in essa vengono presi in considerazione, è sede di consigli e di esempi. Quando necessario, norme categoriche e direttive sono indicate in modo specifico.

1.3.6. Le Tavole dal n. 1 a 8 hanno valore prescrittivo nel Comune di Seregno, quelle dal n. 9 a 12 sono illustrative delle ipotesi di piano e riportano indagini svolte.

1.3.7. I gradi di intensità prescrittiva delle "Istruzioni per la progettazione", riportate nelle Tavv. 2 e 3 sono contenuti nell'art. 3.3 delle presenti Nta.

1.3.8. Per le aree sottoposte a progetto-norma, i gradi di intensità prescrittiva delle "Istruzioni per la progettazione" sono contenuti nell'art.3.3 delle presenti Nta.

Indicazioni specifiche circa la prescrittività degli elaborati dei progetti norma possono essere contenute nelle disposizioni generali che riguardano ciascun tipo.

1.3.9. In caso di contrasto tra disposizioni normative (siano esse testi o elaborati grafici) prevale quella con il grado di prescrittività maggiore.

In caso di contrasto tra disposizioni normative (siano esse testi o elaborati grafici), con il medesimo grado di intensità prescrittiva, prevalgono quelle più restrittive.

In caso di contrasto tra elaborati grafici a scala diversa, con il medesimo grado di intensità prescrittiva, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato di maggior dettaglio.

Art.2: Definizioni

2.1. Termini specifici e accezioni particolari

L'ordine utilizzato è quello alfabetico. Se all'interno di una definizione compare un termine a sua volta oggetto di altra definizione, quest'ultimo è stampato in *corsivo*.

Area di pertinenza di un edificio: consiste nella superficie di suolo che, in base a tutti i parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione in quella zona di Prg, corrisponde normativamente all'edificio che vi insiste o vi è progettato (al suo volume o alla sua Slp, a seconda dell'unità di misura considerata).

Articolazione dello spazio aperto: presenza contemporanea di spazi non edificati differenti per dimensione e/o trattamento del suolo e/o modalità d'uso, fra loro connessi entro un unico sistema.

Carreggiatastradale: spazio facente parte della sede stradale e esclusivamente destinato al transito dei veicoli; al suo interno trovano posto altri elementi costitutivi della sede stradale, ad esempio: i salvagente, gli spartitraffico, le isole centrali delle rotatorie, le cunette laterali per lo scolo delle acque, ecc.. Lo spazio occupato dagli stalli di ogni tipo (longitudinali, inclinati, trasversali) per la sosta lungo strada degli autoveicoli non fa parte della carreggiata così definita.

Centro storico: parte originaria della città che si caratterizza a Seregno per i criteri prevalentemente unitari dell'impianto insediativo, con una relativa omogeneità nelle epoche di edificazione, ancorché con inserimenti edilizi recenti, ma soprattutto per la presenza di significati e di riferimenti simbolici di natura collettiva, per i caratteri di centralità dell'ambiente e del paesaggio urbano, per l'importante sistema del commercio diffuso, delle principali funzioni pubbliche e di alcuni edifici monumentali. Nelle presenti Nta il centro storico si definisce planimetricamente con la porzione di città rappresentata nella Tav. 3.

Ciglio stradale: linea di limite della *sedestradale*. Definizione analoga si adotta nel caso di piste ciclabili o percorsi pedonali in sede propria.

Configurazione distributiva: in un alloggio è la specifica forma che ha assunto l'applicazione di un *principio distributivo*; allo stesso principio distributivo possono fare riferimento più configurazioni distributive.

Configurazione strutturale: in un edificio è la specifica forma che ha assunto l'applicazione di un *principio strutturale*; allo stesso principio strutturale possono fare riferimento più configurazioni strutturali.

Destinazione d'uso: funzioni del suolo e ospitate negli edifici, esistenti, previste ed ammesse dal piano regolatore, in una specifica porzione di territorio.

Dimensione domestica dell'abitare: concerne l'insieme delle attività e delle pratiche che riguardano la famiglia e che si svolgono nella casa e nello *spazio aperto di pertinenza*. Talvolta tali pratiche si possono presentare negli stessi spazi insieme ad altre, ad esempio quelle relative al lavoro; il Piano ne regola la eventuale compresenza e norma le possibili forme di convivenza.

Edifici all'interno degli isolati: sono quelli che non possiedono nessun fronte prospiciente la strada (pubblica o privata).

Edifici prospicienti la strada: sono quelli che possiedono almeno un fronte volto verso la strada (pubblica o privata); sono insediati sia in corrispondenza del *ciglio stradale*, sia in posizione arretrata, ma senza che nessuna altra costruzione ne impedisca la vista complessiva o altro lotto, di differente proprietà, sia presente fra essi e la strada.

Grado di intensità prescrittiva: in una norma consiste nella diversa forza obbligatoria che il suo enunciato possiede, vale a dire nel potere di indirizzare, o meno, verso una unica direzione l'azione del destinatario della norma stessa. Nelle presenti Nta vengono utilizzati tre gradi di intensità prescrittiva: norme categoriche, direttive, consigli (si veda l'art. 1.3 delle presenti Nta).

Immagine della strada: è l'esito dell'interazione di un insieme variegato di elementi, presenti in modo ripetuto e costante, che costruiscono il paesaggio di un ambiente stradale, ad esempio: il rapporto tra l'altezza dell'edificazione e la distanza tra gli edifici; il tipo e la dimensione dei manufatti che separano lo spazio pubblico da quello privato (muri e/o recinzioni, ecc.); la dimensione e la composizione della *sedestradale* (tipo di illuminazione pubblica, marciapiedi, aiuole, alberi, ecc.); la presenza, o meno, di: negozi al piede degli edifici, insegne, balconi, bowindow e sporgenze di altra natura; ecc.. Inoltre l'immagine della strada dipende anche dalla presenza di eventuali eccezioni e discontinuità (slarghi e spazi aperti ai lati della sede stradale, puntuali arretramenti o avanzamenti dell'edificazione dall'allineamento prevalente, la presenza di edifici di rilievo monumentale, ecc.).

Locale (o edificio) di pertinenza: vano facente parte dell'edificio principale o edificio costruito in forma indipendente all'interno dello *spazio aperto di pertinenza*, destinato in modo durevole a servizio della funzione ospitata nell'edificio principale; ad esempio: autorimesse private, cantine, ripostigli, stenditoi, fienili, legnaie, ricoveri attrezzi per il giardinaggio, ecc. Fanno parte di questa categoria gli edifici e i locali tecnici (si veda: *Locale (o edificio) tecnico*).

Locale (o edificio) tecnico: pertinenze strettamente necessarie a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnologici al servizio dei fabbricati (ad esempio impianti idrico, elettrico, termico, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, televisivo, telefonico, fognario, di parafulmine, ecc.); con altezza interna non superiore a ml. 2,60 (tranne i casi in cui per comprovate esigenze tecniche o specifiche prescrizioni in materia di sicurezza siano necessarie altezze superiori) e nel quale non sia prevista la permanenza di persone e i rapporti minimi di aereoilluminazione non siano raggiunti (si veda anche: *Locale (o edificio) di pertinenza).* Nel caso i locali tecnici siano posti in volumi appositi sulle coperture piane o emergano da tetti a falda, non potranno superare l'*altezza massima dell'edificio* per più di ml. 3,50 misurata all'estradosso della soletta di loro copertura, fatte salve le norme E.N.P.I. per le cabine extracorse.

Lotto prospiciente la strada: è quello che possiede almeno un lato del suo perimetro coincidente con il *ciglio stradale*.

Piano (di un edificio): livello di un edificio corrispondente alla quota di un pavimento.

Piano di campagna: è definito dalla quota altimetrica del suolo esistente, senza tenere conto di sbancamenti e riporti, da determinare prima dell'intervento con il competente ufficio comunale.

Piano di edificazione: caposaldo altimetrico, da determinare prima dell'intervento con il competente ufficio comunale, corrispondente alla quota del terreno esito degli eventuali interventi di consolidamento, sbancamento e/o riporto, atti a stabilire la quota dello spazio ad uso pedonale pubblico in riferimento al *piano di campagna.*

Piano fuori terra: è un *piano* dell'edificio posto al di sopra della quota del *piano di edificazione* per la totalità della sua altezza e superficie.

Piano interrato: è un *piano* dell'edificio (coincidente o meno con il suo sedime) posto al di sotto della quota del *piano di campagna* per la totalità della sua altezza (comprensiva dello spessore della soletta di copertura) e superficie.

Piano rialzato: è un *piano fuori terra* dell'edificio con quota del pavimento, misurata dal *piano di edificazione*, compresa tra ml.+ 0,30 e + 1,50.

Piano seminterrato: è un *piano* dell'edificio posto al di sotto della quota del *piano di edificazione* per la totalità della sua superficie e per una altezza fuori terra al massimo pari a ml.1,50, misurata dal *piano di edificazione* all'estradosso della soletta di copertura del piano seminterrato stesso.

Piano terreno: è un *piano fuori terra* dell'edificio posto al livello del *piano di edificazione* o con quota del pavimento, misurata dal *piano di edificazione*, inferiore o uguale a ml. + 0,30.

Principio distributivo: in un alloggio è il criterio che sovrintende al funzionamento dello spazio domestico, governa la disposizione dei vani, le loro relazioni reciproche e le destinazioni d'uso che ad essi vengono assegnate. Il principio distributivo è legato anche alle modalità di relazione tra l'alloggio e l'esterno (le regole di aggregazione con gli altri alloggi e il rapporto con lo *spazio aperto* comune *di pertinenza*, nel caso di edifici plurifamiliari; il rapporto con lo spazio aperto di pertinenza nel caso di edifici unifamiliari) e tra il lotto e lo spazio pubblico (ad esempio le modalità di accesso pedonale e/o carrabile).

Principio insediativo: sovrintende alle modalità di disposizione e aggregazione degli edifici e degli *spazi aperti di pertinenza* in rapporto con: l'orientamento, l'orografia, la suddivisione particellare, gli altri edifici esistenti e lo spazio pubblico.

Principio strutturale: in un edificio sovrintende al suo funzionamento dal punto di vista statico; governa la scelta del tipo di struttura portante e le relazioni reciproche tra gli elementi resistenti principali e secondari necessari a dare stabilità al fabbricato.

Progetto-norma: insieme di disposizioni, di criteri e di informazioni progettuali con vario grado di intensità prescrittiva, avente per oggetto la trasformazione di porzioni discrete del territorio comunale. Il progetto-norma è costituito da testi e schemi grafici che riportano in sintesi gli elementi rilevanti degli interventi di trasformazione previsti per ciascun comparto cui fanno riferimento.

Esso può indicare: le quantità relative all'edificazione possibile e alle superfici del suolo pubblico e di quello privato; le destinazioni ammesse per gli edifici e lo spazio non costruito; le istruzioni per la progettazione relative all'insediamento degli edifici e al trattamento dello spazio aperto; ecc..

Suoi destinatari principali sono gli estensori dei piani attuativi o dei progetti di concessione edilizia convenzionata ed ha lo scopo di indirizzare ed informare la progettazione esecutiva.

Nel Prg sono utilizzate forme diverse di presentazione del progetto-norma, a seconda del tipo, natura e complessità delle trasformazioni previste e dei contesti entro i quali queste ultime sono collocate. Possono comprendere elaborati grafici che trattano nel dettaglio aspetti relativi all'insediamento e al progetto del suolo: zone C per l'espansione unitaria residenziale, Comparti di riqualificazione urbana (CRU), Comparti di riqualificazione urbana a destinazione industriale e artigianale (CRUI), zone D per l'espansione unitaria produttiva; oppure si possono limitare ad un insieme di dati tecnici con poche istruzioni per la progettazione (Comparti di completamento dello spazio pubblico (CSP), Comparti per l'attuazione di parcheggi sotterranei (APS).

Rustico: si tratta di un *edificio di pertinenza* esistente; è di origine rurale (o relativo allo svolgimento di attività artigianali); è accorpato alla residenza (o all'officina), oppure è costruito isolatamente nei suoi pressi all'interno dello *spazio aperto di pertinenza*; oggi si può trovare inserito isolatamente in un lotto autonomo; è comunque destinato a non ospitare persone in modo permanente (fienili, legnaie, depositi per attrezzi, magazzini, ricoveri per macchinari, ecc.).

La costruzione è di carattere semplice, ma eseguita con materiali durevoli (ad esempio: laterizio, pietra o calcestruzzo per le strutture verticali; legno o calcestruzzo per i solai e le capriate, tegole per il manto di copertura); spesso è mancante delle opere finitura (intonaci o altri rivestimenti, pavimentazioni, ecc.); a volte è limitata alle sole strutture portanti e alla copertura, essendo priva di tamponamenti esterni e di divisioni interne.

Ai fini delle presenti norme non sono compresi fra i rustici le tettoie, le pensiline e le strutture precarie in genere, totalmente edificate in legno e/o con materiali di recupero, con coperture in eternit o lamiera, ecc.

Sagoma tridimensionale dell'edificio: consiste nel contorno di un edificio, con riferimento ad ogni e qualsiasi punto esterno di esso.

In via generale non sono significative le alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio derivanti da: esclusiva eliminazione di superfetazioni; sostituzione di elementi di finitura ammalorati dell'edificio, utilizzando materiali differenti da quelli esistenti; messa in opera di rivestimenti di facciata aventi spessore superiore di quelli esistenti; rifacimento della struttura portante dei tetti (con medesima concezione strutturale) o sostituzione del manto di copertura, con relativa regolarizzazione e ripristino delle linee di colmo, in ogni caso fatto salvo il rispetto delle altezze e delle disposizioni della Guida agli interventi circa le coperture.

Sedestradale: comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini, fossi di guardia e simili). Definizione analoga si adotta nel caso di piste ciclabili o percorsi pedonali e ciclopedonali in sede propria [si veda anche: *ciglio stadale*].

Sede stradale (elementi costitutivi della): sono i manufatti che, disposti in opportuna sequenza , possono concorrere alla formazione di una sede stradale. Ad esempio sono elementi costitutivi della sede stradale: carreggiata, spartitraffico, salvagente, isola centrale delle rotatorie, banchina, fosso di guardia, fascia alberata, parapetto, argini, marciapiede, marciapiede alberato, percorso pedonale, ciclabile e ciclopedonale, fascia verde di protezione, fascia alberata, spazi per la sosta degli autoveicoli, spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.

Gli elementi costitutivi della sede stradale si dividono in due categorie: quelli che fanno parte della *Sezione stradale base* e gli *Elementi integrativi della sezione stradale*.

Sequenza: in una qualsiasi sezione, è la successione spaziale con la quale si presentano manufatti di natura differente, disposti entro una serie avente coerenza

logica, in riferimento a diversi punti di vista (percettivo, funzionale, compositivo, ecc.) alternativamente o contemporaneamente.

Nel caso una sequenza sia descritta verbalmente, l'elenco dei manufatti corrisponde alla lettura da sinistra a destra del segno di sezione indicato.

Sezione stradale base: comprende quegli *elementi costitutivi della sede stradale* irrinunciabili ai fini dell'adeguata realizzazione di una strada, in riferimento alla sua specifica classe di appartenenza.

Sezione stradale (elementi integrativi della): sono quegli *Elementi costitutivi della sede stradale* che hanno compito di arricchire la *Sezione stradale base* prevista per ogni classe, rendendola più completa, valida ed efficace, fondendosi con essa e divenendo un tutto compiuto, articolando l'insieme delle sedi transitabili e delle attrezzature previste.

Sezione stradale tipo: consiste in una *sequenza* di *elementi costitutivi della sede stradale*, riferita ad uno specifico tracciato stradale o a sue porzioni. Comprende gli elementi facenti parte della *sezione stradale base* ed una selezione fra gli *elementi integrativi*.

Spazio aperto di pertinenza: consiste nel suolo sul quale l'edificio è insediato; prevalentemente recintato, esso viene utilizzato a servizio o a decoro delle attività ospitate nell'edificio (ad esempio può comprendere: accessi e percorsi pedonali e carrabili, sistemazioni a giardino o a parco, depositi a cielo aperto connessi ad attività produttive o commerciali, parcheggi, ecc.); non necessariamente coincide con l'*Area di pertinenza*.

Strada-cortile: spazio aperto ad uso promiscuo dove differenti forme di traffico sono integrate fra loro e con altre pratiche d'uso dello spazio. Le automobili ed i pedoni convivono, le prime devono dare la precedenza ai secondi e possono circolare, a passo d'uomo, solo per accedere ai lotti che affacciano sulla strada. Il traffico di attraversamento è vietato e scoraggiato, con opportuni interventi di modificazione fisica dello spazio. La strada-cortile può essere utilizzata contemporaneamente a fini diversi, compatibilmente con le dimensioni a disposizione e le destinazioni d'uso degli edifici: parcheggi, giardini, alberature, spazi per il gioco, panchine, illuminazione pubblica, prati, ecc. Il Piano individua le strade che possono essere trasformate in questa direzione, ne norma le caratteristiche tecniche, suggerisce convenzioni tipo per la loro realizzazione.

Stradamercato: tracciato stradale, generalmente appartenente alla rete della viabilità con continuità territoriale (ad esempio strade di scorrimento e di attraversamento), lungo il quale si localizzano esercizi commerciali della grande distribuzione, edifici produttivi, a volte con annessa vendita diretta, edifici ospitanti destinazioni d'uso ricreative.

Suolo impermeabile: comporta l'evacuazione dell'80-100% delle acque meteoriche mediante sistemi di raccolta e canalizzazione.

Suolo permeabile: è in grado di assorbire dal 70 al 100% delle acque meteoriche, senza necessità che esse vengano evacuate altrove mediante sistemi di drenaggio o canalizzazione.

Suolo semipermeabile: è in grado di assorbire dal 30 al 60% delle acque meteoriche, rendendo necessario però anche l'approntamento di sistemi di drenaggio o di canalizzazione affinché la quota di acqua eccedente venga evacuata altrove.

2.2. Destinazioni d'uso

2.2.1. Classi

Ai fini della assegnazione delle attività ammesse nelle zone di cui al Titolo II delle presenti Nta, ciascuna destinazione d'uso può essere collocata in una delle seguenti classi:

a. *Destinazione d'uso principale (o qualificante)*: è quella che in modo prevalente caratterizza le attività che si svolgono in un edificio o in una zona.

b. *Destinazione d'uso integrativa (o pertinenziale)*: è quella che rende possibile lo svolgimento adeguato delle attività previste dalla destinazione d'uso principale. Essa è necessaria alla destinazione d'uso principale sul piano quantitativo, strutturale o del funzionamento, la rende più completa, valida ed efficace, aggiungendo ulteriori elementi, fondendosi con essa e divenendo un tutto compiuto. In quanto tali, le destinazioni d'uso integrative sono da considerarsi pertinenze della destinazione d'uso principale, hanno sede negli stessi edifici o lotti occupati da quest'ultima e sono a suo esclusivo servizio.

Le destinazioni d'uso integrative sono indicate entro ciascuna definizione generale di destinazioni d'uso. Le quantità ammissibili sono ivi contenute, quando hanno validità generale, o nelle norme di zona di cui al Titolo II, quando sono soggette a variazioni in relazione alla zona di Prg.

c. *Destinazione d'uso compatibile (o complementare)*: è quella che si può insediare nella zona senza comportare effetti negativi e che pertanto può convivere in contiguità alla destinazione d'uso principale, pur non essendo ad essa integrata. Le destinazioni d'uso compatibili e le eventuali quantità ammissibili sono indicate nelle norme di ciascuna zona di cui al Titolo II.

2.2.2. Definizioni delle categorie

a. Il Prg definisce le destinazioni d'uso consentite nelle zone di cui al Titolo II delle Nta con le categorie elencate nel presente articolo.

b. Le categorie e le definizioni contenute nel presente articolo hanno effetti limitatamente ai criteri localizzativi utilizzati dal Prg per l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone di Prg. Pertanto non hanno effetti sulle modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, per le quali sono invece valide le disposizioni generali vigenti.

c. Le destinazioni d'uso integrative e il loro dimensionamento sono parte costitutiva della definizione della destinazione d'uso principale.

d. Attività che non dovessero comparire negli elenchi del presente articolo dovranno essere inserite per analogia nelle categorie qui di seguito indicate.

AG *Agricoltura*: consiste nell'uso del suolo per lo svolgimento di attività volte alla coltivazione della terra e all'allevamento zootecnico non intensivo.
Gli edifici e le costruzioni destinati alla trasformazione e/o conservazione di prodotti agricoli, che non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 2135 del Codice Civile, appartengono alla categoria PR.
Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS: 1-2), limitatamente alle esigenze e ad esclusivo uso dei conduttori del fondo, entro i limiti quantitativi dettati dalle disposizioni generali vigenti.
Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. campi coltivati;
2. colture florovivaistiche;
3. colture orticole;
4. boschi;
5. pascoli;
6. serre;
7. fabbricati ed impianti direttamente connessi alla lavorazione della terra e attrezzature annesse (edifici per l'allevamento animale non a carattere intensivo, fienili, depositi per attrezzi e macchinari, silos, serbatoi idrici, stalle, ecc.).

PR *Produzione*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività volte alla estrazione di materie prime, alla fabbricazione di prodotti commerciali (sia mediante trasformazione del grezzo o del semilavorato, sia mediante assemblaggio di parti prodotte altrove), alla loro conservazione, manutenzione e riparazione.
Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza; laboratori di ricerca e sperimentazione; attività tecniche, direzionali, commerciali, espositive, di ristoro e ricreative. Le percentuali di Slp ammesse per ogni unità produttiva o per gli ambiti attuativi vengono indicate nelle norme di zona di cui al Titolo II.
Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. officine industriali e artigianali;
2. magazzini e depositi coperti e a cielo aperto, a servizio di officine industriali e artigianali, anche non localizzate nello stesso lotto;
3. edifici per la trasformazione, lavorazione e immagazzinamento di prodotti agricoli;
4. spazi ospitanti attività per la riparazione degli autoveicoli;
5. spazi aperti ed impianti per l'attività di rottamazione;
6. spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (idraulico, elettricista, tappezziere, restauratore, ecc.) con Slp maggiore di mq. 250

TR *Terziario*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla produzione e alla fornitura di servizi di carattere amministrativo, direzionale e connessi all'esercizio di professioni intellettuali. Quando ricopre il ruolo di destinazione d'uso pertinenziale comprende le attività di gestione e amministrazione di attività di natura produttiva e commerciale.
Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode nel caso di edifici esclusivamente destinati ad uffici o a centri per la ricerca scientifica e tecnologica (TR 1), e fino a un massimo di 150 mq. di Slp.
Fanno capo a questa destinazione d'uso:
1- edifici per uffici;
2- locali per uffici e studi professionali.

CM *Commercio e servizi*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività dirette alla vendita di beni e alla fornitura di alcuni servizi che comportano prestazioni di carattere prevalentemente manuale ovvero aventi finalità ricreativa.
Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative, complessivamente in quantità non superiore al 10 % della Slp totale, salvo specifiche indicazioni nelle norme di zona: terziario (TR 2); esercizi pubblici (EP1-2)

non oltre i 250 mq. di Sv.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. esercizi di vicinato fino a 250 mq.
2. medie strutture di vendita con Sv superiore a 250 mq. fino a 2.500 mq. e centri commerciali con Sv pari o inferiore a 2.500 mq.
3. grandi strutture di vendita, con Sv superiore a 2.500 mq
4. centri commerciali con Sv superiore a 2.500 mq
5. centri per la vendita all'ingrosso con presenza di spazi per la vendita al dettaglio fino a 250 mq. di Sv;
6. stazioni di servizio, distribuzione e deposito dei carburanti;
7. spazi ospitanti le attività dell'artigianato di servizio (idraulico, elettricista, parrucchiere, calzolaio, tappezziere, restauratore, estetista, sarto, lavanderia, ecc.) con Slp fino a 250 mq.;
8. autolavaggi;
9. magazzini e depositi coperti e a cielo aperto, anche non localizzati nello stesso lotto dei rispettivi centri di vendita;
10. spazi attrezzati per la vendita all'aperto fino a 2.500 mq di sv;
11. ludoteche, sale giochi, ecc. (con Slp fino a mq. 250);
12. ludoteche, bowling, ecc. (con Slp superiore a mq. 250);
13. sale da ballo (con Slp fino a mq. 250);
14. discoteche e sale da ballo (con Slp superiore a mq. 250);
15. spazi ospitanti la vendita diretta pertinenziale alla produzione

EP *Esercizi pubblici*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di attività volte alla somministrazione di bevande e alla ristorazione.

1. bar;
2. ristoranti, self service e mense aperte al pubblico.

RS *Residenza*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di tutte le funzioni che pertengono alla dimensione domestica dell'abitare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. alloggi in edifici unifamiliari e plurifamiliari per la residenza permanente;
2. locali e/o edifici di pertinenza, strettamente legati allo svolgimento delle funzioni domestiche, per i quali non è prevista la permanenza di persone.

AR *Attrezzature ricettive*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la permanenza temporanea di persone e per offrire loro i servizi necessari al soggiorno.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative, complessivamente in quantità non superiore al 20 % della Slp totale: esercizi pubblici (EP 1-2) non oltre 200 mq. di Sv.; commercio (CM 1).

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. Alberghi, pensioni, locande, residence e ostelli;
2. motel;
3. *accorpato al punto 1*
4. *accorpato al punto 1*
5. *accorpato al punto 1*
6. campeggi (con le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode e fino a un massimo di 50 mq. di Slp; terziario (TR 2) fino a un massimo di 30 mq. di Slp; esercizi pubblici (EP 1-2) fino a un massimo di 200 mq. di Sv).

SAC *Servizi e attrezzature di interesse collettivo*: consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto, pubblici o privati, ai fini dello svolgimento di attività ricreative, culturali e assistenziali dirette a tutti i cittadini, o ai fini della fornitura di servizi di interesse collettivo.

Tali destinazioni d'uso possono occupare aree destinate a Spazi e impianti d'uso pubblico di interesse comunale (Zone S) o di interesse generale (Zone F) qualora siano promosse dalle Amministrazioni Pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2, del D.L.vo 3 febbraio 1993 n. 29, ovvero da altri soggetti, privati o pubblici, concessionari di pubblici servizi o di opere pubbliche, fatto salvo quanto previsto dalla L.R., 9 maggio 1992, n. 20 a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.

I *Servizi e attrezzature di interesse collettivo* si suddividono in:

SS *Servizi sociali e assistenziali*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per fornire servizi di natura assistenziale, diretti alle persone e alle famiglie; per consentire lo svolgimento di pratiche associative e per la partecipazione alla vita collettiva.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. centri di assistenza sociale;
2. consultori familiari;
3. sedi per associazioni ;
4. centri socio-culturali di quartiere (con le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (EP 1) fino a un massimo di 200 mq. di Sv).

SAM *Servizi amministrativi*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento delle Amministrazioni Pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2, del D.L.vo 3 febbraio 1993, n. 29, degli enti pubblici

economici, e delle società a prevalente capitale pubblico preposte alla gestione dei servizi pubblici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. uffici tecnici e amministrativi comunali;
2. uffici degli enti pubblici e delle società a prevalente capitale pubblico (Inail, Inps, Poste, Amsp, ecc.).

IB *Istruzione di base e dell'obbligo*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alla scuola dell'obbligo.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di Slp; impianti sportivi (ST); esercizi pubblici (EP 1-2) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. asili nido;
2. scuole materne;
3. scuole elementari;
4. scuole medie;
5. collegi, convitti, pensionati.

IS *Istruzione superiore*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività dell'istruzione non legate alla scuola dell'obbligo.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di Slp; impianti sportivi (ST); esercizi pubblici (EP 1-2) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. scuole non dell'obbligo;
2. scuole professionali;
3. collegi, convitti, pensionati.

IU *Istruzione universitaria*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate all'istruzione universitaria e di formazione superiore.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di Slp; impianti sportivi (ST); esercizi pubblici (EP 1-2) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. aule per la didattica;
2. laboratori ospitanti attrezzature per la didattica e la ricerca;
3. scuole di specializzazione post-laurea;
4. pensionati e residenze universitarie.

OS *Ospedali e servizi sanitari*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per il ricovero e la cura dei malati e per fornire servizi diagnostici.

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: residenza (RS 1-2), solo per il custode e fino a un massimo di 150 mq. di Slp; esercizi pubblici (EP 1-2) con dimensionamento opportuno in relazione al servizio principale offerto.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. ospedali;
2. cliniche;
3. ambulatori e poliambulatori;
4. case di riposo e di cura;
5. locali ospitanti centri di analisi e diagnosi e medico-specialistici.

CR *Culto e servizi religiosi*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento delle attività legate alle pratiche religiose, ivi compresi gli edifici e le attrezzature destinati all'abitazione dei ministri del culto e del personale di servizio; all'attività di formazione religiosa; alle attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, connesse all'esercizio del ministero pastorale e che non abbiano fini di lucro.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. edifici di culto;
2. case canoniche;
3. seminari;
4. conventi;
5. centri oratoriali.

SC *Spettacolo e cultura*: consiste nell'uso degli edifici o dello spazio aperto per lo svolgimento di rappresentazioni artistiche di fronte ad un pubblico, di convegni, manifestazioni e pratiche culturali, di attività volte allo svago e all'uso del tempo libero.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (EP 1-2) in quantità non superiore a 200 mq. di Sv, n.1 esercizio di vicinato (CM1) attinente l'attività principale.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. teatri;
2. cinematografi ad una o più sale;
3. auditorium e spazi plurifunzionali per lo spettacolo;
4. sale per convegni e manifestazioni;
5. biblioteche;
6. musei;

7. locali ed edifici per esposizioni;
8. spazi attrezzati per ospitare manifestazioni culturali e/o ricreative all'aperto, ivi compresi circhi e luna park.

ST *Sport*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per lo svolgimento di pratiche sportive amatoriali e/o agonistiche.

Comprende le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (EP 1) in quantità non superiore a 200 mq. di Sv, n.1 esercizio di vicinato (CM1) attinente l'attività principale.

Fanno capo a questa destinazione d'uso i seguenti impianti, sia in sede propria, sia eventualmente inseriti all'interno di parchi e giardini:

1. palestre e spazi per l'insegnamento della danza;
2. piscine;
3. palazzi dello sport;
4. velodromi;
5. piste per l'atletica leggera;
6. campi di gioco scoperti e coperti (calcio, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc.);
7. maneggi, ivi compresi gli edifici necessari;
8. edifici per spogliatoi e servizi igienici.

SA *Spazi aperti*: consiste nell'uso del suolo non edificato ai fini della realizzazione di spazi verdi e pavimentati d'uso collettivo, con limitate presenze di edifici accessori di servizio, ivi comprese le aree non soggette ad interventi di modificazione del suolo e da preservare nello stato naturale attuale o da riqualificare.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parchi;
2. giardini e parchi urbani;
3. orti del tempo libero e giardini;
4. piazze, sagrati e spazi pavimentati;
5. aree naturali;
6. parchi agricoli.

IT *Impianti tecnologici urbani*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'assolvimento di compiti primari riferiti alla distribuzione dell'energia, alla comunicazione immateriale (radio-televisiva e di telecomunicazione), alla adduzione e refluimento di volumi idrici.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti connessi alla distribuzione dell'acqua potabile (presa, depurazione, filtro, sterilizzazione, raddolcimento, ecc.);
2. impianti puntuali relativi alla distribuzione dell'energia elettrica;
3. impianti puntuali relativi alla distribuzione del gas metano;
4. impianti puntuali relativi allo smaltimento e trattamento delle acque luride;
5. impianti puntuali relativi ai servizi postelegrafonici, telefonici e radiotelevisivi.

P *Autorimesse e parcheggi*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per consentire la sosta degli autoveicoli.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. parcheggi in superficie scoperti;
2. parcheggi coperti e sotterranei ad uno o più piani.

AC *Attrezzature comunali*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento di attività tecniche, manutentive, di conservazione e gestione relativamente agli impianti tecnologici urbani, al trasporto pubblico e al trattamento dei rifiuti.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. laboratori e officine comunali e dell'Amsp;
2. magazzini e depositi;
3. rimesse del trasporto pubblico urbano.

AI *Attrezzature pubbliche a servizio delle imprese*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento di complessi edilizi polivalenti per la fornitura alle imprese, in modo unitario e coordinato, di servizi relativi alla formazione e aggiornamento del personale, alla documentazione tecnica e scientifica, all'amministrazione e gestione aziendale, all'incontro e alla comunicazione (sale convegni, sale espositive, ecc.).

Comprende anche le seguenti destinazioni d'uso integrative: esercizi pubblici (EP 1-2) in quantità non superiore a 400 mq. di Sv.; terziario (limitatamente a TR 2) con un massimo di 200 mq. di Slp.

AF *Attrezzature ferroviarie esistenti*: consiste nell'uso degli edifici e dello spazio aperto per l'insediamento delle strutture e degli impianti necessari alla fornitura del servizio di trasporto ferroviario delle merci e dei passeggeri.

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. edifici e spazi aperti delle stazioni, compresi gli impianti tecnici e i servizi destinati al materiale rotabile e gli spazi destinati ai passeggeri;
2. scali ferroviari, compresi gli edifici e gli impianti destinati al movimento delle merci;
3. sedi delle vie di ferro

AS *Attrezzature speciali*:

Fanno capo a questa destinazione d'uso:

1. impianti e caserme militari;

2. caserme carabinieri, finanza e polizia;
3. caserme vigili del fuoco;
4. aree e servizi per la protezione civile;
5. impianti e piazzole per la raccolta e il trattamento dei rifiuti di interesse comunale e/o sovracomunale;
6. cimiteri;
7. aree per nuove attrezzature ferroviarie;
8. spazi attrezzati, coperti o scoperti, per il commercio su aree pubbliche.

2.3. Opere di urbanizzazione

(riferimenti: L. n.847/1964, art. 4; D.M. n.1444/1968 art. 3-4; L. n. 865/1971, art. 44; Circ.Min. LLPP n. 227/1970; L.R. n.51/1975 art. 22; Circ.Min. LLPP n. 2015/1972; L.R. 60-61/1977)

2.3.1. Opere di urbanizzazione primaria

a. strade per la viabilità principale, di servizio ai singoli insediamenti e di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, ivi compresi marciapiedi, aiuole spartitraffico ed aree lungo strada per la sosta;
b. parcheggi pubblici al servizio dei singoli insediamenti, nella misura prevista dalle normative vigenti;
c. percorsi pedonali e ciclabili in sede propria o contigui alle sedi stradali;
d. spazi destinati al verde attrezzato a servizio diretto dei singoli edifici;
e. reti fognarie per la raccolta delle acque bianche e nere, comprese le relative opere accessorie, costituenti la principale rete urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla rete principale, compresi gli impianti di depurazione;
f. reti per la distribuzione dell'acqua potabile, comprese le opere e gli impianti per la captazione, sollevamento e distribuzione, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana;
g. reti di distribuzione dell'energia elettrica per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti necessari per l'illuminazione dello spazio pubblico;
h. reti di distribuzione del gas per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti puntuali necessari;
i. reti telefoniche per usi pubblici e privati, industriali e domestici, compresi gli impianti puntuali necessari alla derivazione e allacciamento;
l. cimiteri.

2.3.2. Opere di urbanizzazione secondaria:

a. asili nido e scuole materne
b. scuole dell'obbligo
c. mercati di quartiere
d. delegazioni comunali
e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi
f. impianti sportivi di quartiere
g. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie (ivi comprese le opere destinate al trattamento dei rifiuti L. 29/10/1987, n. 441)
h. aree verdi di quartiere

2.4. Parametri urbanistici ed edilizi: definizioni e modalità di applicazione

Ac *Altezza di copertura massima*: (si misura in ml.): consiste nella distanza tra il colmo di copertura (nel caso di tetti a falde) o del limite superiore del coronamento dell'edificio (nel caso di coperture piane) e la quota convenzionale ml. 0,00 del marciapiede o dello spazio ad uso pedonale esistente, pubblico o privato, sul quale si affaccia l'edificio. In mancanza del marciapiede o di altro spazio ad uso pedonale, la distanza viene misurata dalla quota della *carreggiata* stradale esistente aumentata di ml. 0,15. Per la nuova edificazione in zona non urbanizzata o comunque in assenza di una sede stradale di riferimento, la distanza verrà misurata a partire dalla quota del *piano di edificazione*.

Ae *Altezza massima degli edifici* (si misura in ml. o in numero di piani): per gli edifici prospicienti strade e spazi aperti pubblici o privati esistenti, consiste nella distanza tra l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e il *piano di edificazione*, costituito dal marciapiede o dallo spazio ad uso pedonale esistente, pubblico o privato, sul quale si affaccia l'edificio.

In mancanza del marciapiede o di altro spazio ad uso pedonale che costituisca il *piano di edificazione*, la distanza viene misurata dalla quota della carreggiata stradale esistente aumentata di ml. 0,15.

Per la nuova edificazione in zona non urbanizzata o comunque in assenza di una sede stradale di riferimento, l'altezza massima verrà misurata a partire dalla quota del *piano di edificazione* determinato come previsto dall'art. 2.1. delle presenti Nta.

Nel caso in cui nelle presenti Nta l'altezza massima dell'edificio venga fornita mediante il numero di piani edificabili, questi sono da intendersi limitatamente a quelli *fuori terra*.

Per gli edifici a destinazione produttiva (capannoni) e altri che eventualmente non prevedano il solaio dell'ultimo piano abitabile (ricoveri per attrezzi, rustici, annessi agricoli, ecc.), l'altezza massima sarà pari alla distanza tra il piano di edificazione e l'intradosso della trave di copertura.

Nel caso di coperture piane, gli eventuali coronamenti degli edifici e i parapetti pieni di coperture praticabili non potranno superare ml. 1,80 dalla quota dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, tranne i casi in cui per comprovate esigenze tecniche o specifiche prescrizioni in materia di sicurezza siano necessarie altezze superiori.

Nel caso di coperture a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 20 e i 35 gradi.

Ag *Altezza di gronda*: nelle coperture a falde, consiste nella distanza che separa il profilo inferiore del canale di gronda dal piano di edificazione. Nelle presenti Nta è un parametro che viene utilizzato soprattutto per stabilire condizioni di continuità tra la nuova edificazione e quella esistente, pertanto, quando è citato, non vengono indicati i ml., ma si stabiliscono analogie con edifici esistenti adiacenti e/o limitrofi.

Dc *Distanza dai confini* (si misura in ml.): consiste nella distanza tra la proiezione sul piano orizzontale di un edificio e il confine di proprietà (non tenendo conto dei balconi sino a ml. 1,80 di sporgenza dalla parete perimetrale dell'edificio).

De *Distanza tra gli edifici* (si misura in ml.): consiste nella distanza tra la proiezione sul piano orizzontale di un edificio e quella degli altri edifici finitimi (non tenendo conto dei balconi delle pensiline, delle tettoie e degli sporti di gronda sino a ml. 1,80 di sporgenza dalla parete perimetrale dell'edificio).

Ds *Distanza dalle strade* (si misura in ml.): consiste nella distanza tra la proiezione sul piano orizzontale di un edificio e il ciglio stradale (non tenendo conto dei balconi sino a ml. 1,80 di sporgenza dalla parete perimetrale dell'edificio).

Lmin *Lotto minimo* (si misura in mq.): consiste nella Sf minima, relativa a terreni fra loro contigui e necessaria per poter applicare alcune normative di zona o di progetto norma.

Lmax *Lotto massimo* (si misura in mq.): consiste nella Sf massima, relativa a terreni fra loro contigui e necessaria per poter applicare alcune normative di zona o di progetto norma.

Rc *Rapporto di copertura* (si esprime in percentuale ed è ricavato da: Sc/Sf x 100): consiste nella percentuale di Superficie fondiaria copribile con la Superficie coperta.

Sc *Superficie coperta* (si misura in mq.): consiste nella superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle pareti perimetrali dell'edificazione fuori terra, escluse le scale di sicurezza. Sono sempre compresi i portici; le tettoie indipendenti dagli edifici; i corpi di fabbrica a sbalzo di qualsiasi profondità; le superfici occupate da «palloni» pressostatici per contenere impianti sportivi, anche se stagionali. Sono compresi i balconi, le pensiline, le tettoie e gli sporti di gronda qualora la loro sporgenza dalle pareti perimetrali dell'edificio superi ml.1,80.

Sf *Superficie fondiaria* (si misura in mq.): corrisponde alla Superficie territoriale detratte le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizza-

zione primaria e secondaria individuate dal Prg o dagli strumenti attuativi.

Slp *Superficie lorda di pavimento* (si misura in mq., oppure in percentuale della Sc in alcune zone a destinazione produttiva): consiste nella somma di tutte le superfici che ad ogni piano fanno parte dell'edificio, comprese quelle dei soppalchi di interpiano, dei piani interrati, dei cavedi, dei muri e delle scale interne ed esterne computate una volta per ogni piano servito (anche se conteggiato parzialmente ai fini della Slp).

Sono compresi nel calcolo i sottotetti la cui altezza media sia superiore a ml. 1,75 o che abbiano lucernari di illuminazione con una superficie vetrata complessiva superiore al 3% della superficie netta di pavimento. Tali limiti vanno verificati per ogni singolo ambiente ricavato nel sottotetto. Sono esclusi dal conteggio della Slp:

-i balconi;

-le logge al piano terreno e a quelli superiori con superficie netta massima di 7 mq.;

-le terrazze su coperture piane praticabili;

-i porticati d'uso pubblico e quelli privati;

-le superfici coperte da tettoie indipendenti dai corpi di fabbrica;

-le superfici coperte da pensiline al piano terreno, a protezione degli accessi all'edificio e ad esso aderenti, aperte su tre lati;

-i locali tecnici;

-i locali interrati e/o seminterrati (senza permanenza di persone con altezza netta non superiore a ml. 2,60, sino a ml. 1,50 fuori terra comprensivi della soletta) destinati a cantine di pertinenza delle unità immobiliari a destinazione residenziale e di pertinenza di esercizi commerciali di vicinato.

-le autorimesse interrate e/o seminterrate (senza permanenza di persone con altezza netta non superiore a ml. 2,60, sino a ml. 1,50 fuori terra comprensivi della soletta).

- i corselli e le rampe di accesso ai parcheggi sotterranei di pertinenza alla residenza e alle destinazioni d'uso non residenziali;

-le scale di sicurezza, se esterne ai muri perimetrali dell'edificio ed aperte almeno su due lati;

-le superfici occupate da «palloni» pressostatici per contenere impianti sportivi;

-le superfici occupate dagli impianti tecnici per la distribuzione dei carburanti e per l'autolavaggio.

Sp *Superficie permeabile* (si può esprimere in percentuale o in valore assoluto, misurato in mq.): consiste nella porzione di suolo che deve rispondere alle caratteristiche del *«suolo permeabile»* e che pertanto non è possibile occupare con tutte le costruzioni fuori terra che contribuiscono alla formazione della Superficie coperta (Sc), le costruzioni seminterrate e quelle interrate e le pavimentazioni impermeabili e semipermeabili.

Nel caso di impossibilità di soddisfacimento dell'indice SP, a causa dell'esistenza di un piano interrato che si sviluppi oltre l'area di sedime dell'edificio fuori terra, è ammesso, ai fini del conteggio della Sp, considerare anche l'area corrispondente alla parte di edificio interrato esterna al perimetro dell'edificio, purché coperta da almeno 50 cm. di terriccio e purché le acque piovane vengano convogliate in appositi pozzi perdenti.

St *Superficie territoriale* (si misura in mq.): consiste nella superficie complessiva di un'area oggetto di interventi urbanistici ed edilizi, è comprensiva di tutte le aree eventualmente già edificate, di quelle destinate all'edificazione e di quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono escluse le superfici delle strade esistenti, pubbliche o private aperte al pubblico transito (comprendendo anche marciapiedi, aiuole, piste ciclabili contigue), ma sono comprese le loro eventuali fasce di rispetto.

Sv *Superficie di vendita* (si misura in mq. - art. 4, 1° comma lett c) del D.L.vo 114/1998 – art.38 del Regolamento di attuazione, 21.07.2000 n.3 della L.R. 14/1999): in un esercizio commerciale e in un esercizio pubblico comprende le superfici utilizzate durante le operazioni di vendita dal personale addetto; quelle destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico nell'esercizio; quelle occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a retrobottega, depositi, uffici, locali di lavorazione, servizi igienici e quella di altri locali con destinazione diversa da quanto riportato al comma precedente.

Uf *Indice di utilizzazione fondiaria* (si esprime con il rapporto mq./mq.): consiste nei mq. di Superficie lorda di pavimento per ogni mq. di Superficie fondiaria a disposizione.

Ut *Indice di utilizzazione territoriale* (si esprime con il rapporto mq./mq.): consiste nei mq. di Superficie lorda di pavimento per ogni mq. di Superficie territoriale a disposizione.

Art.3: Attuazione del Piano

3.1. Tipi di intervento

Sono previsti 11 tipi di intervento: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia (a) con conservazione dei caratteri esterni degli edifici; ristrutturazione edilizia (b) con riqualificazione dei caratteri esterni degli edifici; demolizione con ricostruzione; demolizione senza ricostruzione; ampliamento; nuova edificazione; ristrutturazione urbanistica.

In tutti i casi in cui nella cartografia di Prg viene indicato uno specifico tipo di intervento (per un singolo edificio o per gruppi di edifici), questo prevale sulle norme di zona come tetto massimo ammissibile di intervento in base all'art. 31, 1° comma della L. 5 agosto 1978 n. 457, come specificati dal presente articolo. In ogni zona l'intervento inferiore rispetto a quello massimo ammissibile non potrà svolgersi con modalità precluse a quello superiore.

Sono fatti salvi i casi seguenti:

-gli edifici per i quali nelle norme di zona è puntualmente previsto il restauro potranno essere oggetto anche di interventi di manutenzione ordinaria esclusivamente.

-gli edifici esistenti ricadenti all'interno di comparti di ristrutturazione urbanistica, fino al momento di attuazione del relativo piano attuativo potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.1.1. Manutenzione ordinaria

Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle necessarie ad assicurare l'efficienza delle prestazioni tecnico-funzionali originarie dell'immobile, senza alterarne in nessun modo i caratteri (esterni e interni) e senza alcun intervento di carattere strutturale.

a. Gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio; modificazioni del principio strutturale, della configurazione distributiva e del numero delle unità immobiliari.

b. Per quanto concerne gli interventi all'interno degli edifici la manutenzione ordinaria consiste in opere dirette alla riparazione, al rinnovo e alla sostituzione. Per quanto concerne gli interventi all'esterno degli edifici la manutenzione ordinaria è limitata alle opere dirette alla riparazione e al rinnovo, mentre condizione per la sostituzione è il mantenimento di materiali e colori esistenti.

c. La manutenzione ordinaria consiste pertanto in opere per:

-la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi tecnici e di finitura interni della costruzione o delle singole unità immobiliari: apparecchiature igienico-sanitarie, pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, elementi decorativi e infissi;

-la riparazione e il ripristino degli elementi tecnici e di finitura esterni della costruzione con conservazione dei materiali e delle caratteristiche esistenti, senza modificazioni relativamente ad aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori: intonaci e tinteggiature, infissi, parapetti e ringhiere;

-la riparazione e sostituzione degli elementi non strutturali della copertura senza modificazioni circa i materiali e le modalità di posa: manto di copertura, gronda, pluviali, scossaline, canne fumarie e camini;

-la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli impianti tecnici esistenti (idraulico elettrico, fognario, termico, di ventilazione) al fine del loro mantenimento in efficienza, senza la creazione di nuovi volumi e la modificazione di parti dell'edificio;

-la riparazione, il rinnovo e la sostituzione dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni);

-riparazione e sostituzione delle recinzioni, con mantenimento delle caratteristiche esistenti: sagoma, materiali e colori;

-riparazione e rispristino delle pavimentazioni esterne nello spazio aperto di pertinenza dell'edificio, mantenendo inalterata la Sp esistente, le dimensioni dell'area pavimentata, i materiali, le modalità di posa e le pendenze esistenti.

d. Per gli edifici a destinazione produttiva sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio a seguito dell'esecuzione delle opere citate.

3.1.2. Manutenzione straordinaria

Le opere di manutenzione straordinaria sono quelle necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, nonché per integrare e sostituire servizi e impianti tecnici, al fine di restituire all'immobile una migliore efficienza prestazionale, comprendendo anche limitati interventi di carattere distributivo e strutturale.

In particolare sono comprese nelle opere di manutenzione straordinaria gli adeguamenti igienici e tecnologici degli alloggi, cioè quelle opere destinate a dotare l'immobile che ne è privo degli impianti necessari per assicurarne l'utilizzazione secondo gli standard abitativi contemporanei, oppure quelli

richiesti per assicurare i requisiti di sicurezza imposti dalla normativa vigente in materia.

a. Salvo quanto eventualmente previsto ai commi successivi, gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio; modificazioni del principio strutturale, del principio distributivo e del numero delle unità immobiliari.

b. Gli interventi ammessi sulle strutture portanti devono essere dovute a documentato stato di necessità e di fatiscenza delle stesse.

c. Gli interventi di manutenzione straordinaria sia con riferimento all'oggetto delle singole domande, sia in connessione con qualsiasi altra domanda presentata per la stessa unità edilizia in un breve arco di tempo, non devono costituire un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nei suo insieme.

d. La manutenzione straordinaria consiste pertanto in opere per:
-rifacimento e realizzazione degli elementi tecnici di finitura esterna (intonaci e tinteggiature esterne, elementi decorativi) e degli infissi, anche con modifica dei materiali e colori esistenti e tali da indurre miglioramenti da punto di vista igienico e architettonico;
-consolidamento e rifacimento di parti ammalorate delle strutture di fondazione e delle strutture verticali portanti;
-consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti ammalorate delle strutture orizzontali (solai, balconi e volte) senza modifica dei materiali, delle quote, della planimetria e del tipo;
-consolidamento e rifacimento di parti ammalorate delle strutture di copertura senza modifiche al principio strutturale, ai materiali e con alterazioni non significative della sagoma tridimensionale dell'edificio, delle quote d'imposta e colmo;
-rifacimento e sostituzione integrale degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini) con alterazioni non significative della sagoma tridimensionale dell'edificio, delle quote d'imposta e colmo;
-installazione di nuovi impianti di collegamento verticale (vani ascensori e montacarichi); ivi compresi il consolidamento e rifacimento di parti ammalorate di quelli esistenti e delle scale, senza modifica dei materiali, delle quote, della planimetria e del tipo;
-integrazione degli impianti tecnici (idraulico, elettrico, fognario, termico, di ventilazione) senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento;
-installazione di servizi igienici, impianti di riscaldamento, ventilazione, raffreddamento,ecc.;
-installazione di impianti tecnici di tipo solare e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e aria calda, come estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, senza alterare i volumi esistenti e la superficie netta di pavimento;
-realizzazione di sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazione) volti all'eliminazione dell'umidità; anche con eventuale e finalizzato adeguamento della muratura perimetrale, delle coperture e dei solai;
-demolizione con ricostruzione nei locali interni pareti non portanti eventualmente con modifica dei materiali;
-modifica delle aperture e chiusure di porte nelle pareti non portanti dei locali interni senza mutamenti del principio distributivo;
-formazione di nuova recinzione o sostituzione di quella esistente con sagoma, colori e materiali diversi;
-formazione di nuova pavimentazione o sostituzione di quella esistente nello spazio aperto di pertinenza dell'edificio, con modifiche ai materiali e alle pendenze esistenti (eventualmente previa formazione di nuova rete di canalizzazione per il deflusso delle acque) fatto salvo il valore di Sp richiesto dalle norme di zona o da altre normative generali vigenti.

e. Per gli edifici destinati ad attività industriali e artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle sole opere sopra indicate.

3.1.3. Restauro

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato a conservare e ripristinare l'immobile, consolidandone i caratteri costruttivi e formali, valorizzandone i caratteri architettonici, tipologici e strutturali, consentendo l'insediamento di una destinazione d'uso compatibile, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purché tale impiego sia strumentale e assolutamente necessario alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 31, 1° comma lett c) della L. 5 agosto 1978 n. 457, nei limiti e con le modalità fissate nel successivi

paragrafi del presente articolo 3.1.3.

a. Tali criteri di conservazione e di intervento sono validi e si estendono agli spazi aperti di pertinenza degli edifici (corti, piazzali, orti e giardini).

b. Gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio; modificazioni del principio strutturale, della configurazione distributiva e del numero delle unità immobiliari.

c. L'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso odierno dell'edificio, ma compatibile con i suoi caratteri strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo esclusivo le parti interne. Le parti esterne, sia quelle prospicienti gli spazi pubblici, sia quelli privati, dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieni e le proporzioni generali dell'edificio originario.

d. Sono consentite, a titolo esemplificativo, le seguenti opere:
-ripristino e pulizia degli elementi architettonici alterati e ammalorati (fronti esterni e interni, ambienti interni);
-consolidamento delle strutture o sostituzione delle parti non recuperabili con materiali analoghi o strutturalmente compatibili con quelli esistenti, senza modificare posizione e quote delle murature portanti, dei solai e volte, degli elementi di connessione verticale e dei tetti;
-eliminazione di quegli elementi estranei che alterino l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità, riconoscibilità architettonica e del principio distributivo originario;
-inserimento degli impianti tecnologici limitatamente a quelli essenziali;
- inserimento degli impianti igienici previsti dalle norme vigenti in materia di igiene e sanità pubblica nonché di quelli previsti dalla vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

e. Non sono consentiti:
-l'impiego diffuso di elementi o materiali consolidanti le cui caratteristiche meccaniche siano estranee a quelle degli elementi e materiali originari;
-aumenti consistenti del peso proprio della struttura portante o dei sovraccarichi, con pregiudizio della resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
-inserimento di elementi costruttivi la cui rigidezza, superiore a quella delle parti adiacenti preesistenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'intero edificio o di una sua parte, in caso di sollecitazione di tipo dinamico.

f. Il Piano regolatore individua nella sua cartografia tutti gli edifici e complessi edilizi per i quali è previsto questo tipo di intervento come tetto massimo.

3.1.4. Risanamento conservativo

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato al recupero dell'abitabilità dell'edificio col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto.

a. Salvo quanto eventualmente previsto ai commi successivi, gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; alterazioni significative della sagoma tridimensionale dell'edificio e dei criteri compositivi delle facciate dell'edificio; modificazioni della concezione strutturale, del principio distributivo.

b. L'adeguamento funzionale, al fine di consentire un uso contemporaneo dell'edificio, ma compatibile con i suoi caratteri strutturali e distributivi, dovrà avere come oggetto in modo prevalente le parti interne. Le parti esterne prospicienti gli spazi pubblici dovranno conservare i caratteri architettonici, la tessitura del rapporto vuoto-pieni e le proporzioni generali dell'edificio originario.

c. Sono consentite le seguenti opere:
-consolidamento delle strutture di fondazione;
-consolidamento, parziale rifacimento, parziale sostituzione delle strutture verticali portanti, delle strutture principali orizzontali, delle strutture di copertura e delle strutture di collegamento verticale con utilizzo di materiali come quelli esistenti e comunque con evidente finalità di conservazione del fabbricato esistente;
-inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne, ecc.) che non pregiudichino la resistenza di alcune parti dell'edificio o dell'intero fabbricato, con aumenti consistenti dei sovraccarichi, incongruenti con la concezione strutturale dell'edificio;
-modifiche distributive interne in riduzione del numero delle unità abitative;
-eventuale riapertura di finestre preesistenti e murate;
-apertura di nuove finestre o ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti e in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestra per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aereoilluminazione);
-installazione di impianti tecnici (idraulico, elettrico, termico, di ventilazione) centralizzati e autonomi che non costituiscano aumenti di volume e

della superficie lorda di pavimento;
-installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero edificio (ascensori, montacarichi e simili) senza aumento di volume e della superficie lorda di pavimento.

d. Il Piano regolatore individua nella sua cartografia tutti gli edifici e complessi edilizi per i quali è previsto questo tipo di intervento come tetto massimo.

3.1.5. Ristrutturazione edilizia

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione parziale o totale dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti.

Sono previsti due tipi di ristrutturazione edilizia.

a. Ristrutturazione edilizia con conservazione dei caratteri esterni degli edifici

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, tranne per quanto concerne l'aspetto esterno.

a. Salvo quanto eventualmente previsto ai commi successivi, gli interventi non possono comportare: incrementi della superficie lorda di pavimento; significative alterazioni della sagoma tridimensionale dell'edificio.

b. Gli interventi consentiti comportano la possibilità di apportare modifiche, anche di totale riconfigurazione, esclusivamente all'interno dell'edificio (salvo quanto previsto ai commi successivi), del principio distributivo oltre che della sua specifica configurazione; del numero delle unità immobiliari; del principio strutturale.

c. Su tutti i fronti dell'edificio è consentita l'apertura di nuove finestre o l'ampliamento di quelle esistenti, nei limiti di una progettazione delle facciate che abbia come riferimento i criteri compositivi esistenti e in ragione esclusiva di un miglioramento delle condizioni di salubrità e igieniche dell'alloggio (realizzazione di finestra per nuovi servizi igienici o ampliamento di finestre esistenti al fine del raggiungimento dei valori richiesti per i rapporti di aereoilluminazione);

d. Sono consentite modifiche di riordino e riqualificazione dei fronti dell'edificio che non siano prospicienti la strada, limitatamente a quelle aventi il fine di regolarizzare gli allineamenti e le dimensioni delle finestre esistenti.

b. Ristrutturazione edilizia con riqualificazione dei caratteri esterni degli edifici

Consiste in un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'edificio e a conferirgli caratteri in tutto o in parte diversi da quelli attualmente presenti, variando, aggiungendo, sottraendo anche elementi costitutivi della facciata dell'edificio.

a. Gli interventi non possono comportare incrementi della superficie lorda di pavimento.

b. Gli interventi consentiti comportano la possibilità di apportare modifiche, alle facciate, ivi compreso il numero e la posizione delle bucature, il numero e la posizione degli aggetti, la sagoma tridimensionale dell'edificio.

c. Il Piano regolatore individua nella sua cartografia (Tav. 3) tutti gli edifici del centro storico per i quali è previsto in modo specifico questo tipo di intervento. L'elenco di tali edifici con i parametri per l'edificazione è contenuto nell'art. 6.1 delle presenti Nta.

3.1.6. Demolizione con ricostruzione

Consiste nella possibilità di sostituire parzialmente o totalmente un edificio con un altro, con caratteristiche simili o difformi da quello esistente.

a. Le caratteristiche dimensionali e insediative del nuovo fabbricato, da realizzare a seguito della demolizione, dovranno rispettare le norme di zona e/o quelle specifiche eventualmente indicate per il singolo edificio.
In mancanza di istruzioni circa le caratteristiche della nuova costruzione, l'edificazione dovrà avere caratteristiche analoghe a quelle del fabbricato demolito, insediandosi sul suo sedime.

b. Il Piano regolatore individua nella sua cartografia (Tav. 3) tutti gli edifici del centro storico per i quali è previsto in modo specifico questo tipo di intervento. L'elenco di tali edifici con i parametri per l'edificazione è contenuto nell'art. 6.1 delle presenti Nta.

3.1.7. Ampliamento

Consiste nelle opere finalizzate alla realizzazione di volumi supplementari oltre a quelli che già costituiscono l'edificio.

a. Si distinguono tre principali tipi di ampliamento:
-espansioni: sono addizioni orizzontali che modificano la superficie lorda di pavimento e la superficie coperta complessive;
-sopraelevazioni: sono addizioni verticali che modificano la superficie lorda di pavimento complessiva e l'altezza dell'edificio; oppure hanno effetti solo sulla sagoma tridimensionale, senza variazioni di superficie lorda di pavimento, con il solo aumento delle altezze dell'edificio.
-con mantenimento della sagoma tridimensionale dell'edificio: comportano

l'aumento della superficie lorda di pavimento complessiva senza espansioni o sopraelevazioni di sorta.

b. In tutti i casi gli interventi previsti dovranno fare in modo che la porzione di edificio aggiuntiva sia integrata al fabbricato esistente, realizzando un complesso edilizio e architettonico unitario.

c. Nei casi in cui l'ampliamento sia individuato dal Prg come specifico tipo di intervento per singoli edifici o classi di edifici appartenenti ad una medesima zona, il fabbricato esistente può essere oggetto di tutte le opere ammesse per la ristrutturazione b.

d. Gli ampliamenti possono comportare l'aumento delle unità immobiliari.

e. Le caratteristiche dimensionali e insediative dell'ampliamento dovranno rispettare i parametri urbanistici ed edilizi di zona e/o le norme specifiche eventualmente indicate per il singolo edificio.

f. Il Piano regolatore individua nella sua cartografia (Tav. 3) tutti gli edifici del centro storico per i quali è previsto in modo specifico questo tipo di intervento. L'elenco di tali edifici con i parametri per l'edificazione è contenuto nell'art. 6.1 delle presenti Nta.

3.1.8. Nuova edificazione

Consiste nell'edificazione su aree libere al momento dell'adozione del Pianoregolatore

a. La realizzazione dovrà avvenire entro i limiti dei parametri urbanistici ed edilizi e nel rispetto delle regole di edificazione dettati dalle norme di zona o per lo specifico caso.

b. Consiste in un intervento di nuova edificazione anche la realizzazione di edifici indipendenti su lotti già edificati che non abbiano esaurito la loro capacità insediativa.

3.1.9. Demolizione senza ricostruzione

Consiste nella demolizione di edifici al fine di destinare le aree a spazi aperti di varia natura (spazi pedonali, giardini, parcheggi, ecc.).

3.1.10. Ristrutturazione urbanistica

Consiste in un insieme sistematico di interventi (compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione) finalizzato a ridefinire il principio insediativo esistente.

a. Può comportare la modifica, trasformazione e sostituzione degli edifici, della suddivisione dei lotti, dei tracciati stradali, del rapporto tra spazio edificato e spazio aperto, del rapporto tra spazio pubblico e privato.

3.2. Modi di intervento

3.2.1. Disposizioni generali

a. Per le opere di manutenzione ordinaria:
-nessun tipo di autorizzazione.

b. Per la manutenzione straordinaria:
-denuncia inizio attività o autorizzazione edilizia (a discrezione del richiedente)

c. Per il restauro:
-denuncia inizio attività o autorizzazione edilizia (a discrezione del richiedente).

d. Per il risanamento conservativo:
-denuncia inizio attività o autorizzazione edilizia (a discrezione del richiedente).

e. Per la ristrutturazione edilizia in tutte le sue forme, la demolizione con ricostruzione, l'ampliamento, la nuova edificazione:
-concessione edilizia;
-nelle norme di zona sono previsti i casi in cui gli interventi predetti sono subordinati a piano attuativo o a concessione convenzionata.

f. Per la demolizione senza ricostruzione:
-autorizzazione edilizia.

g. Per la demolizione senza ricostruzione di opere abusive:
-nessuna autorizzazione.

h. Per la ristrutturazione urbanistica:
-strumento urbanistico attuativo o concessione edilizia convenzionata nei casi previsti.

i. In base all'art. 4, 8° comma del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito in L. 4 dicembre 1993 n. 493 (come modificato in seguito alla L. 23 dicembre 1996 n. 662), la denuncia di inizio attività non è ammessa negli immobili compresi nelle seguenti zone, assoggettati dal presente strumento urbanistico a discipline espressamente volte alla tutela delle corrispondenti caratteristiche:
-zone A e B1: caratteristiche storico-testimoniali e storico-architettoniche;
-zone E1 e E 2 ed aree comprese nel parco locale di interesse sovracomunale: caratteristiche paesaggistiche ed ambientali.

3.2.2. Concessione edilizia

a. Disposizioni generali.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'esistenza ovvero alla previsione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti all'insediamento oggetto della concessione stessa.

b. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria.
La verifica in merito all'esistenza di opere per urbanizzazione primaria è necessaria in tutti i casi di nuova edificazione e ampliamento.
Allo scopo di assicurare la necessaria dotazione di aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria il rilascio della concessione può essere subordinato alla cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione opere di urbanizzazione primaria correlate con l'intervento (vedi art. 2.3.1 delle presenti Nta) e non costituenti standards urbanistici di cui all'art. 22 LR n.51, 1975.

c. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria destinati a spazi per la sosta, il parcheggio ed il verde attrezzato (art. 4 della L. 847/1964).
Nel caso di interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e in tutti i casi di cambio di destinazione d'uso, comportanti aggravio di carico urbanistico, attuati con opere edilizie e, senza opere edilizie esclusivamente nel caso di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq.250, dovranno essere cedute ovvero asservite gratuitamente a favore del Comune:
a) nel caso di insediamenti residenziali, aree per spazi di sosta o di parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 11 mq. di Slp;
b) nel caso di insediamenti produttivi, aree per parcheggi e/o verde attrezzato in misura non inferiore al 20% della superficie fondiaria necessaria per l'insediamento in progetto.
c) nel caso di insediamenti commerciali e/o direzionali aree per parcheggi e/o verde attrezzato in misura non inferiore a 1 mq. per ogni mq. di Slp.
La quota da destinare a parcheggi non può essere inferiore alla metà delle suddette aree.
Le aree cedute od asservite in base al presente paragrafo "c" sono incluse nella superficie fondiaria, allorché ricorrano tutti i presupposti previsti in via generale.
Il presente obbligo non sussiste per gli interventi di ristrutturazione e per gli ampliamenti (fino ad un massimo di mq. 50 di nuova Slp.) non comportanti aumento del numero delle unità immobiliari.
d) Per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 250 mq. (comprensiva dell'esistente) la dotazione minima di aree a standards (parcheggi e verde attrezzato) è la stessa stabilita dal successivo articolo 3.2.4. lettera c). Quanto sopra ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 1/2001.

d. Il Comune, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento parziale o totale delle aree, di cui alla lettera c. del presente articolo, nell'area o nell'edificio interessati dall'intervento, può accettare la cessione di altre aree nel territorio comunale, la cui dimensione potrà variare a seconda della destinazione di zona e della distanza dall'intervento, o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal comune, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi concessori; gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di standards.
Per le medie strutture di vendita, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, - *per richiedere all'Amministrazione Comunale una delle alternative previste dal comma precedente* - devono essere effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche in accordo con l'eventuale Piano urbano del traffico e il Programma urbano dei parcheggi, evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.
Espletate le verifiche infrastrutturali:
- per interventi sull'esistente o che non comportino ampliamenti di Slp superiori al 40% della Slp esistente, la monetizzazzione può essere totale;
- per interventi da insediare su lotti liberi, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e ampliamenti superiori al 40% della Slp esistente, è ammessa la monetizzazione parziale nella misura massima del 50% .

e. Allacciamenti ai servizi pubblici a rete e alla viabilità
La concessione edilizia può essere rilasciata qualora l'interessato garantisca idoneo allacciamento alla rete stradale pubblica, alla pubblica fognatura, alla rete idrica ed a quella di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono.
Le spese di allacciamento sono ad esclusivo carico del privato e le relative opere non divengono di proprietà comunale.
E fatta comunque salva la possibilità per il Comune di chiedere la cessione o l'asservimento di aree per opere di urbanizzazione primaria ai sensi della lettera b. del presente articolo.

f. Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
A richiesta degli interessati, tramite concessione edilizia convenzionata, previo parere della commissione edilizia e valutazione discrezionale dell'Amministrazione, può essere autorizzata l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 5 dicembre 1977 n. 60.
Nella convenzione, annessa alla concessione edilizia, dovranno essere assicurate idonee garanzie relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste.

g. Verbale dei punti fissi di allineamento e delle quote del piano di edificazione.
Gli allineamenti ed il piano di edificazione dei fronti dei lotti fabbricabili, rispetto al ciglio stradale, al limite di eventuali fasce di rispetto e alla quota del piano di campagna, saranno quelli che risulteranno dal tracciamento sul terreno delle previsioni del Prg, mediante assegnazione, da parte dell'Amministrazione, di punti fissi da formalizzare su grafici in doppio esemplare. La richiesta del verbale deve precedere la domanda di concessione.

h. Atto di vincolo di inedificabilità.
Agli effetti dell'atto di vincolo di inedificabilità dovrà essere presentata dal proprietario dell'area la descrizione dettagliata delle opere, la precisazione dei rapporti di confinanza e dei vincoli preesistenti (di inedificabilità, monumentali etc.) con l'indicazione delle aree di proprietà che saranno soggette a vincolo in conseguenza delle nuove costruzioni da eseguire.
I dati risultanti verranno riportati sulle mappe comunali e costituiranno elemento vincolativo a tutti gli effetti delle norme di Prg.

i. Documenti necessari per il rilascio.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla presentazione dei seguenti documenti, ove necessari, in aggiunta a quelli previsti dal regolamento edilizio:

a) atto di cessione gratuita in proprietà a favore del Comune, ovvero, a giudizio dell'Amministrazione, di asservimento gratuito ad uso pubblico perpetuo a favore del Comune, delle eventuali aree alle lettere b. e c. del presente articolo;

b) atto unilaterale di vincolo di inedificabilità dell'area;

c) atto unilaterale di precarietà edilizia;

d) atto di cessione del diritto di edificazione ai sensi dell'art. 5.2 delle presenti Nta;

e) convenzione per l'edificazione a confine in aderenza e per evitare frontespizi nudi o convenzione per l'edificazione a distanza dal confine ridotta nelle zone BP1-BP2-BP3-BP4-BP4a-CRUI-D;

f) verbale dei punti fissi di allineamento e delle quote del piano di edificazione;

g): atto di vincolo di pertinenzialità per le autorimesse ex art. 41 sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, ex art. 9, 1° comma della L. 122/1989 ed ex art. 5.4. delle presenti Nta;

h) atto di vincolo per utilizzo immobili aventi destinazione d'uso integrativa, ai sensi dell'art. 2.2.1. lett b), rispetto al bene principale.

Gli atti previsti sub a), b), c), d), e), g) ed h) dovranno rivestire la forma dell'atto pubblico ovvero della scrittura privata autenticata, trascritta a cura e spese dei privati nei registri immobiliari.

3.2.3. Concessione edilizia convenzionata

a. La concessione edilizia convenzionata è strumento previsto nel presente Prg al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.

b. La concessione edilizia convenzionata può essere prevista dalle singole disposizioni di zona in alternativa a piano attuativo.

c. La concessione edilizia convenzionata potrà essere prescelta qualora la Slp complessiva del comparto d'intervento risulti inferiore a 1.500 mq e venga reperita la dotazione minima di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o qualora l'impatto urbanistico territoriale dell'intervento, dimostrato con apposita documentazione, non sia rilevante.

d. Inoltre la concessione edilizia convenzionata è necessaria in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del concessionario.

e. Il rilascio della concessione edilizia deve essere preceduto:

- dall'approvazione dello schema di convenzione da parte dell'organo comunale competente;
- dalla stipulazione, tra Amministrazione Comunale e concessionario, della convenzione in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere, a cura e spese del concessionario nei registri immobiliari.

f. Il contentuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche annesse a piani attuativi.

3.2.4. Piani e programmi attuativi

a. Le diverse tipologie di strumento urbanistico attuativo e le relative procedure di approvazione sono definite dalla legislazione vigente.

b. Laddove il Prg faccia generico rinvio a strumenti urbanistici attuativi l'individuazione del tipo specifico applicabile viene effettuata in sede di pianificazione attuativa, scegliendo quello che più si attaglia all'intervento previsto.

c. Nell'ambito dei piani attuativi:

• La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (RS) di cui all'art. 22, primo comma paragrafo 1) della L.R. 51/1974 è pari a 44 mq. per abitante. Detta dotazione può essere ripartita diversamente rispetto ai parametri previsti in via generale, purché sia assicurato il reperimento della superficie minima complessiva, e fatto salvo quanto previsto alla successiva lettera d.

• La dotazione minima di aree a standards per gli insediamenti produttivi è pari a mq. 20 per ogni 100 mq. di superficie territoriale destinata a tali insediamenti.

• La dotazione minima di aree a standards per gli insediamenti direzionali con superficie lorda di pavimento fino a 1500 mq. è pari a 100 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti

• La dotazione minima di aree a standards per gli insediamenti direzionali con superficie lorda di pavimento superiore a 1500 mq. è pari a 200 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.

• La dotazione minima di aree a standards per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq. (comprensiva dell'esistente) è pari a 100 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti

• La dotazione minima di aree a standards per le medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq. (comprensiva dell'esistente) è variabile da 0,5 mq. (per Sv di 250,...01) a 1,5 mq. (per Sv di 2500). Per le superfici intermedie la dotazione minima di aree a standards deve essere determinata mediante interpolazione lineare.

La dotazione di cui sopra è in aggiunta ai 100 mq. di standard ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.

Almeno la metà della dotazione minima richiesta deve essere destinata a parcheggi.

• La dotazione minima di aree a standards per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq. (comprensiva dell'esistente) è pari a 1 mq (del quale almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni 1 mq. di superficie di vendita, in aggiunta ai 200 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento destinata a tali insediamenti.

• Inoltre deve essere assicurata la dotazione di aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (ulteriori rispetto a quelle costituenti standard urbanistici ex art. 22 della L.R. 51/1975) relative agli interventi previsti.

d. In alternativa rispetto alla cessione gratuita delle aree indicate alla precedente lettera c. e di quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, è ammessa la loro

monetizzazione ai sensi dell'art. 12 primo comma, lett. a) della L.R. 5 dicembre 1977 n. 60.
Per le medie strutture di vendita, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, la monetizzazione può essere concessa se vengono effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche in accordo con l'eventuale Piano urbano del traffico e il Programma urbano dei parcheggi, evidenziano in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati insediamenti.
Espletate le verifiche infrastrutturali:

- per interventi sull'esistente o che non comportino ampliamenti di Slp superiori al 40% della Slp esistente, la monetizzazzione può essere totale;
- per interventi da insediare su lotti liberi, nel caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione e ampliamenti superiori al 40% della Slp esistente, è ammessa la monetizzazione parziale nella misura massima del 50% .

Per le grandi strutture di vendita è ammessa la monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, purchè sussistano le condizioni di cui all'articolo 8 punto 9 del Regolamento di attuazione, 21.07.2000 n.3, della L.R. n. 14/1999.
Detta monetizzazione non è ammessa nelle zone C ed in tutti gli altri casi individuati dal vigente Prg. Non è altresì ammessa nei piani attuativi di iniziativa pubblica, a meno che la norma di Prg non li preveda in alternativa rispetto ad altri di iniziativa privata. Per gli insediamenti in zona BP1 è ammessa la monetizzazione in tutti i casi in cui gli interventi di ristrutturazione, demolizione con ricostruzione e ampliamento, comportino un frazionamento e per i quali sia prevista la concessione convenzionata o il piano attuativo esteso all'intero lotto.

e *soppresso*

f. L'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione del piano particolareggíato o di altro strumento attuativo ad esso equiparato, ovvero successivamente, entro il termine di validità del piano stesso, ha facoltà di disporre la formazione di comparti edificatori a norma dell'art. 23 della L. 17 agosto 1942 n. 1150.

g. É possibile la costituzione di società per azioni ex art. 17 comma 59 della L. 15 maggio 1997 n. 127 per la progettazione di interventi di trasformazione urbana e/o per la loro realizzazione mediante piano attuativo.

h. I piani attuativi di iniziativa privata devono essere accompagnati da una convenzione urbanistica.
I piani attuativi di iniziativa dell'Amministrazione Comunale possono essere accompagnati da una convenzione urbanistica.
Lo schema di convenzione deve essere allegato agli atti deliberativi di adozione ed approvazione del piano attuativo.
La convenzione deve essere stipulata, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascrivere nei registri immobiliari, contestualmente al rilascio della concessione edilizia.
Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 6 9° comma della L.R. 23 giugno 1997 n. 23 il piano attuativo abbia valore di concessione edilizia, la convenzione dovrà essere stipulata nel termine previsto dal piano attuativo stesso (ovvero, in assenza, di 60 gg. dalla sua approvazione), mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascrivere nei registri immobiliari.
La stipulazione e trascrizione della convenzione , a cura e spese dei privati attuatori, costituisce condizione per il regolare inizio dei lavori.

i. La convenzione urbanistica annessa al piano attuativo deve assicurare la realizzazione di quanto previsto dalle lettere c e d del presente articolo.
La cessione delle aree di cui alla lettera c del presente articolo avviene contestualmente alla stipulazione della convenzione.
Essa deve, inoltre, prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria (una o più opere di urbanizzazione secondaria) , in base all'art. 12 1° comma lett. b) della L.R. 5 dicembre 1977 n. 60.
Per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione dovranno essere previste congrue garanzie finanziarie ed adeguate sanzioni in caso di loro violazione.
La convenzione urbanistica potrà stabilire i tempi di realizzazione degli interventi previsti nel piano ed eventuali obblighi a carico dell'Amministrazione.

l. Ciascuno dei soggetti privati che stipulano la convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale è solidalmente responsabile con gli altri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria e per quelle di urbanizzazione primaria di pertinenza dell'intero intervento, fatto salvo il diritto di rivalsa.
Tale principio può essere derogato, solo quando siano stata fornite garanzie fideiussorie, bancarie o assicurative, corrispondenti al valore delle predette opere di urbanizzazione.

m. Il piano attuativo può essere preceduto da un accordo preliminare, o protocollo d'intesa, tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti interessati. Detto accordo, sottoscritto per il comune dal Sindaco o Assessore delegato, impegna l'Amministrazione a promuovere il procedimento amministrativo di pianificazione attuativa. Nel caso in cui , nel termine previsto dall'acccordo preliminare non siano stati assunti i provvedimeenti previsti, ciascuno dei contraenti ha facoltà di recedervi, senza alcuna pretesa risarcitoria o di indennizzo nei confronti dell'Amministrazione Comunale, di suoi amministratori o funzionari.

n. Nei progetti di piano attuativo dovranno essere adeguatamente tutelati e protetti i parchi ed i giardini, pubblici e privati esistenti.

o. In tutti i casi nei quali, il presente strumento urbanistico richiede la cessione di aree o di riservare quote di volume per edilizia convenzionata, le caratteristiche della stessa potranno essere fissate in conformità ai criteri deliberati, in via generale, dall'organo comunale competente, anche in deroga rispetto a quanto previsto dall'art. 8 della L. 10/1977; in questo caso il costo di costruzione dovrà essere corrisposto integralmente.
E' sempre fatta salva la facoltà per il privato interessato di chiedere la stipulazione della convenzione ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 ed 8

della L. 10/1977.

p. I piani attuativi ad esclusione di quelli in zona C e D possono prevedere distanze dai confini minori rispetto a quelle valevoli in via generale (anche in rapporto ad edifici esterni al perimetro del Piano stesso), purché vengano rispettate, nei casi previsti dal codice civile, le distanze ivi stabilite (art. 3 comma 1 della L.R. 9 maggio 1992 n. 19). I piani attuativi, con previsioni planivolumetriche, possono ammettere distanze inferiori a quelle indicate nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, recepite dal presente PRG (anche in rapporto ad edfici esterni al perimetro del Piano stesso).

q. Nei CRU in cui è prevista una quota di residenza da cedere al Comune o da destinare a RS sociale, la cessione dovrà essere gratuita o, in alternativa, la destinazione a RS sociale dovrà essere perpetua. In tutti i CRU in cui è prevista la cessione di quota del volume al Comune, è possibile recuperare pari o maggior quota di volume da cedere gratuitamente anche in altra zona ed in immobili di pari valore.

3.3. Istruzioni per la progettazione: definizioni e gradi di intensità prescrittiva

3.3.1. Disposizioni generali

Con le "Istruzioni per la progettazione" contenute nelle Tavv. 2 e 3 e in ciascun progetto-norma, il piano regolamenta la previsione e la progettazione spaziale di alcuni degli elementi relativi alle trasformazioni ammesse e previste.

Le istruzioni per la progettazione si dividono in due categorie:

a. disposizioni per il trattamento dello spazio aperto: disciplinano i modi di operare sugli elementi che costituiscono lo spazio libero da edifici;

b. disposizioni per l'insediamento degli edifici: disciplinano i principi di posizionamento dell'edificazione e indicano i principali vincoli circa il suo funzionamento in relazione al lotto e a allo spazio pubblico; possono fornire sezioni tipo degli edifici, con particolare attenzione al loro attacco a terra.

3.3.2. Definizioni

a. Trattamento dello spazio aperto

Accesso carrabile: punto di passaggio tra lo spazio pubblico e quello privato, destinato agli autoveicoli.

Accesso pedonale: punto di passaggio tra lo spazio pubblico e quello privato esclusivamente destinato alla percorrenza pedonale.

Accesso ai parcheggi interrati: per gli autoveicoli è il punto di imbocco delle rampe di ingresso alle costruzioni interrate adibite a parcheggi.

Alberatura: indica situazioni esistenti da mantenere o il trattamento progettuale del suolo con essenze arboree fra loro composte in modi specifici, al fine di ottenere aree piantate o allineamenti di alberi di alto fusto, con il suolo sottostante prevalentemente libero e praticabile, sistemato a prato o pavimentato.

Albero isolato: indica la presenza, da mantenere, o la previsione di grandi alberi di alto fusto isolati o in piccoli gruppi.

Carreggiata stradale: spazio facente parte della sede stradale e esclusivamente destinato al transito dei veicoli; al suo interno trovano posto altri elementi costitutivi della sede stradale, ad esempio: i salvagente, gli spartitraffico, le isole centrali delle rotatorie, le cunette laterali per lo scolo delle acque, ecc.. Lo spazio occupato dagli stalli di ogni tipo (longitudinali, inclinati, trasversali) per la sosta lungo strada degli autoveicoli non fa parte della carreggiata così definita.

Fronte di accessi carrabili: lato di un lotto, di un edificio, o di una serie di questi, lungo il quale (in un qualsiasi punto) è possibile disporre gli accessi carrabili; il fronte di accessi carrabili non esclude la contemporanea presenza di accessi pedonali.

Ingresso al Parco di cintura: spazio prevalentemente aperto nel quale trovano posto attrezzature differenti fra loro composte in modo specifico, previste al fine di favorire l'approdo al Parco e la sua frequentazione.

Massa boscata: indica situazioni esistenti da mantenere, o il trattamento progettuale del suolo, con essenze arbustive e arboree fra loro composte in modi specifici, al fine di ottenere aree con presenza di fitta vegetazione, con il suolo prevalentemente non praticabile ed al massimo attraversato da alcuni percorsi; le masse boscate possono essere anche utilizzate ai fini della protezione contro i rumori e le polveri o per schermare delle visuali.

Passerelle e/o sottopassi ciclopedonali: indica la previsione di una intersezione fra tracciati di percorsi carrabili e percorsi ciclopedonali, realizzata mediante passaggio sopraelevato o sotterraneo di questi ultimi.

Sottopassaggio carrabile: indica la previsione di una intersezione fra tracciati di percorsi ferroviari e percorsi carrabili, realizzata mediante passaggio sotterraneo di questi ultimi.

Superficie impermeabile: corrisponde a pavimentazioni con l'impiego di materiali, adatti ad un uso pedonale e/o veicolare, che (per loro caratteristiche preci-

pue o per modalità di posa) possiedono le caratteristiche del *suolo impermeabile* (vedi); ad esempio: asfalto, lastre di klinker, piani di cemento e calcestruzzo, gomma, tartan, conglomerati di resina e terra, ecc..

Superficie permeabile: corrisponde sia al mantenimento del terreno naturale, sia a sue modificazioni con trattamenti e/o pavimentazioni speciali, che possiedono le caratteristiche del *suolo permeabile* (vedi); ad esempio: terra, ghiaia, prato, pavimentazioni alveolari dei manti erbosi, ecc..

Superficie semipermeabile: corrisponde a pavimentazioni con l'impiego di materiali, adatti ad un uso pedonale e/o veicolare, che (per loro caratteristiche precipue o per modalità di posa) possiedono le caratteristiche del *suolo semipermeabile* (vedi); ad esempio: selciato con pietre ed erba, mosaico di pietre con fughe di varia dimensione, alcuni tipi di massetti in calcestruzzo autobloccanti, tutti posati su fondo drenante.

Tracciato di percorso carrabile: indica una sede della viabilità destinata alla circolazione degli autoveicoli all'interno dei perimetri di attuazione.

Tracciato di percorso ciclopedonale: indica una sede della viabilità destinata esclusivamente alla circolazione pedonale e in bicicletta.

Tracciato di percorso pedonale: indica una sede della viabilità destinata esclusivamente alla circolazione pedonale.

b. Insediamento degli edifici

Area di concentrazione fondiaria: indica l'ambito di un comparto entro il quale è concessa l'edificazione.

Corte minima: nel caso di interventi che comportino la riconfigurazione morfologica di tessuti attualmente occupati in modo prevalente da un insediamento a corte, indica le dimensioni minime dello spazio aperto da ricavare a seguito dell'intervento.

Costruzione in aderenza: indica l'edificazione di una nuova costruzione in contiguità con edifici esistenti.

Distanza minima: all'interno dei progetti-norma, consiste nella specifica indicazione di distacco degli edifici previsti da quelli esistenti o dai confini.

Fronte di attestamento dell'edificazione: linea lungo la quale si dispone una serie di edifici, al fine di realizzare, lungo un allineamento dato, un ritmo alternato di spazi aperti ed edificati. Possono far parte di tale serie edifici esistenti e di nuova costruzione contemporaneamente.

Fronte di edificazione continua: linea lungo la quale si dispongono gli edifici al fine di realizzare una cortina senza significative interruzioni fra i corpi di fabbrica. Nella generalità dei casi al fronte di edificazione continua è associata la costruzione in aderenza e la prevalente uniformità delle altezze degli edifici.

Perimetro di costruzione interrata: proiezione sul piano orizzonatale dell'edificazione posta nel sottosuolo; al perimetro viene associata la sigla "P2" quando si tratta di parcheggio sotterraneo.

Portico: indica le aree porticate al piano terra degli edifici.

Recinzioni: indica la realizzazione di una divisione fra spazi aperti di natura differente.

c. Altre definizioni

Segno di sezione: indica l'ambito di applicazione delle indicazioni contenute nelle sezioni relative allo spazio aperto e all'edificazione.

3.3.3. Gradi di intensità prescrittiva

Indicazioni specifiche circa la prescrittività delle istruzioni per la progettazione di ciascun progetto norma possono essere contenute negli articoli ad essi relativi e nelle disposizioni generali che riguardano ciascun tipo previsto.

Quando interessano aree interne al Parco locale di interesse sovracomunale, le Istruzioni per la progettazione sono indirizzate alla redazione del Piano particolareggiato del Parco e sono da intendersi tutte come direttive.

a. Trattamento dello spazio aperto

Accesso ai parcheggi interrati: direttiva; una eventuale diversa collocazione dell'accesso non potrà però insistere su lati dell'edificio o del lotto diversi da quello indicato; la presenza di accesso ai parcheggi interrati non esclude la realizzazione di accessi carrabili per parcheggi in superficie e/o di accessi pedonali nello stesso punto.

Accesso carrabile: direttiva; una eventuale diversa collocazione dell'accesso carrabile non potrà però insistere su lati dell'edificio o del lotto diversi da quello indicato; la presenza di accesso carrabile non esclude la realizzazione di accessi pedonali nello stesso punto.

Accesso pedonale: direttiva; una eventuale diversa collocazione dell'accesso pedonale non potrà però insistere su lati dell'edificio o del lotto diversi da quello indicato; la presenza di accesso pedonale esclude la realizzazione di accessi carrabili nello stesso punto.

Alberatura: norma categorica.

Per le alberature ricadenti all'interno del territorio comunale compreso nel Parco di cintura, la prescrizione è una direttiva.

Albero isolato: norma categorica. Per gli eventuali alberi isolati di progetto ricadenti all'interno del territorio comunale compreso nel Parco di cintura, la prescrizione è una direttiva.

Carreggiatastradale: si veda l'art. 16

Fronte di accessi carrabili: norma categorica.

Ingresso al Parco di cintura: il simbolo indica la posizione di massima ove si dovranno localizzare le attrezzature previste. La prescrizione è una direttiva ed è indirizzata agli estensori del Piano particolareggiato del Parco di cintura, al quale è demandata la specifica progettazione spaziale di ciascun sito, nel rispetto dei criteri di localizzazione e di progettazione contenuti nella Guida agli interventi.

Ogni ingresso al parco dovrà avere estensione non inferiore a mq. 1.000 ed essere dotato almeno delle seguenti attrezzature:

-parcheggi in superficie, minimo mq. 200;

-spazi alberati e a prato praticabile, minimo 50%;

-spazi per il gioco e ricreativi.

Esempi circa la possibile configurazione di tali spazi sono contenuti nella "Guida agli interventi".

Massa boscata: la norma è categorica nel caso in cui l'indicazione si riferisca ad una situazione esistente (alla data di adozione del presente Prg) che andrà mantenuta, riqualificata e consolidata. Nel caso in cui l'indicazione contenuta nella cartografia si riferisca ad una ipotesi di progetto del piano, la specifica posizione e la forma delle aree possono essere essere oggetto di variazioni in sede di progettazione esecutiva.

Le caratteristiche tecniche delle masse boscate sono indicate nella Guida agli interventi.

Nella sezione di riferimento per le masse boscate utilizzate come barriere di protezione sono da considerarsi norme categoriche le dimensioni complessive, gli elementi vegetali che le compongono, la sequenza interna prevista.

Per le masse boscate ricadenti all'interno del territorio comunale compreso nel Parco di cintura, la prescrizione è una direttiva.

Passerella e sottopassaggio ciclopedonali in sede propria: la indicazione della presenza di un passaggio è norma categorica; in fase esecutiva dell'opera, l'indicazione di un sottopasaggio potrà essere derogata realizzando una passerella, ma non il contrario.

Sottopassaggio carrabile: norma categorica.

Superficie impermeabile: consiglio; salvo eventuale diversa indicazione specifica.

Sono norme categoriche l'eventuale indicazione dei mq. ad essa corrispondenti (ad esempio nei piani attuativi, salvo differente indicazione specifica) e la sua posizione; il perimetro è un consiglio potendo essere oggetto di variazioni non significative in fase di progettazione esecutiva, fatto salvo il rispetto delle altre istruzioni per la progettazione.

Superficie permeabile: norma categorica, salvo eventuale diversa indicazione specifica.

Sono norme categoriche l'eventuale indicazione dei mq. ad essa corrispondenti (ad esempio nei piani attuativi, salvo differente indicazione specifica) e la sua posizione; il perimetro è un consiglio potendo essere oggetto di variazioni non significative in fase di progettazione esecutiva, fatto salvo il rispetto delle altre istruzioni per la progettazione.

Superficie semipermeabile: consiglio, salvo eventuale diversa indicazione specifica.

In caso di differente trattamento la superficie non potrà però essere resa impermeabile.

Sono norme categoriche l'eventuale indicazione dei mq. ad essa corrispondenti (ad esempio nei piani attuativi, salvo differente indicazione specifica) e la sua posizione; il perimetro è un consiglio potendo essere oggetto di variazioni non significative in fase di progettazione esecutiva, fatto salvo il rispetto delle altre istruzioni per la progettazione.

Tracciato di percorso carrabile: la sua presenza è una norma categorica, ma nella progettazione esecutiva la definizione planimetrica del tracciato può essere assoggettata a variazioni fino a 5 ml. per ogni lato della sede indicata. Le caratteristiche tecniche del manufatto sono riportate nella Guida agli interventi o nelle sezioni dei progetti norma.

Tracciato di percorso ciclopedonale:

Nel caso in cui insista nello spazio pubblico implica l'obbligo da parte dell'Amministrazione a realizzarlo, a provvedere alla sua manutenzione o a riqualificarlo se già esistente.

Nel caso in cui sia posto entro i limiti di una sede stradale valgono le disposizioni fornite per la specifica sezione relativa o, nel caso quest'ultima manchi, quelle per la classe di appartenenza della sede stradale in oggetto.

Nel caso in cui sia previsto in sede propria nelle zone con destinazioni SA, la sua presenza è una norma categorica, ma nella progettazione esecutiva la definizione planimetrica del tracciato può essere assoggettata a variazioni fino a 5 ml. per ogni lato della sede indicata. Nel caso in cui ricada all'interno del territorio comunale compreso nel Parco di cintura, la sua presenza è una norma categorica, ma sono direttive il tracciato e i recapiti. Pertanto, nella redazione del piano attuativo del Parco ad una eventuale motivata deroga alla previsione del presente Piano dovrà corrispondere un altro tracciato alternativo. Le caratteristiche tecniche e dimensionali del manufatto in sede propria sono riportate nella Guida agli interventi o nelle

sezioni dei progetti norma.

Nel caso in cui attraversi spazi privati la previsione implica il convenzionamento per l'asservimento ad uso pubblico in caso di rilascio di concessione edilizia o di approvazione di piano attuativo, nei seguenti casi: nella zona A, qualora vengano effettuati interventi di ristrutturazione di tipo a); nella zona A con specifica indicazione di intervento (art. 6.1 paragrafo 3 delle presenti Nta), qualora vengano effettuati gli interventi previsti: REb; A; DR; nelle altre zone, qualora vengano realizzati interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b), nuova edificazione, demolizione e ricostruzione.

La posizione e la forma del tracciato riportato nella cartografia di piano è una direttiva, sono invece norme categoriche i suoi recapiti ed eventuali attraversamenti relativamente a spazi collettivi di ogni genere (strade, aree a standard, ecc.); lo specifico punto di intersezione tra il tracciato di percorso pedonale e tali recapiti è una direttiva.

Nella convenzione dovranno essere stabilite: le caratteristiche tecniche del manufatto (la realizzazione di eventuali recinzioni o protezioni); le eventuali caratteristiche dell'illuminazione pubblica; le modalità di gestione (eventuali orari di apertura e chiusura, responsabilità di manutenzione e pulizia, ecc.).

Il percorso ciclopedonale non esclude l'edificazione sul tracciato, potendo prevedere, in fase di progettazione, passaggi al piano terra attraverso le costruzioni, fatte salve le eventuali istruzioni per la progettazione che dovessero essere presenti sui lotti.

Tracciato di percorso pedonale:

Nel caso in cui insista nello spazio pubblico implica l'obbligo da parte dell'Amministrazione a realizzarlo, a provvedere alla sua manutenzione o a riqualificarlo se già esistente.

Nel caso in cui sia posto entro i limiti di una sede stradale valgono le disposizioni fornite per la specifica sezione relativa o, nel caso quest'ultima manchi, quelle per la classe di appartenenza della sede stradale in oggetto.

Nel caso in cui sia previsto in sede propria nelle zone con destinazioni SA, la sua presenza è una norma categorica, ma nella progettazione esecutiva la definizione planimetrica del tracciato può essere assoggettata a variazioni fino a 5 ml. per ogni lato della sede indicata. Nel caso in cui ricada all'interno del territorio comunale compreso nel Parco di cintura, la sua presenza è una norma categorica, ma sono direttive il tracciato e i recapiti. Pertanto, nella redazione del piano attuativo del Parco ad una eventuale motivata deroga alla previsione del presente Piano dovrà corrispondere un altro tracciato alternativo. Le caratteristiche tecniche e dimensionali del manufatto in sede propria sono riportate nella Guida agli interventi o nelle sezioni dei progetti norma.

Nel caso in cui attraversi spazi privati la previsione implica il convenzionamento per l'asservimento ad uso pubblico in caso di rilascio di concessione edilizia o di approvazione di piano attuativo, nei seguenti casi: nella zona A, qualora vengano effettuati interventi di ristrutturazione di tipo a); nella zona A con specifica indicazione di intervento (art. 6.1 paragrafo 3 delle presenti Nta), qualora vengano effettuati gli interventi previsti: REb; A; DR; nelle altre zone, qualora vengano realizzati interventi di ristrutturazione edilizia di tipo b), nuova edificazione, demolizione e ricostruzione.

La posizione e la forma del tracciato riportato nella cartografia di piano è una direttiva, sono invece norme categoriche i suoi recapiti ed eventuali attraversamenti relativamente a spazi collettivi di ogni genere (strade, aree a standard, ecc.); lo specifico punto di intersezione tra il tracciato di percorso pedonale e tali recapiti è una direttiva.

Nella convenzione dovranno essere stabilite: le caratteristiche tecniche del manufatto (la realizzazione di eventuali recinzioni, se la sua pavimentazione debba essere o meno distinta dallo spazio aperto che viene attraversato, se ci si possa limitare alla sola previsione del passaggio pubblico); le eventuali caratteristiche dell'illuminazione pubblica (tenendo conto del fatto che lungo i "Tracciati dei percorsi pedonali" nel centro storico è possibile insediare attività non residenziali (si veda art. 14.2.4 delle presenti Nta); le modalità di gestione (eventuali orari di apertura e chiusura, responsabilità di manutenzione e pulizia, ecc.).

Il percorso pedonale non esclude l'edificazione sul tracciato, potendo prevedere, in fase di progettazione, passaggi al piano terra attraverso le costruzioni, fatte salve le eventuali istruzioni per la progettazione che dovessero essere presenti sui lotti.

Se il tracciato di percorso pedonale è previsto nel centro storico (si veda Tav. 3), fa parte della rete dei Tracciati tematici n. 4; negli edifici prospicienti si potranno insediare alcuni tipi di commercio, esercizi pubblici e terziario (si veda l'art. 14.2.4 della presenti Nta). In questo caso si dovranno considerare quali "edifici prospicienti" solo quelli interni al lotto di intervento.

b. Insediamento degli edifici

Area di concentrazione fondiaria: la dimensione in mq., se segnalata, relativa alla Sf

corrispondente e la sua posizione nel comparto sono norme categoriche; il perimetro è un consiglio potendo essere oggetto di variazioni non significative in fase di progettazione esecutiva, fatto salvo il rispetto delle altre eventuali istruzioni per la progettazione relative ai lotti.

Corte minima: norma categorica; le dimensioni minime dei lati si trovano nella scheda relativa all'intervento in oggetto.

Costruzione in aderenza: norma categorica.

Distanza minima: norma categorica.

Fronte di attestamento dell'edificazione: norma categorica.

Fronte di edificazione continua: norma categorica. Comporta la costruzione in aderenza.

Nel caso l'indicazione interessi due lotti di differenti proprietà, l'edificazione che riguarderà ciascuno di essi è da intendersi in aderenza sul confine.

Perimetro di costruzione interrata: i parametri dimensionali e la posizione sono norme categoriche; il perimetro è un consiglio potendo essere oggetto di variazioni non significative in fase di progettazione esecutiva, fatto salvo il rispetto delle altre eventuali istruzioni per la progettazione.

Portico: norma categorica.

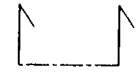
Recinzioni: norma categorica.

c. Altre disposizioni

Segno di sezione: nel caso di spazi aperti non edificati compresi nella sezione, le indicazioni ivi contenute costituiscono norme categoriche per quanto concerne sia la sequenza degli spazi, sia il loro dimensionamento se espressamente quotati, salvo eventuale diversa indicazione in ciascun progetto-norma.

Nel caso di edifici, le indicazioni contenute nelle sezioni costituiscono norme categoriche per le modalità di attacco a terra delle costruzioni e per le dimensioni eventualmente segnalate; lo specifico numero dei piani deve essere invece considerato come un consiglio, salvo eventuale diversa indicazione in ciascun progetto-norma.

3.3.4. Legenda delle Istruzioni per la progettazione


segno di sezione

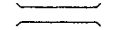
Disposizioni per il trattamento dello spazio aperto

carreggiata stradale

C P C P tracciato di percorso ciclopedonale

P P P P tracciato di percorso pedonale


tracciato di percorso carrabile


passerella e sottopassaggio ciclopedonali in sede propria

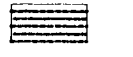

sottopassaggio carrabile


accesso pedonale


accesso carrabile


accesso ai parcheggi interrati

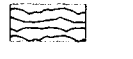

fronte di accessi carrabili


superficie impermeabile


superficie semipermeabile


superficie permeabile

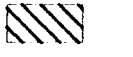
alberatura


massa boscata


albero isolato

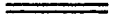

ingresso al Parco locale di interesse sovracomunale

Disposizioni per l'insediamento degli edifici

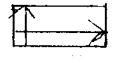

area di concentrazione fondiaria


fronte di attestamento dell'edificazione


fronte di edificazione continua


costruzione in aderenza

recinzione


corte minima

Art.4: Fasce di rispetto

4.1. Disposizioni generali

4.1.1. Le fasce di rispetto comprendono tutte le aree gravate da vincoli per quanto riguarda l'edificazione e/o l'uso, a causa della contiguità con beni pubblici o di pubblico interesse.

4.1.2. Nelle fasce di rispetto non sono consentite nuove costruzioni, fatte salve le deroghe previste nei commi successivi. Gli ampliamenti (espansioni e/o sopraelevazioni) sono consentiti nei limiti previsti dai successivi paragrafi.

4.1.3. Sono consentiti interventi su edifici esistenti consistenti in opere di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sia con mantenimento, sia con riqualificazione delle caratteristiche esterne degli edifici, sopralzi e sopraelevazioni (limitati ad un piano abitabile e per una sola volta), a condizione che non comportino alterazioni della sagoma dell'edificio, tali da pregiudicare le fasce di rispetto, previa stipula e trascrizione di un'impegnativa che sancisca, in caso di espropriazione o di acquisizione da parte del Comune o di altro ente pubblico o concessionario di pubblico servizio, l'esclusione dell'indennizzo relativo al maggior valore acquisito dall'immobile in relazione alle opere eseguite.
Sono sempre ammesse la manutenzione ordinaria e quella straordinaria.

4.1.4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto fanno parte integrante della superficie fondiaria e della superficie territoriale, con destinazioni d'uso e parametri previsti per ciascuna zona agli articoli relativi delle presenti Nta e alle Tavv. 2 e 3.

4.1.5. La Tav. 5 individua le fasce di rispetto cimiteriale, stradale, ferroviario e dei pozzi, fatte salve eventuali più rigorose prescrizioni introdotte dalla normativa generale.

4.2. Fascia di rispetto cimiteriale

4.2.1. Comprende gli spazi prossimi ai cimiteri, il cui vincolo è giustificato da esigenze di natura igienico sanitaria, di tutela del decoro e della riservatezza del luogo e di espansione del cimitero.
Non sono consentiti interventi di ampliamento (espansioni e/o sopraelevazioni) di edifici esistenti.
Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, qualora la nuova destinazione possa comportare l'esercizio di attività atte a pregiudicare le esigenze di tutela delle condizioni igienico-sanitarie o di decoro dei luoghi.

4.2.2. É consentita la realizzazione di nuovi balconi per edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di tettoie, verande e similari, ancorché pertinenziali rispetto ad edifici esistenti.

4.2.3 In ogni caso nella fascia di rispetto cimiteriale non è consentita l'edificazione di costruzioni che presentino requisiti di durata, inamovibilità e incorporamento nel terreno, o che siano caratterizzate dalla presenza, anche non continuativa, dell'uomo o che la costruzione, per sua natura e caratteristiche, sia incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura.

4.3. Fascia di rispetto stradale

4.3.1. Si applicano le disposizioni dettate dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione.

4.3.2. La realizzazione di chioschi, edicole, impianti per il deposito e la distribuzione di carburante e manufatti similari, è ammessa nei limiti previsti dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, previa stipula e trascrizione di una impegnativa che sancisca in caso di espropriazione o acquisizione da parte del Comune (o di altro ente pubblico o concessionario di pubblico servizio) l'esclusione dell'indennizzo relativo al maggior valore acquisito dall'area in relazione alle opere eseguite.

4.3.3. É consentita la realizzazione di vani interrati previa stipulazione e trascrizione di un'impegnativa unilaterale relativa alla loro demolizione a cura e spese del proprietario qualora, in relazione ad interventi di ampliamento della strada o di realizzazione di altre opere pubbliche adiacenti ad essa, ricadenti nella fascia di rispetto, la predetta demolizione si renda necessaria, a semplice richiesta ed a giudizio insindacabile del Comune. Nella medesima impegnativa unilaterale deve altresì essere esclusa ogni ragione di maggiorazione dell'indennità di espropriazione derivante dalla demolizione delle suddette opere ovvero dal maggior valore acquisito dall'immobile in relazione alle stesse.

4.3.4. Gli edifici eventualmente ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale potranno essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo a condizione che non comportino modificazioni della conformazione dell'edificio, tali da pregiudicare le fasce di rispetto e di arretramento.
Tali interventi sono ammessi previa stipula e trascrizione di un'impegnativa che sancisca, in caso di espropriazione o di acquisizione da parte del Comune o di altro ente pubblico o concessionario di pubblico servizio, l'esclusione dell'indennizzo relativo al maggior valore acquisito dall'immobile in relazione alle opere eseguite. É sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

4.4. Fascia di rispetto ferroviario

4.4.1. Nell'ambito delle fasce di rispetto ferroviario come definite dalla normativa vigente, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi genere, fatta salva l'eventuale deroga autorizzata ai sensi dell'art. 60 della L. 29 luglio 1980 n. 385.

4.4.2. Previa autorizzazione ai sensi dell'art. 60 della L. 29 luglio 1980 n. 385, nell'ambito delle fasce di rispetto ferroviario è consentita la realizzazione di vani interrati, l'inserimento di elementi pertinenziali rispetto ad edifici esistenti, come tettoie, verande, balconi e similari e la realizzazione di depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto.

4.4.3. Per tutto quanto non previsto dal presente paragrafo si applicano le disposizioni di cui alla L. 29 luglio 1980 n. 385 e del D.M. 3 agosto 1981.

4.5. Sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo umano

La zona di tutela assoluta di sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo umano, prevista dall'art. 5 del D.P.R. 236/1988, modificato dall'art. 21 del D.Lgs. 11.05.1999, n.152, di estensione di ameno 10 m. di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Nella zona di rispetto, di estensione di almeno 200 m. di raggio dal punto di captazione, devono essere rispettate le disposizioni dell'art. 6 del D.P.R. 236/1988, modificato dall'art. 21 del D.Lgs. 11.05.1999, n.152. In tale zona l'edificazione o la realizzazione di opere infrastrutturali sono subordinate al parere della competente Azienda Sanitaria Locale per il rispetto delle norme vigenti in materia di protezione delle acque sotterranee.

4.6. Elettrodotti

Le nuove costruzioni, a qualunque destinazione adibite, devono rispettare la distanza di rispetto prevista dall'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Per gli edifici esistenti entro la fascia di rispetto possono essere effettuati gli interventi previsti in via generale dal paragrafo 4.1.

4.7. Fasce di salvaguardia ambientale

Identificano zone da prevedere in fase di progettazione a protezione degli insediamenti residenziali localizzati in prossimità della viabilità principale, di insediamenti produttivi e/o artigianali.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi e/o artigianali dovranno essere separate da una fascia piantumata a protezione delle attigue zone residenziali, la cui larghezza sarà definita in sede di pprovazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi. Tale fascia, comunque non inferiore a metri 10, dovrà prevedere una quinta alberata e arbustata a foglia persistente tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

TITOLO II
DISCIPLINA DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO E DELLE DESTINAZIONI D'USO NEL TERRITORIO COMUNALE

Art.5: Disposizioni generali

5.1. Determinazione della superficie fondiaria e della capacità insediativa dei lotti

5.1.1. Ai fini della determinazione della Slp, del Rc e della Sp autorizzabili mediante semplice concessione edilizia, è inclusa nella Superficie fondiaria l'area di sedime dell'edificio da costruire o da ampliare e quella circostante formante con essa un complesso continuo, soggetta alla medesima disciplina urbanistica e appartenente al medesimo proprietario. In caso di aree che non sono mai state utilizzate planivolumetricamente, acquistate separatamente o che non formino un un complesso continuo, è facoltà del proprietario escluderle dalla Superficie fondiaria.

5.1.2. Ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento di nuova edificazione, dovrà essere detratta la superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti sull'area costituente superficie fondiaria, dei quali si preveda la conservazione.

5.1.3. Prima del rilascio della concessione edilizia per interventi di nuova edificazione od ampliamento l'Amministrazione accerta che sull'area costituente superficie fondiaria ai sensi del presente articolo non esistano vincoli derivanti da precedenti concessioni edilizie relative all'area stessa, anche se assunti da persona diversa al richiedente la concessione edilizia, ovvero da edifici preesistenti.

5.1.4. Dovrà altresì essere accertato se esistano servitù di qualunque tipo e natura a favore del Comune, limitative del diritto di edificazione.

5.1.5. In caso di acquisto (successivamente all'adozione del presente Prg) di un'area limitrofa a quella di intervento è in facoltà del proprietario includerla o meno nel calcolo della superficie fondiaria complessiva. Nel caso in cui tale area sia inclusa nella superficie fondiaria, al fine di verificare la Slp, il Rc e la Sp ammissibili in base ad essa, troverà applicazione quanto previsto dai commi seguenti.

5.1.6. A seguito di frazionamenti, avvenuti nel tempo intercorso tra l'adozione del Prg 1973 e quella del presente Prg, di aree edificate (o per le quali sia stata rilasciata concessione edilizia), tutti i parametri per l'edificazione del Prg 1973 e del presente Prg dovranno essere applicati sull'intera estensione del fondo originario. L'*area di pertinenza* degli edifici esistenti (o per i quali sia stata rilasciata concessione edilizia) sarà quella di minore estensione fra le due così determinate. La superficie ricavata dalla differenza tra l'estensione del fondo originario e detta area di pertinenza consiste nella superficie avente oggi residua capacità insediativa e sulla quale andranno applicati tutti i parametri del presente Prg per la nuova edificazione.

5.1.7. A seguito di frazionamenti successivi all'adozione del presente Prg di aree edificate (o per le quali sia stata rilasciata concessione edilizia) le verifiche suddette, con riferimento al fondo originario, saranno effettuate sulla base dei parametri del presente Prg.

5.1.8. I valori della capacità insediativa del Prg 1973 sono espressi in mc. di volume, mentre quelli del presente Prg sono espressi in mq. di Slp. (fatti salvi alcuni CRU, si veda l'art.8.1, comma 2.4.2). Ai fini della comparazione, ove necessaria, occorrerà trasformare i mc. di volume in mq. nel seguente modo:

a: per i volumi fuori terra, la cifra relativa ai mc. dovrà essere divisa per una altezza pari alla distanza che separa il piano di edificazione dall'intradosso dell'ultima soletta dell'ultimo locale abitabile;

b: per i volumi interrati o seminterrati destinati a residenza, ad ufficio o ad attività produttiva (con la sola esclusione dei volumi tecnici) la cifra relativa ai mc. dovrà essere divisa per una altezza pari alla distanza che separa l'intradosso del pavimento del piano interrato dal piano di edificazione.

5.2. Cessione di diritti di edificazione

5.2.1. Sono consentite cessioni fra aree confinanti, aventi la stessa destinazione urbanistica e appartenenti a proprietari diversi, dei diritti di edificazione relativi ai parametri di Slp, Rc e Sp per interventi di nuova edificazione e di ampliamento.

5.2.2. Non si considerano confinanti le aree separate da una strada pubblica, se non quelle appartenenti alla medesima zona urbanistica.

5.2.3. Non sono consentite cessioni tra aree comprese in zone urbanistiche diverse, fra quelle individuate dal presente Prg, ancorché appartenenti alle medesima zona territoriale omogenea ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 .

5.2.4. La cessione ha rilevanza meramente sul piano edilizio ed urbanistico e prescinde dall'effettivo trasferimento del diritto di proprietà o di altro diritto reale o personale sull'area corrispondente.

5.2.5. Le quantità aggiuntive ottenute mediante cessione non esimono dal rispetto delle altezze massime consentite per l'edificazione e degli altri parametri di zona che dovranno essere verificati su entrambi i lotti congiuntamente.

5.2.6. La cessione di Slp tra terreni confinanti ha come effetto l'asservimento della porzione di Sf corrispondente ai fini della verifica del Rc e della Sp.

5.2.7. Le norme di cui al presente articolo non hanno effetto nell'ambito dei piani attuativi.

5.3. Cambiamento della destinazione d'uso

Fatti salvi i disposti legislativi vigenti in materia, le norme che disciplinano il cambiamento della destinazine d'uso sono le seguenti.

5.3.1. Cambio di destinazione d'uso senza opere:

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 21 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Nel caso in cui l'immobile venga adibito ad esercizio commerciale con superficie di vendità superiore a mq.250 dovranno essere reperite le aree per l'urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3.2.2 lettera c. delle presenti N.T.A

5.3.2. Cambio di destinazione d'uso con opere edilizie:

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

Dovranno essere reperite le aree per l'urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3.2.2 lettera c. delle presenti N.T.A

I mutamenti di destinazione d'uso comportanti insediamenti commerciali con Sv superiore a 600 mq. sono soggetti a piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3 lettera c.

5.3A. Dotazione minima di aree a standards per le medie strutture di vendita.

Le medie strutture di vendita che - senza necessità di concessione edilizia o piano attuativo - si insediano, operano trasferimenti, accorpamenti e ampliamenti della superficie di vendita, effettuano cambi di settore merceologico da non alimentare ad alimentare, sono comunque soggette alla verifica della dotazione degli standards urbanistici di cui all'articolo 3.2.4 lettera i. delle presenti N.T.A.

5.4. Costruzione di autorimesse private in deroga alle norme di zona

5.4.1. Nel caso di costruzioni edificate con concessioni rilasciate prima dell'entrata in vigore della L. 24 marzo 1989 n. 122, è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali rispetto all'edificio esistente, anche in deroga a quanto previsto dalle disposizioni di zona.

5.4.2. Soppresso

5.4.3. I predetti boxes potranno essere realizzati al piano terreno di edifici esistenti, ovvero nel sottosuolo degli edifici in questione ovvero nel sottosuolo del terreno di pertinenza con altezza interna netta pari a ml. 2,60 (fatte salve altezze superiori legate a particolari esigenze di attività lavorative e/o di sicurezza). Dovrà comunque essere rispettato il parametro Sp *superficie permeabile* di cui all'articolo 2.4 delle N.T.A..

5.4.4. Nel caso di costruzioni residenziali edificate con licenza rilasciata prima dell'entrata in vigore della L. 6 agosto 1967 n. 765, è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali rispetto all'edificio esistente anche in deroga a quanto previsto dai parametri urbanistici di zona Rc e Uf e salvaguardando la superficie permeabile prescritta dal regolamento d'igiene, purché aventi le seguenti caratteristiche: altezza interna netta non superiore a ml. 2,60 e ml. 3,00 di altezza massima all'estradosso della soletta di copertura (ml. 3,50 e ml. 3,80 per esigenze particolari legate al esigenze di attività lavorative). Detta deroga può essere applicata fino al raggiungimento della quota di un metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione esistente, tenendo conto anche dei box già esistenti.

Tale facoltà non è ammessa nelle zone A, B1, E1, E2, S, F, BV2, BV3, nelle fasce di rispetto, o per lotti ed edifici ricadenti nelle sedi stradali e nel perimetro del parco locale di interesse sovracomunale

Nelle zone BV1 tale facoltà è ammessa a condizione della salvaguardia delle piante presenti sul lotto.

5.5. Interventi su edifici privi dell'allacciamento alle pubbliche fognature

Per gli edifici esistenti destinati ad insediamenti residenziali, privi dell'allacciamento a pubblica fognatura, sono consentiti gli interventi ammessi dalle norme di zona, esclusi quelli comportanti un aumento della Slp. Tuttavia l'ampliamento è concesso in misura non superiore a 50 mq. di

Slp a condizione che tale ampliamento non comporti variazioni delle qualità e quantità degli scarich esistenti. Gli ampliamenti di cui al comma precedente possono essere realizzati una sola volta dall'entrata in vigore della variante al Prg 1973 adottata con deliberazione consiliare n. 152, 11 ottobre 1996, e devono rispettare i parametri per l'edificazione nella zona in cui ricade l'intervento edilizio.

5.6. Industrie insalubri

5.6.1. L'insediamento di industrie insalubri (di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e al D.M. 5 settembre 1994) di prima classe è ammesso unicamente nelle seguenti zone, (fatte salve le previsioni contenute all'interno di piani attuativi adottati precentemente al presente Prg.): BP3 (aree con edifici a destinazione produttiva e di formazione unitaria, esistenti e di completamento); D (aree per l'espansione unitaria produttiva).

5.6.2. Nel rispetto delle specifiche norme di zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione ed ampliamento relativi ad edifici ospitanti industrie insalubri di prima classe esistenti in zone diverse, a condizione che l'impresa sia in possesso dei requisiti e delle autorizzazioni previste dalla normativa ambientale e dimostri che, per introduzione di nuovi metodi o di speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute dei residenti.

5.6.2.1 Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con titpologia omogenea al tessuto edilizio residenziale, purché non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale. Sono escluse le attività che effettuino, in tutto o in parte, lavorazioni classificate insalubri di 1a classe al punto 5.6.1., nonché le attività che notoriamente possano provocare disturbo al vicinato.

Le attività esistenti dovranno adottare speciali cautele per non creare danno o molestia alla popolazione. Sono tollerate eventuali attività di produzione, esistenti alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che la loro permanenza non risulti incompatibile con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti. Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo. La compatibilità delle attività e destinazioni d'uso complementari consentite deve comunque essere preventivamente dimostrata, con riferimento al rumore ambientale, mediante presentazione di idonea documentazione di previsione di impatto acustico nei casi e con le modalità previste dall'art. 8 della legge 447/95. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti qualora sia dimostrata l'impossibilità di trasferimento dell'attività. È ammesso l'ampliamento di volume o di superficie coperta, una tantum, purché nel rispetto dei limiti stabiliti per la zona relativi all'indice di denstità edilizia ed a condizione che gli interventi:

a. vengano realizzati su area di pertinenza dell'attività esistente all'adozione del P.R.G.;

b. vengano attuati tutti gli accorgimenti necessari per evitare inquinamenti ed effetti molesti;

c. non riguardino ampliamenti relativi a cicli di lavorazione insalubri inscritti nella 1a classe;

d. l'ampliamento sia dimostrato essenziale per il proseguimento di tale attività, in relazione alle necessità di adeguamenti tecnologici ed igienico sanitari, nonché al miglioramento dell'ambiente di lavoro e sia prevista la realizzazionedi idonei impianti di depurazione. In ogni caso, se rientrano nel perimetro dei centri edificati, così come definito dalla legge 22.10.1971, n. 865, non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti in cui vengano svolti cicli di lavorazione classificabili come insalubri di 1a classe.

5.6.3. Nel rispetto delle specifiche norme di zona è consentito l'insediamento di industrie insalubri di seconda classe a condizione che l'impresa sia in possesso dei requisiti e delle autorizzazioni previsti dalla normativa ambientale e dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o di speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute dei residenti.

5.7. Costruzioni oggetto di sanatoria in contrasto con le normative di zona

Le costruzioni esistenti, oggetto di sanatoria ai sensi della L. 28 febbraio 1985 n.47 e dell'art. 39 della L. 23 dicembre 1994 n. 724, qualora siano in contrasto con le norme di zona possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso qualora siano coerenti con le normative di zona.

5.8 Depositi a cielo aperto

Non sono ammessi i depositi di materiali e le esposizioni di merci a cielo aperto (CM9, CM10, PR2, PR5) in ogni caso nelle zone A, B3, B4, B6, B7, BP4, BV1, BV2, BV3, ZRT, E1, E2, F, S e, successivamente

all'approvazione del piano particolareggiato o del piano di lottizzazione convenzionato, nelle zone C (fatto salvo quanto in essi eventualmente e puntualmente previsto).
Nelle zone E1, E2 incluse nel Parco di cintura sono fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione - art. 15, paragrafo 2, punto 6 delle presenti Nta.

5.9. Ricostruzione a seguito di demolizione volontaria o crollo nella zona A e nel Centro storico

Nel centro storico (si veda Tav. 3) e nella zona A per demolizione e fedele ricostruzione si intende - in via generale e fatte salve le successive precisazioni - l'abbattimento, volontario o in seguito a crollo accidentale, di un edificio o parte di esso e la costruzione, sullo stesso sedime, di altro edificio avente le medesime caratteristiche, quanto a sagoma, ingombro ed altezze.
La demolizione volontaria è ammessa qualora l'intervento previsto non possa essere realizzato per i caratteri fatiscenti di conservazione delle strutture portanti dell'edificio e comunque per l'impossibilità di intervenire senza mettere a repentaglio l'incolumità degli operatori. Tali condizioni dovranno essere comprovate da dichiarazione asseverata da professionista abilitato e vidimata dall'Ufficio tecnico comunale.
Laddove il presente Piano consente il restauro quale tipo di intervento massimo ammissibile, non è mai consentita la demolizione e ricostruzione di edificio, ancorché fedele; la ricostruzione si intende, ad ogni effetto, quale nuova edificazione.
Nei casi in cui presente Piano consente il risanamento conservativo ovvero la ristrutturazione edilizia, la demolizione e fedele ricostruzione è possibile nel rispetto delle norme relative ai suddetti tipi di intervento (art. 3.1.3 e art. 3.1.4. delle presenti Nta, integrati dalle singole disposizioni di zona), individuando, come parametro di riferimento, l'immobile oggetto di demolizione. Di conseguenza, l'applicazione delle suddette disposizioni (art. 3.1.3. e art. 3.1.4. delle presenti Nta, integrati dalle norme di zona) potrà attribuire rilevanza, al fine di stabilire la fedeltà della ricostruzione, ad altri elementi (es. prospetti, criteri compositivi delle facciate, principio distributivo, superficie lorda di pavimento etc.), diversi rispetto a quelli valevoli in via generale (stesso sedime, ingombro, sagoma, altezze).
Per l'esecuzione di tali interventi è prevista la presentazione di Piano attuativo.
Tra i documenti necessari alla presentazione del piano attuativo, dovrà essere prodotto un rilievo, redatto da professionista abilitato, relativo allo stato dell'immobile precedente all'intervento, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale l'accertamento della fedeltà della ricostruzione.
È facoltà dell'interessato allegare il predetto rilievo a qualsiasi istanza per volta ad ottenere il titolo abilitante per interventi sull'edificio originario, diversi dalla demolizione con ricostruzione.
Qualora detto rilievo non sia stato prodotto con le modalità previste dai due commi precedenti, la ricostruzione, anche in seguito a crollo, dovrà avvenire osservando le norme sulla nuova edificazione.
Sono fatti salvi i poteri del Sindaco ex art. 38 della L. 142/1990.
Qualora l'edificio venga demolito a seguito di ordinanza del Sindaco ai sensi dell'art. 38 della L. 142/1990 la eventuale ricostruzione avverrà, salvo altra indicazione nell'ordinanza, come indicato nel presente articolo.

5.10 Disposizioni relative ai parametri Dc, De, Ds nelle zone B1-B2-B3

5.10.1. Distanza dai confini (Dc) e tra gli edifici (De)
La distanza di cui all'Art. 873 del Codice Civile è fissata nella misura di ml. 5.
Le nuove costruzioni devono osservare la distanza di ml. 5 dal confine fatto salvo quanto previsto dai successivi commi.
É consentita la realizzazione di nuove costruzioni in aderenza al confine nonché in aderenza ad edifici sul fondo limitrofo posti sul confine, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del Codice Civile in tema di vedute.
Nel caso in cui preesistano sul lotto limitrofo costruzioni poste a distanza pari o inferiore a 2,5 mt. dal confine si possono applicare gli Art. 875, 876 e 877 del Codice Civile; nel caso in cui preesistano sul fondo limitrofo costruzioni poste a distanza superiore a ml. 2,5 e inferiore a ml. 5, dovrà essere osservata unicamente la distanza di ml. 5 dalle suddette costruzioni, fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del successivo paragrafo 5.10.3.
Le costruzioni esistenti poste a distanza inferiore rispetto a quelle dei precedenti commi, possono essere demolite e ricostruite ad altezza pari o inferiore senza obbligo di arretramento, fatto salvo quanto previsto dall'ultimo comma del successivo paragrafo 5.10.3.
Trova applicazione l'Art. 878 del Codice Civile.

5.10.2. Distanza dalle strade (Ds)
Le nuove costruzioni devono rispettare la distanza dal ciglio stradale

derivante dall'allineamento prevalente degli edifici adiacenti, fatta salva la facoltà del Sindaco di concedere un maggior distacco.
Le costruzioni esistenti possono essere demolite e ricostruite anche ad altezza superiore, nel rispetto delle norme di zona, e devono osservare la distanza dal ciglio stradale derivante dall'allineamento prevalente degli edifici adiacenti, è fatta salva in tal caso la facoltà del Sindaco di concedere un maggior distacco ovvero uno inferiore per la costruzione sul sedime dell'edificio demolito.
In ogni caso le nuove costruzioni dovranno inserirsi nell'esistente contesto morfologico e tipologico di appartenenza.

5.10.3. Distanza tra pareti finestrate
Di regola la distanza fra le pareti finestrate degli edifici deve essere maggiore dell'altezza (misurata dal piano del marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto, fermo restando che in ogni caso la distanza non potrà essere inferiore a metri 10. Per le situazioni ove ciò non si verifichi e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richiste.
Si considerano finestrate, ai fini di quanto previsto nel presente paragrafo, le pareti dotate di vedute ai sensi dell'Art. 900 del Codice Civile.
Le costruzioni esistenti che sono in contrasto con il primo comma del presente paragrafo, possono essere demolite e ricostruite, senza obbligo di arretramento.
Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma del presente paragrafo, non è consentita la trasformazione di pareti cieche in pareti finestrate e la realizzazione di nuove pareti finestrate se non osservando la distanza minima di ml. 5 dal confine e nel rispetto dei ml. 10 dalle pareti antistanti.

5.10.4. Piani esecutivi (Art. 9 u.c. del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e Art. 3, 1° comma lett. e) della Legge Regionale 9 maggio 1992 n. 19).
Le distanze previste dai precedenti paragrafi 5.10.1, 5.10.2, 5.10.3 possono essere derogate da piani esecutivi con previsioni planivolumetriche, sia per quanto concerne gli edifici in essi compresi, sia per quanto riguarda i loro rapporti con quelli circostanti, con il solo limite del rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, nella misura ivi prevista nel rispetto delle norme sanitarie.

5.10.5. Convenzioni tra i confinanti
Le distanze previste dai precedenti paragrafi 5.10.1 e 5.10.3 possono essere derogate mediante convenzioni tra i proprietari confinanti.
Non possono essere derogate le distanze minime previste dal Codice Civile, nella misura ivi prevista, e quella di ml. 10 tra pareti finestrate prevista dal primo comma del precedente paragrafo 5.10.3.

5.11. Aperture sulle falde dei tetti

Non sono ammesse aperture verticali lungo le falde dei tetti, né in corrispondenza degli eventuali muri che dividano i sottotetti dall'ambiente esterno, al fine di realizzare porte finestre su terrazzi accessibili dai sottotetti stessi, abbaini, finestre, ecc., fatti salvi gli accessi tecnici.

5.12. Esercizi commerciali, esercizi pubblici e attività terziarie non localizzati lungo i tracciati tematici nelle zone A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7.

5.12.1. Gli esercizi commerciali (CM) e gli esercizi pubblici (EP) esistenti, operanti regolarmente alla data di adozione del presente Prg, nelle zone A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 qualora non siano localizzati lungo i Tracciati tematici (di cui all'art.14 delle presenti Nta) che prevedono il loro insediamento, potranno incrementare per una sola volta la Sv fino a raggiungere al massimo i 250 mq. complessivi (Sv esistente più Sv in ampliamento).
Per il resto sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti nella zona di appartenenza.

5.12.2. Le attività terziarie (TR) esistenti, a piani diversi dal piano terreno, operanti regolarmente alla data di adozione del presente Prg, nel rispetto degli indici di zona, nelle zone A, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, qualora non siano localizzate lungo i Tracciati tematici che prevedono il loro

insediamento (di cui all'art.14 delle presenti Nta), potranno aumentare la loro Slp mediante accorpamento di altri locali aventi la medesima destinazione ed operanti regolarmente alla data di adozione del presente Prg. Tale ampliamento è limitato al 50 % della Slp esistente alla data di adozione del presente Prg, se comporta il mutamento della destinazione d'uso di locali occupati da residenza.

Gli edifici a destinazione d'uso totalmente terziaria non localizzati lungo i Tracciati tematici che prevedono il loro insediamento (di cui all'art.14 delle presenti Nta) potranno incrementare la Slp se l'area di loro pertinenza conserva una capacità di edificazione residua.

Per il resto sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti nella zona di appartenenza.

5.12.A Unità immobiliari esistenti aventi destinazione commerciale o terziaria (CM, EP, TR)

Per le unità immobiliari aventi destinazione commerciale o terziaria (CM, EP, TR), al di fuori dei Tracciati tematici (di cui all'art. 14 delle presenti Nta), qualora alla data di adozione del presente Prg le suddette attività non risultino operanti, sono ammessi tutti i tipi di intervento previsti nella zona di appartenenza, ad esclusione di ampliamenti della Slp, conservando la destinazione d'uso preesistente.

Mutamenti delle specifiche attività all'interno di una stessa categoria (si vedano gli elenchi delle attività previste per ciascuna categoria all'art. 2.2.2. delle presenti Nta) sono ammessi fatte salve le disposizioni circa le destinazioni d'uso ammesse in ciascuna zona. A tale proposito si assume come riferimento l'ultima attività operante regolarmente nell'ummobile.

5.13 Piani seminterrati e interrati

E' consentito l'impiego, con permanenza di persone, dei piani seminterrati e interrati degli edifici, esclusivamente per le destinazioni d'uso non residenziali, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Per la residenza è consentito l'impego dei piani seminterrati ed interrati al fine di ospitare locali entro i quali non sia prevista la permanenza di persone.

5.14 Mantenimento e abbattimento di alberature

1. Le alberature esistenti nei lotti privati dovranno essere conservate e mantenute fino al termine del loro ciclo vitale e quindi sostituite.
2. L'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree può essere consentito, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, allorché se ne ravvisi la necessità per motivi di sicurezza e per malattia. In questo caso dovrà essere garantita la sostituzione di ogni albero abbattuto con un nuovo esemplare della stessa specie o equivalente.
3. Abbattimenti per motivi relativi alla realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti possono essere consentiti, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, allorché si ravvisi la impossibilità di realizzare in altro modo gli interventi. In questo caso dovrà essere garantita la sostituzione di ogni albero abbattuto con due nuovi esemplari che si dovranno sommare a quelli previsti al seguente art. 5.12.5.
4. L'abbattimento di alberature non è ammesso nelle Zone BV1, se non per comprovati motivi di sicurezza, di senescenza o malattia della pianta, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale.
5. Per ogni intervento di nuova costruzione e di ampliamento è fatto obbligo di mettere a dimora nell'area di pertinenza dell'edificio almeno un albero di alto fusto ogni 300 mq di Slp in progetto. Sono esclusi dalla presente disciplina gli interventi in zona A.

Se non fosse possibile mettere a dimora l'intero numero degli alberi per mancanza di spazio o per le particolari caratteristiche dello specifico progetto di suolo (e fatte salve le indicazioni della Guida agli interventi per la specifica Zona), essi verranno piantati (su indicazione dell'Amministrazione comunale) nell'area pubblica con destinazione SA1 o SA2 più vicina al lotto di intervento che abbia necessità di nuove piantumazioni o, in alternativa, verranno destinati ad integrare le piantumazioni stradali. In ogni caso il richiedente la concessione per interventi di nuova edificazione o ampliamento può proporre all'Amministrazione di piantare in altro sito, avente le caratteristiche di cui al comma precedente, fino al 50% degli alberi che è in obbligo di mettere a dimora. Le specie da mettere a dimora di cui ai commi precedenti saranno scelte sotto il controllo del competente ufficio comunale.

5.15 Costruzioni in contrasto con le norme di zona

Le costruzioni legittimamente esistenti, in contrasto con le norme di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Qualora le costruzioni in questione insistano su area soggetta a vincolo preordinato all'espropriazione (efficace o decaduto) il rilascio dell'autorizzazione deve essere preceduto da un'impegnativa, stipulata e trascritta, che sancisca, in caso di espropriazione o acquisizione da parte del Comune o di altro ente pubblico o concessionario di pubblico servizio, l'esclusione dell'indennizzo relativo al maggior valore acquisito dall'immobile in relazione alle opere eseguite.

Art.6: Zone urbane esistenti della microtrasformazione

6.1. A: aree urbane con edifici e aggregati edilizi di antico impianto, esistenti e prevalentemente residenziali

Comprende aree inedificate, edifici isolati (residenze e rustici di carattere rurale) e aggregati edilizi di antica formazione, caratterizzati da omogeneità tipologica e dimensionale, con edifici disposti prevalentemente lungo il tracciato stradale e con l'interno degli isolati occupato da corti e spazi aperti d'uso privato domestico e collettivo.

Valgono i disposti di cui all'art. 17 della L.R. 51/1975 e all'art. 7 del D.M. 1444/1968.

Per le aree incluse nel Parco locale di interesse sovracomunale "Brianza Centrale" prevalgono le norme previste nel Piano Particolareggiato.

1. Obiettivi dominanti:

• conservazione, manutenzione e riqualificazione degli edifici con interventi di adeguamento delle condizioni igienico sanitarie e degli impianti tecnologici; • consolidare la continuità dello spazio urbano mediante completamenti ed ampliamenti;

• preservare il carattere residenziale della zona;

• riqualificazione e potenziamento dello spazio del commercio;

• riqualificazione dello spazio aperto e ripristino del decoro urbano.

2. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi, è consentita la *ristrutturazione edilizia (a)*.

Modalità di intervento: concessione edilizia (nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi").

Altezza edifici: altezze di colmo e di gronda pari all'esistente.

b. I rustici devono essere assoggettati a *ristrutturazione edilizia (b)* per essere utilizzati ai fini residenziali o per altra destinazione d'uso ammessa dalla norma di zona, anche se non individuati puntualmente dalla cartografia di piano. É concesso l'aumento della Slp entro la sagoma tridimensionale esistente dell'edificio.

Modalità di intervento: piano di recupero o piano particolareggiato estesi al lotto di pertinenza o concessione convenzionata, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

Altezza edifici: altezze di colmo e di gronda non superiori all'altezza degli edifici circostanti, dovrà comunque essere verificato il rispetto del disposto di cui all'art. 3.4.12 del R.L.I. vigente anche per gli edifici prospicienti esistenti.

c. Gli edifici che devono essere assoggettati a *restauro* vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano (Tav. 3).

Altezza edifici: altezze di colmo e di gronda pari all'esistente.

Modalità di intervento: richiesta di autorizzazione non onerosa nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi", con passaggio in Commissione edilizia. Nel caso di modifica della destinazione d'uso con aggravamento del carico urbanistico: concessione edilizia.

d. Gli edifici che devono essere assoggettati a *risanamento conservativo* vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano (Tav. 3). Modalità di intervento: richiesta di autorizzazione non onerosa con passaggio obbligatorio in Commissione edilizia.

Altezza edifici: altezze di colmo e di gronda pari all'esistente.

e. Gli edifici che possono essere assoggettati a Ristrutturazione edilizia b (Reb) vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Piano (Tav.3). Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalle disposizioni generali per la zona A. Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

Altezza edifici: altezze di colmo e di gronda non superiori all'altezza degli edifici circostanti, dovrà comunque essere verificato il rispetto del disposto di cui all'art. 3.4.12 del R.L.I. vigente anche per gli edifici prospicienti esistenti.

f. Per insediamenti commerciali:

- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..

Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

3. Norme particolari relative all'ampliamento e alla demolizione con ricostruzione nel centro storico

Nella cartografia di piano (si veda Tav. 3) sono individuate le aree ove ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978 n. 457, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante opere *sino all'ampliamento e alla demolizione con ricostruzione*, previa approvazione di piano di recupero o concessione convenzionata. Nel frattempo sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria.

3.1 *soppresso*

3.2 *Ampliamento (A).*

Gli edifici che possono essere assoggettati ad ampliamento (A) vengono indicati in modo puntuale nella Tav. 3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalle disposizioni generali per la zona A.

Modalità di intervento: piano di recupero esteso al lotto di pertinenza o concessione convenzionata, nel rispetto delle istruzioni per la progettazione contenute nella Tav. 3 e delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi". É concessa la monetizzazione dello standard o il suo recupero in altra area.

Per ciascun intervento i parametri per l'edificazione ed altre eventuali

istruzioni per la progettazione vengono indicati qui di seguito.
Non è ammessa la realizzazione parziale degli interventi previsti.

a. Sopraelevazioni di edifici di un piano inseriti in un fronte edilizio di altezza superiore: si tratta di edifici causa di discontinuità nelle altezze dei fronti stradali.

A1 Edificio su via Umberto I
- Ae: 2 piani fuori terra
- Ag: pari a quella dell'edificio adiacente
- Slp: mq. 108 aggiuntivi

A 2 Edificio su via S.Vitale
- Ae: 3 piani fuori terra
- Ag: pari a quella dell'edificio adiacente con affaccio su via Garibaldi
- Slp: mq. 240 aggiuntivi

A 3 Edificio su via Manzoni
- Ae: 2 piani fuori terra, con ml. pari all'intradosso della soletta del secondo piano dell'edificio adiacente
- Slp: mq. 85 aggiuntivi

b. Espansioni di edifici per il completamento del fronte edilizio prospiciente la strada: si tratta di spazi non edificati causa di discontinuità nell'immagine della strada.

A 4 Edificio su via Odescalchi
- Ae: 2 piani fuori terra
- Ag: pari a quella dell'edificio esistente
- Slp: mq. 230 aggiuntivi

A 5 Edificio interno all'isolato compreso tra via S. Pietro e corso del Popolo
- Ae: come l'esistente
- Sc: come l'esistente
- Slp: mq. 3 aggiuntivi

A6 Edificio in via Ballerini
- Ae: come l'esistente
- Slp: mq. 400 aggiuntivi
- Le Istruzioni per la progettazione sono riportate nella Tav. 3.

3.3 *Demolizione con ricostruzione (DR).*

Gli edifici che possono essere assoggettati a *demolizione con ricostruzione* (DR) vengono indicati in modo puntuale nella Tav. 3. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate dalle disposizioni generali per la zona A.

Modalità di intervento: piano di recupero esteso al lotto di pertinenza o concessione convenzionata, nel rispetto delle istruzioni per la progettazione contenute nella Tav. 3 e delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi". É concessa la monetizzazione dello standard o il suo recupero in altra area.
I parametri per l'edificazione ed altre istruzioni progettuali vengono indicati qui di seguito. I valori della Slp segnalata sono dei massimi e hanno validità solo qualora si realizzino gli interventi di cui al presente articolo. Le altre indicazioni sono categoriche.

a. *Edifici con tipologia a "padiglione", entro il tessuto edilizio di antico impianto: si tratta di fabbricati, prevalentemente utilizzati da piccole attività produttive, che occupano spazi interni all'isolato; le opere previste consentono la creazione di nuovi spazi aperti residenziali interni e la riqualificazione del fronte edificato sulla strada.*

DR 1 Edificio d'angolo via S.Protasio, via S.Gervaso
- Ae: 2 piani fuori terra
- Ag: pari a quella dell'edificio adiacente su via S.Protasio
- Slp: mq. 860
- Corte minima: ml. 13 x 17
- Altre istruzioni progettuali: non sono ammessi balconi sui fronti prospicienti la strada.

DR 2 Edificio su via S.Protasio
- Ae: 2 piani fuori terra
- Ag: pari a quella dell'edificio prospiciente su via S.Protasio
- Slp: mq. 500
- Altre istruzioni progettuali: non sono ammessi balconi sui fronti prospicienti la strada.

DR 3 Edificio su via S.Gervaso
- Ae: 2 piani fuori terra, con ml 7.20
- Ag: pari a quella dell'edificio a corte di due piani prospiciente su via S.Gervaso
- Slp: mq. 650

DR 4 Edificio all'interno dell'isolato che insiste su via S.Gervaso
- Ae: 2 piani fuori terra
- Ag: pari a quella di uno degli edifici adiacenti
- Slp: mq. 300
- Corte minima: ml. 12 x 20

DR 5 Edificio all'interno dell'isolato che insiste su via S.Gervaso

• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella dell'edificio adiacente
• Slp: mq. 300

DR 6 Edificio su via S.Gervaso
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella di uno degli edifici adiacenti
• Slp: mq. 400

DR 7 Edificio su Largo S.Vittore
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella dell'edificio adiacente su via S.Vittore
• Sc: al massimo pari a quella esistente, con ricostruzione sul sedime
• Altre istruzioni progettuali: non sono ammessi balconi su via S.Vittore

DR 8 Edifici all'interno dell'isolato che insiste su via Umberto I e via Colombo
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: minore o uguale a quella degli edifici adiacenti
• Slp: mq. 400
• Corte minima: ml. 10 x 15
• Altre istruzioni progettuali: non è ammessa la costruzione di muri pieni e continui per la realizzazione delle recinzioni all'interno delle corti.

DR 9 Edificio su via Odescalchi
• Ae: 2 piani fuori terra e ml. 7,20
• Slp: mq. 950
• Corte minima: mq. 12 x 20

DR 10 Edificio su via Ballerini
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella dell'edificio che si affaccia sulla medesima corte
• Slp: mq. 640
• Corte minima: ml. 18 x 20

DR 11 Edificio su via Ballerini
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella dell'edificio adiacente su via Ballerini
• Slp: mq. 660

DR 12 Edificio su corso Matteotti
• Ae: 6 piani fuori terra, con ml. 19.2
• Slp: pari a quella esistente; la porzione di Slp relativa all'edificio a destinazione produttiva è pari a quella del piano di maggiore estensione

DR12bis Edificio in via Umberto
• Ae: 3 piani fuori terra
Il fabbricato antistante la piazzetta del CRU Pomirolo dovrà avere il filo di gronda continuo con l'edificio soggetto a risanamento conservativo.
• Slp: mq. 1430
• Corte minima: mq. 60
• Obbligo di realizzazione di una delle corti pari ad almeno a mq.250
• Cessione gratuita del mappale 305 del foglio 25 per l'ampliamento della piazza

b. *Edifici degradati ad attuale destinazione residenziale*

DR 13 Edifici su via Formenti e via De Nova
• Ae: 2 piani fuori terra, con ml. 7,20
• Slp: pari al 120% di quella esistente

DR 14 Edificio a corte su via Medici da Seregno
• Ae: 2 piani fuori terra, con ml. 7.20 (oppure con altezza pari quella della soletta del secondo piano dell'edificio adiacente)
• Slp: pari al 120% di quella esistente
• Corte minima: ml. 10 x 10
• Altre istruzioni progettuali: larghezza minima del passaggio pedonale ml.2,5

DR 15 Edificio all'interno dell'isolato su via La Marmora
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella dell'edificio adiacente
• Slp: pari al 120% di quella esistente

DR15bis Edificio in via Leonardo da Vinci
• Ae: 2 piani fuori terra
• Ag: pari a quella dell'edificio adiacente
• Sc: pari a quella esistente, con ricostruzione sul sedime originario

DR15ter Edificio interno all'isolato compreso tra piazza Vittorio Veneto e via Muratori
• Ae: come l'esistente
• Sc: pari a quella esistente, con ricostruzione sul sedime originario

DR15quater Edificio in via Leonardo da Vinci
• Ae: 2 piani fuori terra
• Slp: pari all'esistente

c. *Regolarizzazione del fronte stradale mediante demolizione con ricostruzione e ampliamento*

DR 16 Edificio su Corso del Popolo
- Ae: 3 piani fuori terra
- Ag: pari a quella di uno degli edifici adiacenti
- Slp complessiva: mq. 300

DR 17 Edificio in via Formenti
- Ae: 2 piani fuori terra
- Slp: mq. 335 oltre quelli esistenti e demoliti
- Altre istruzioni progettuali: obbligo di allineamento sul ciglio stradale di via Formenti.

d. *Edifici soggetti a demolizione e ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza*

DR 18: Edificio con accesso da via Carlini
- Ae: 2 piani fuori terra
- Slp: pari all'esistente

DR 19: Edificio con accesso da via Carlini
- Ae: 2 piani fuori terra
- Slp: pari al 110% dell'esistente (compreso l'eventuale sfruttamento di SLP esistente nell'adiacente zona S/P1 a condizione che l'area di sedime e di pertinenza venga ceduta gratuitamente al Comune)

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:

RS: • 1-2

PR: • 1, se compatibile con la residenza ed escluse le produzioni insalubri;

TR: • 1, lungo i tracciati tematici del terziario;
• 2, in tutta la zona, ma con l'esclusione dei tracciati tematici 1 e 3;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);
• 1 - 7, lungo i tracciati della percorrenza pedonale nel centro storico (si veda Tav. 3 e art. 14.2.4 delle presenti Nta)

EP: • 1-2lungo i tracciati tematici relativi al commercio, al terziario e i tracciati della percorrenza pedonale nel centro storico (si veda Tav. 3 e art. 14.2.4 delle presenti Nta);

AR: • 1-2-3.

4.2 Piani superiori:

RS: • 1-2;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);

TR: • 1-2, lungo i tracciati tematici del terziario;

AR: • 1-2-3;

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SS: • 1-2-3-4

SAM: • 1-2

OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati

SC: • 1-2-3-4-5-6-7

ST: • 1

SA: • 2-4

P: • 1-2

AS: • 2-3

6.2 B1: aree urbane con isolati chiusi da edifici, esistenti e prevalentemente residenziali

Comprende isolati occupati da edifici e aggregati edilizi caratterizzati da omogeneità insediativa, dimensionale e tipologica, disposti in larga prevalenza sui bordi di una maglia stradale con partizioni regolari e con sezione stradale costante. L'interno degli isolati è prevalentemente "saturo", con presenze diffuse di edifici produttivi e spazi aperti destinati a deposito.

1. Obiettivi dominanti

• conservazione della struttura urbana costituita da isolati perimetrati da un fronte continuo di edificazione;

• conservazione, riqualificazione e potenziamento del principio insediativo a corte;

• riqualificazione dell'immagine della strada;

• consentire microtrasformazioni diffuse, garantendo però la conservazione del principio insediativo esistente e l'articolazione dello spazio aperto interno, in modo tale da favorire, in una prospettiva di lungo periodo, il diradamento dell'interno degli isolati e la riqualificazione dello spazio aperto e della qualità abitativa;

• conservazione della commistione di spazi per la residenza e per il lavoro, con il mantenimento dell'articolazione degli spazi aperti e della promiscuità funzionale esistente.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: *Per gli edifici o parti di edifici prospicienti la strada*, l'altezza è pari all'altezza di gronda maggiore tra quelle degli edifici adiacenti. Qualora l'edificio sia il più alto l'altezza massima è pari all'altezza di gronda del medesimo edificio;
Per gli edifici interni o parti di edifici interni all'isolato l'altezza è di 3 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.13,20.
In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.

• Dc • De • Ds: si veda l'art. 5.10

• Rc: 60%

• Uf: 0,7 mq/mq (valido solo per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento)

• I parametri Dc, De, Ds così come indicati all'art. 5.10 sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Per gli edifici prospicienti la strada, nella generalità dei casi, è consentita la *ristrutturazione edilizia (b)*.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

b. Per gli edifici prospicienti la strada, a destinazione esclusivamente non residenziale, è consentita la *demolizione con ricostruzione* ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, con Slp pari a quella del piano esistente avente maggiore estensione e se inferiore pari alla S.l.p. consentita dall'indice di zona e con principio insediativo della nuova edificazione che mantenga la struttura a corti all'interno degli isolati.
Modalità di intervento: piano attuativo o concessione convenzionata nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.
Concessione edilizia per gli edifici demoliti con Slp inferiore a mq. 300.

c. Per gli edifici all'interno degli isolati è consentita la *demolizione con ricostruzione*, con il mantenimento della superficie lorda di pavimento esistente e se inferiore pari alla S.l.p. consentita dall'indice di zona e con principio insediativo della nuova edificazione che mantenga la struttura a corti all'interno degli isolati.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

d. I rustici devono essere assoggettati a *ristrutturazione edilizia (b)* per essere utilizzati ai fini residenziali o per altra destinazione d'uso ammessa dalla norma di zona, anche se non individuati puntualmente dalla cartografia di piano.
É concesso l'aumento della Slp esistente, ma non sono ammessi mutamenti della sagoma tridimensionale dell'edificio.
Modalità di intervento: concessione convenzionata o piano attuativo esteso al lotto di pertinenza nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".
Concessione edilizia per gli edifici demoliti con Slp inferiore a mq. 300.

e. *Nuova edificazione* e *ampliamento* sono consentiti entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

f. Per insediamenti commerciali:
- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..
  Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:

RS: • 1-2

PR: • 1-3-6, se compatibili con la residenza ed escluse le produzioni insalubri;

TR: • 1, lungo i tracciati tematici del terziario;
• 2, in tutta la zona, ma con l'esclusione dei tracciati tematici 1 e 3;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);
• 7, in tutta la zona

EP: • 1-2 lungo i tracciati tematici relativi al commercio e al terziario;

AR: • 1-2-3;

4.2 Piani superiori:

RS: • 1-2;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);

TR: • 1-2, lungo i tracciati tematici del terziario;

AR: • 1-2-3.

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SS: • 1-2-3-4

SAM: • 1-2

OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati

CR: • 1-2-3-4-5

SC: • 1-2-3-4-5-6-7

ST: • 1

SA: • 2-4

P: • 1-2

AS: • 2-3

6.3. B2: aree urbane con isolati chiusi da edifici e muri, esistenti e

prevalentemente residenziali

Comprende isolati occupati da edifici e aggregati edilizi caratterizzati da omogeneità, dimensionale e tipologica, con presenze di edifici a destinazione industriale di dimensione rilevante. L'immagine della strada è composita e discontinua, affacciandosi su di essa edifici, ma anche numerosi muri di recinzione. L'interno degli isolati non appare "saturo".

1. Obiettivi dominanti

• conservazione della struttura urbana costituita da isolati perimetrati da edifici o muri di recinzione;

• conservazione, riqualificazione e potenziamento del principio insediativo a corte, privilegiando le grandi dimensioni dello spazio aperto;

• riqualificazione dell'immagine della strada;

• consentire trasformazioni anche radicali, garantendo la regolarità del principio insediativo adottato e l'articolazione dello spazio aperto interno, in modo tale da favorire, in una prospettiva di lungo periodo, il diradamento dell'interno degli isolati e la riqualificazione dello spazio aperto e della qualità abitativa;

• conservazione della commistione di spazi per la residenza e per il lavoro, con il mantenimento dell'articolazione degli spazi aperti e della promiscuità funzionale esistente.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: *Per gli edifici o parti di edifici prospicienti la strada*, l'altezza è pari all'altezza di gronda maggiore tra quelle degli edifici adiacenti. Qualora l'edificio sia il più alto l'altezza massima è pari all'altezza di gronda del medesimo edificio;
Per gli edifici interni o parti di edifici interni all'isolato l'altezza è di 3 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.13,20.
In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.

• Dc: si veda l'art. 5.10

• De: si veda l'art. 5.10

• Ds: si veda l'art. 5.10

• Rc: 50%

• Sp: 30%

• Uf: 0,7 mq/mq

• I parametri Dc, De, Ds così come indicati all'art. 5.10 sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Sono ammessi tutti i tipi di intervento fino alla *nuova edificazione.*
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto dei parametri di zona delle Istruzioni per la progettazione e delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

b. Per gli edifici a destinazione esclusivamente non residenziale, è consentita la demolizione con ricostruzione ai fini del cambiamento di destinazione d'uso, nel rispetto dei parametri di zona, con principio insediativo della nuova edificazione che mantenga la struttura a corti all'interno degli isolati.
Modalità di intervento: piano attuativo o concessione convenzionata (per gli edifici demoliti con Slp superiore a mq. 300) nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.
Concessione edilizia per gli edifici demoliti con Slp inferiore a mq. 300 e, comunque, qualora non venga mutata la destinazione d'uso.

c. Per insediamenti commerciali:
- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..
  Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:

RS: • 1-2

PR: • 1-2-4-6, se compatibili con la residenza ed escluse le produzioni insalubri;

TR: • 1, lungo i tracciati tematici del terziario;
• 2, in tutta la zona, ma con l'esclusione dei tracciati tematici 1 e 3;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di CorsoMatteotti (5);
• 5-7-9 in tutta la zona

EP: • 1-2 lungo tracciati tematici relativi al commercio e al terziario;

AR: • 1-2-3;

4.2 Piani superiori:

RS: • 1-2;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di

Corso Matteotti (5);

TR: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici relativi al terziario;

AR: • 1-2-3;

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SS: • 1-2-3-4

SAM: • 1-2

IB: • 1-2-3-4-5

IS: • 1-2-3

IU: • 1-2-3-4

OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati

CR: • 1-2-3-4-5

SC: • 1-2-3-4-5-6-7

ST: • 1

SA: • 2-4

P: • 1-2

AS: • 2-3

6.4. B3: aree urbane con corti aperte, esistenti e prevalentemente residenziali

Comprende tessuti composti da edifici e aggregati edilizi caratterizzati da omogeneità insediativa, dimensionale e tipologica, disposti con continuità lungo tracciati stradali e secondo direzioni ad essi ortogonali, fino a formare corti aperte e "pettini" insediativi. Gli spazi aperti risultano diversamente trattati, spesso adibiti ad orto, giardino, ecc.; a volte occupati da edifici indipendenti di piccole dimensioni.

1. Obiettivi dominanti

• conservazione della struttura del "pettine" insediativo, impedendo la chiusura delle corti aperte;

• conservazione e riqualificazione dell'immagine della strada;

• consentire microtrasformazioni diffuse, garantendo però la conservazione del principio insediativo esistente e l'articolazione dello spazio aperto interno, in modo tale da favorire, in una prospettiva di lungo periodo, la riqualificazione dello spazio aperto e della qualità abitativa.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: *Per gli edifici o parti di edifici prospicienti la strada*, l'altezza è pari all'altezza di gronda maggiore tra quelle degli edifici adiacenti. Qualora l'edificio sia il più alto l'altezza massima è pari all'altezza di gronda del medesimo edificio;

Per gli edifici interni o parti di edifici interni all'isolato l'altezza è di 2 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.10,20.

In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.

• Dc: si veda l'art. 5.10

• De: si veda l'art. 5.10

• Ds: si veda l'art. 5.10

• Rc: 50 %

• Uf: 0,7 mq/mq

• I parametri Dc, De, Ds così come indicati all'art. 5.10 sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Per gli edifici e i lotti prospicienti la strada, nella generalità dei casi, sono consentiti tutti i tipi di intervento sino alla *nuova edificazione*, ad esclusione della *demolizione con ricostruzione*, nel rispetto dei parametri di zona.

Modalità di intervento: concessione edilizia, e delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.b. Per gli edifici e i lotti non prospicienti la strada è consentita anche la *demolizione con ricostruzione* nel rispetto dei parametri di zona.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

c. Per insediamenti commerciali:

- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..

  Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse in zona B3

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:

RS: • 1-2

PR: • 1-6, se compatibili con la residenza ed escluse le produzioni insalubri;

TR: • 1, lungo i tracciati tematici del terziario;
• 2, in tutta la zona, ma con l'esclusione dei tracciati tematici 1 e 3;
CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);
• 7, in tutta la zona
EP: • 1-2 lungo tracciati tematici relativi al commercio e al terziario;

4.2 Piani superiori:
RS: • 1-2
CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);
TR: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del terziario.

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:
SS: • 1-2-3-4
SAM: • 1-2
OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati
CR: • 1-2-3-4-5
SC: • 1-2-3-4-5-6-7
ST: • 1
SA: • 2-4
P: • 1-2
AS: • 2-3

6.5. B4: aree urbane con recinti per l'edilizia aperta, esistenti e prevalentemente residenziali

Comprende settori urbani edificati con interventi unitari di edilizia prevalentemente aperta, con tipi edilizi eterogenei (palazzine, stecche, ecc.) generalmente distanti dalla strada, in larga prevalenza utilizzati ai soli fini residenziali. Lo spazio aperto di pertinenza degli edifici è generalmente progettato e recintato, a volte contiene box indipendenti dall'edificio residenziale.

1. Obiettivi dominanti

• consentire il rinnovo e la riqualificazione degli alloggi e degli edifici;
• favorire, anche attraverso trasformazioni radicali, la riconfigurazione delle situazioni esistenti secondo principi insediativi differenti.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: 4 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.16,20.
In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.
• Dc: ml. 5
• De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
• Ds: ml. 5 (fatto salvo il rispetto degli allineamenti prevalenti)
• Rc: 35 %
• Uf: 0,7 mq/mq
• Sp: 40%

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla *nuova edificazione* entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

b. La *demolizione con ricostruzione* è consentita entro i limiti della Slp esistente e degli altri parametri di zona.
Qualora l'edificio demolito abbia una Slp inferiore a quella ammessa dalle norme di zona, l'edificazione può avvenire entro il limite dell'indice Uf.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

c. Per insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. C.
Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita non superiore al 40% della superficie esistente di vendita concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).
• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:
RS: • 1, 2
TR: • 1-2lungo i tracciati tematici relativi al terziario;
• 2, in tutta la zona, ma con l'esclusione dei tracciati tematici 1 e 3;
CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);
• 7, in tutta la zona
EP: • 1-2 lungo i tracciati tematici relativi al commercio e al terziario;
AR: • 1-2-3;

4.2 Piani superiori:

RS: • 1-2;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);

TR: • 1-2lungo i tracciati tematici
• 2 in tutta la zona fino ad un massimo del 20% della Slp dei piani superiori;

AR: • 1-2-3;

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SS: • 1-2-3-4

SAM: • 1-2

IB: • 1-2-3-4-5

IS: • 1-2-3

IU: • 1-2-3-4

OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati

CR: • 1-2-3-4-5

SC: • 1-2-3-4-5-6-7

ST: • 1

SA: • 1-2

P: • 1-2

AS: • 2-3

6.6. B5: aree urbane con caratteri insediativi eterogenei e commistione delle destinazioni d'uso, esistenti

Comprende settori urbani caratterizzati dalla compresenza di principi insediativi, tipi edilizi e destinazioni d'uso degli edifici e dello spazio eterogenei. Si tratta di aree nelle quali la commistione funzionale e tipologica è elevata.

1. Obiettivi dominanti

• consentire la promiscuità delle destinazioni d'uso e la compresenza di differenti situazioni insediative;
• favorire la dinamicità di trasformazione

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: 3 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.13,20. In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.
• Dc: ml. 5
• De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
• Ds: ml. 5 (fatto salvo il rispetto degli allineamenti prevalenti)
• Rc: 35 %
• Uf: 0,7 mq/mq
• Sp: 40 %

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla *nuova edificazione* entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

b. La *demolizione con ricostruzione* è consentita entro i limiti della Superficie lorda di pavimento esistente e degli altri parametri di zona. Qualora l'edificio demolito abbia una Slp inferiore a quella ammessa dalle norme di zona, l'edificazione può avvenire entro il limite dell'indice Uf.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

c. Per gli edifici a destinazione esclusivamente non residenziale è consentita la *demolizione con ricostruzione* con possibile cambiamento di destinazione d'uso, il mantenimento della superficie lorda di pavimento

esistente e il rispetto degli altri parametri di zona.
Qualora l'edificio demolito abbia una Slp inferiore a quella ammessa dalle norme di zona, l'edificazione può avvenire entro il limite dell'indice Uf.
Modalità di intervento: piano attuativo o concessione convenzionata (per gli edifici demoliti con Slp superiore a mq. 300) nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche
Concessione edilizia per gli edifici demoliti con Slp inferiore a mq. 300 e, comunque, qualora non venga mutata la destinazione d'uso.

d. Per insediamenti commerciali:

- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..
  Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).
• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:

RS: • 1-2
PR: • 1-2-4-6, se compatibili con la residenza ed escluse le produzioni insalubri;
TR: • 1-2lungo i tracciati tematici relativi al terziario;
• 2, in tutta la zona, ma con l'esclusione dei tracciati tematici 1 e 3;
CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di CorsoMatteotti (5);
• 5-7-9, in tutta la zona
EP: • 1-2 lungo i tracciati tematici relativi al commercio e al terziario;
AR: • 1-2-3;

4.2 Piani superiori:

RS: • 1-2
CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);
TR: • 1-2lungo i tracciati tematici del terziario
• 2 in tutta la zona fino ad un massimo del 20% della Slp dei piani superiori;
AR: • 1-2-3;

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SS: • 1-2-3-4
SAM: • 1-2
IB: • 1-2-3-4-5
IS: • 1-2-3
IU: • 1-2-3-4
OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati
CR: • 1-2-3-4-5
SC: • 1-2-3-4-5-6-7
ST: • 1
SA: • 1-2
P: • 1-2
AS: • 2-3

6.7 B6 : aree urbane con recinti per case a schiera, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali

Comprende parti urbane edificate, di edilizia a bassa densità di tipo unifamiliare in tipologie a schiera, fino a formare piccole parti dalla forma compiuta.

1. Obiettivi dominanti:

• riqualificazione delle situazioni esistenti;
• nuova edificazione di completamento.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: 2 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.10,20.
In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.
• Dc: ml. 5
• De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
• Ds: ml. 5 (fatto salvo il rispetto degli allineamenti prevalenti)
• Rc: 40 %
• Uf: 0,7 mq/mq
• Sp: 40%

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle «Istruzioni per la progettazione» riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla *ristrutturazione* in tutte le sue forme.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi» circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

b. La *demolizione con ricostruzione* è consentita entro i limiti della Superficie lorda di pavimento esistente e degli altri parametri di zona. Qualora l'edificio demolito abbia una Slp inferiore a quella ammessa dalle norme di zona, l'edificazione può avvenire entro il limite dell'indice Uf.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi» circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

c. La *nuova costruzione* e l'*ampliamento* sono consentiti entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi» circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS: 1-2).
• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi.
TR: • 2, ovunque non oltre il 20% della Slp

6.8 B7: aree urbane con edifici isolati su lotto, esistenti e di completamento, prevalentemente residenziali

Comprende settori urbani edificati, di edilizia a bassa densità di tipo unifamiliare, bifamiliare, fino a formare isolati residenziali, rare le presenze di attività produttive, entro tessuti regolari e ormai saturi. Le strade, spesso sovradimensionate, sono carenti nelle loro attrezzature e nella dotazione dei marciapiedi.

1. Obiettivi dominanti:

• riqualificazione dell'immagine della strada;
• consentire la riqualificazione degli edifici e il loro adeguamento alle necessità del nucleo familiare;
• creazione di spazi aperti collettivi mediante l'utilizzo della risorsa rappresentata dallo spazio stradale sovradimensionato;
• nuova edificazione di completamento.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: 2 piani fuori terra con altezza massima di colmo di m.10,20.
In tutti i casi di copertura a falde l'inclinazione dovrà essere compresa tra i 15° e 35°.
• Dc: ml. 5
• De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
• Ds: ml. 5 (fatto salvo il rispetto degli allineamenti prevalenti)
• Rc: 35%
• Uf: 0,35 mq/mq
• Sp: 50%

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla *ristrutturazione edilizia* in tutte le sue forme.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

b. La *demolizione con ricostruzione* è consentita entro i limiti della Superficie lorda di pavimento esistente e degli altri parametri di zona. Qualora l'edificio demolito abbia una Slp inferiore a quella ammessa dalle norme di zona, l'edificazione può avvenire entro il limite dell'indice Uf.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

c. L'*ampliamento* è consentito per ogni unità edilizia entro i limiti di 50 mq. di Slp, aggiuntivi a quelli esistenti o a quelli ammessi dall'indice Uf di zona, per una sola volta.
L'ampliamento sarà concesso solamente qualora in passato non sia stato realizzato altro ampliamento in deroga alle norme di zona (art.6, ultimo comma delle Nta del Prg precedente) e qualora la Slp esistente sia inferiore o uguale a quella ammessa dall'indice Uf di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

d. La *nuova edificazione* è consentita entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

e. Per insediamenti commerciali:
- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..
Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse

•Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).
•Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:

RS: • 1-2;
PR: • 1-6;
Tr: • 1-2, lungo i tracciati tematici del terziario;
• 2, in tutta la zona
CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3) e di CorsoMatteotti (5);
• 7, in tutta la zona
EP: • 1-2 lungo i tracciati tematici relativi al commercio e al terziario;
AR: • 1-2-3;

4.2 Piani superiori:

RS: • 1-2;

CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici delle strade mercato (3) e di Corso Matteotti (5);

Tr: • 1-2-3-4, lungo i tracciati tematici del terziario;

AR: • 1-2-3;

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SS: • 1-2-3-4

SAM: • 1-2

IB: • 1-2-3-4-5

OS: • 3-5, solo ai piani terra e rialzati

CR: • 1-2-3-4-5

Art.7: Zone del verde privato e della microtrasformazione

7.1 BV1: lotti con edifici isolati e con verde privato di pregio, esistenti e prevalentemente residenziali

Comprende aree edificate con presenza di piantumazioni e sistemazioni a giardino o a parco che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da tutelare

1. Obiettivi dominanti

• mantenimento e riqualificazione del patrimonio vegetazionale esistente;
• riqualificazione degli edifici;
• adeguamento degli edifici alle necessità del nucleo familiare.

2. Parametri per l'edificazione

Tutti parametri fanno riferimento alla situazione esistente, tranne per l'ampliamento con Slp definita di cui ai punti successivi.

• Dc: ml. 5
• De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
• Ds: ml. 5 (fatto salvo il rispetto degli allineamenti prevalenti)

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento sino alla *ristrutturazione edilizia a*.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi».

b. L'*ampliamento* è consentito per ogni unità edilizia entro i limiti di 50 mq. aggiuntivi di Slp, per una sola volta.

L'ampliamento sarà concesso solamente qualora in passato non sia stato realizzato altro ampliamento in deroga alle norme di zona (art.6, ultimo comma delle Nta del Prg precedente).

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi» circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

c. La *demolizione con ricostruzione* è consentita entro i limiti della Slp e del Rc esistenti e degli altri parametri di zona.

La nuova costruzione dovrà essere realizzata sul sedime dell'edificio demolito.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi» circa il principio insediativo e le regole

tipologiche.

d. Gli edifici che devono essere assoggettati *restauro* vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Prg.
Modalità di intervento: richiesta di autorizzazione non onerosa nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi», con passaggio in Commissione edilizia.

e. Gli edifici che devono essere assoggettati *risanamento conservativo* vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Prg.
Modalità di intervento: richiesta di autorizzazione non onerosa con passaggio obbligatorio in Commissione edilizia.

f. Gli edifici che possono essere assoggettati a *ristrutturazione b* vengono indicati in modo puntuale nella cartografia di Prg.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi».

g. Ogni intervento sullo spazio aperto dovrà mantenere le esistenti sistemazioni a giardino e dovrà essere diretto alla loro riqualificazione e consolidamento.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS).
• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi.

4.1 Piani terra e rialzati:
RS: • 1-2;
TR: • 2, fino a comprendere tutta la Slp del piano terra qualora l'edificio sia prospiciente la strada; in caso contrario non oltre il 20 % della Slp. del piano terra.
AR: • 1-2-3.

4.2 Piani superiori:
RS: • 1-2;
AR: • 1-2-3.

4.3 Servizi e attrezzature di interesse collettivo:
SS: • 1-2-3-4
SAM: • 1-2
IB: • 1-2-3-4-5
IS: • 1-2-3
IU: • 1-2-3-4
OS: • 1-2-3-4-5
SC: • 1-2-3-4-5-6-7
SA: • 1-2

7.2 BV2: aree per il verde e impianti sportivi privati

Comprende aree edificate e non edificate destinate e da destinarsi all'insediamento di impianti sportivi privati.

1. Obiettivi dominanti

• creazione di aree sportive private;
• riqualificazione degli edifici e degli impianti esistenti.

2. Parametri per l'edificazione

• Dc: ml. 5
• De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
• Ds: ml. 5 (fatto salvo il rispetto degli allineamenti prevalenti)
Ae: 1 piano e ml. 4,50
Lmin: 1.500 mq.
Sp: 30%, solo se a fronte di superfici impermeabili o coperte per la realizzazione di impianti sportivi pari al 70%; in caso contrario Sp: 70 %
Uf: 0,01 mq./mq. e comunque con un minimo di 100 mq. di Slp

3. Tipi di intervento

a. Sono consentiti tutti i tipi di intervento sino alla *nuova edificazione* nei limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla «Guida agli interventi»

b. Per l'edificazione esistente sono ammesse esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.

c. La installazione di «palloni» pressostatici per la copertura stagionale di campi sportivi è soggetta a concessione.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante): sport (ST: 1-5-6-7-8)
• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi:
AR: • 6, non oltre il 60 % della Sf

7.3 BV3: lotti recintati per il verde privato del tempo libero, prevalentemente esistenti

Comprende aree prevalentemente non edificate, eterogeneamente utilizzate (incolti, coltivi, giardini, depositi, ricoveri per animali, ecc.) e suddivise in lotti recintati di piccole e medie dimensioni, da destinarsi ad orti e giardini per il tempo libero

Per le aree incluse nel Parco locale di interesse sovracomunale “Brianza Centrale” prevalgono le norme previste nel Piano Particolareggiato.

1. Obiettivi dominanti

• riqualificare l’ambiente creato dalla moltiplicazione dei recinti;

• consentire la coltivazione di prodotti ortofrutticoli per il consumo domestico;

• regolamentare l’uso dello spazio aperto per l’insediamento di attrezzature legate ad attività individuali del tempo libero.

2. Parametri per l'edificazione

• Dc: ml. 0
• De: ml. 5 o costruzione in aderenza
• Ds: ml. 5
• Ac: ml. 3,50
• Ae: ml. 2,40
• Lmin: 500 mq.
• Rc: massimo 60%, con le sole serre (AG: 6)
• Sc: mq. 20 massimo, escluse le eventuali serre (AG: 6)
• Slp: mq. 10 massimo; solo se trattasi di terreno attualmente inedificato; per una sola volta; indipendentemente dalla estensione del lotto; solo per destinazione d’uso AG: 7.
• Sp: 40% minimo

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento, nei limiti dettati dai parametri di zona.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla “Guida agli interventi”.

b. Per l’edificazione eventualmente esistente è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e quella straordinaria.

c. La costruzione di serre è soggetta a concessione edilizia nel rispetto dei parametri di zona e delle indicazioni fornite dalla “Guida agli interventi”.

4. Destinazioni d’uso ammesse

• Destinazione d’uso principale (o qualificante): orti e giardini (SA: 3).
• Destinazioni d’uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi.

AG: 6-7 nel rispetto dei parametri di zona.

Art.8: Zone di riqualificazione e trasformazione sottoposte a progettazione unitaria

8.1 CRU: comparti di riqualificazione urbana

Comprendono aree sottolutilizzate e/o degradate, giudicate strategiche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano ed utili al reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale.

1. Obiettivi dominanti

- restituire alla città spazi abbandonati, degradati e sottoutilizzati;
- realizzare servizi e spazi pubblici;
- completare ed integrare il sistema delle centralità urbane.

2. Tipi e modalità di intervento

1. I comparti di riqualificazione urbana costituiscono specifiche zone urbanistiche, e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.
2. Sono previsti, a seconda dei casi, interventi di *ristrutturazione urbanistica*, di *demolizione con ricostruzione* e di *nuova edificazione*, esclusivamente previa approvazione di piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle modalità di cui all'art. 3.2.4. delle presenti Nta e degli articoli seguenti.
3. É ammessa la monetizzazione, ai sensi dell'art. 12 1° comma lett. a) della L.R. 60/1977, delle aree da cedere gratuitamente al Comune.
4. Progetti norma per i comparti di riqualificazione urbana.
   La progettazione attuativa in tutti i CRU è regolata mediante un apposito progetto norma.

4.1. Composizione dei progetti norma

Per ogni CRU la scheda tecnica di ciascun progetto norma è composta dai seguenti testi (lettere a, b, c, d, e) ed elaborati grafici (numeri 1, 2, 3, 4, 5):

a. *Contenuti del progetto:* indica le principali previsioni di trasformazione del progetto.

b. *Dati tecnici generali:* indica le quantità aggregate per l'intero comparto relative alla nuova edificazione, al riuso e trasformazione, alle diverse destinazioni d'uso, agli spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico. Tranne alcuni casi segnalati, dai conteggi degli spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico è escluso quello da destinare a sedi viarie in progetto.

c. *Dati tecnici degli edifici:* indica per ciascun edificio: il tipo di intervento, la destinazione d'uso, la volumetria o la Slp relativamente alle differenti destinazioni ed alle modalità di intervento, numero dei piani, altezze, eventualmente altre informazioni progettuali di rilevanza specifica; la numerazione degli edifici o dei lotti che compare nella scheda tecnica fa riferimento allo schema grafico n. 2.
Questo testo può mancare nei casi in cui quello previsto sub. b. sia sufficiente a fornire tutte le indicazioni necessarie, ad esempio quando sia previsto un solo edificio, oppure qualora il grado di dettaglio del progetto norma escluda la previsione di uno specifico assetto spaziale.

d. *Criteri per la progettazione*: indica i criteri generali e relativi a parti del progetto, da seguire per la redazione dello strumento attuativo o del progetto di concessione convenzionata.

e. *Modalità di attuazione*: indica le procedure da adottare per l'attuazione dei contenuti del progetto norma. Se le procedure sono quelle previste, sia in via generale, sia relativamente a ciascuna classe di Comparto di cui al paragrafo 5 del presente articolo, si fa riferimento ai paragrafi relativi. Inoltre, qualora sia necessario, vengono indicati aspetti aggiuntivi o in variazione alle disposizioni generali.

1. *Estratto dalle Tavv. 2 o 3*: "Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso" che riporta: il perimetro del CRU e quello di piano attuativo e le "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3.

2. *Schema planimetrico*: riporta una possibile configurazione dell'assetto spaziale dell'area.

3. *Modalità di trasformazione*: riporta le sigle con le quali vengono nominati gli edifici nella scheda tecnica e indica i tipi di intervento previsti per ciascun edificio compreso nel comparto.

4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico*: riporta in dettaglio gli spazi aperti e gli edifici previsti in cessione al Comune: aree pubbliche o ad uso pubblico in superficie (giardini, piazze, posteggi); parcheggi interrati pubblici; edifici o parti di edifici da cedere o da destinarsi ad uso pubblico.

5. *Sezioni*: riporta le sezioni individuate con apposito simbolo nell'elaborato n. 1.

4.2. Criteri di determinazione dei dati quantitativi nei progetti norma

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione di cui all'art. 2.4.
Per i CRU a suo tempo previsti nella Variante parziale di Prg adottata con Delibera del C.C. n. 152, 11 ottobre 1996, è stato mantenuto il volume come unità di misura per l'edificazione. La volumetria riportata nelle schede è computata moltiplicando la Slp degli edifici per una altezza

virtuale pari a ml. 3.

Per il calcolo dei volumi relativi agli edifici esistenti soggetti ad opere di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia si è adottato il medesimo criterio a partire da una stima grafica della Slp esistente. In ogni caso tali quantità non dovranno superare quelle esistenti alla data di adozione del presente Prg.

4.3. Gradi di prescrittività degli elaborati dei progetti norma

a. Sono valide le disposizioni sui gradi di intensità prescrittiva delle "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3. delle presenti Nta. L'elaborato grafico 2 (*Schema planimetrico*) ha valore esemplificativo di applicazione delle istruzioni del progetto norma.

I contenuti di tutti gli altri elaborati sono norme categoriche a meno di precisazioni diverse per ciascun progetto norma.

b. In sede di approvazione di piano attuativo è possibile, senza modificare lo strumento urbanistico generale, apportare, a ciascun progetto norma definito dal presente strumento urbanistico, modificazioni planivolumetriche, le quali non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e garantiscano la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dal progetto norma stesso.

Pertanto, qualora ci si voglia giovare di tale possibilità, vanno considerate quali norme categoriche il perimetro del comparto, le indicazioni riportate alle lettere a., b., d., e. nelle schede dei progetti norma e i tipi di intervento prescritti per gli edifici esistenti. Le restanti indicazioni dovranno essere considerate come consigli.

c. In sede di approvazione di piano attuativo, senza modificare lo strumento urbanistico generale, le destinazioni d'uso pubbliche o ad uso pubblico, previste dai progetti norma per specifici edifici destinati alla cessione, potranno essere variate a discrezione dell'Amministrazione comunale, a parità di impegno economico previsto, sia da parte dell'operatore privato, sia dell'Amministrazione stessa.

Le destinazione d'uso ammesse dovranno essere scelte fra quelle riportate nella categoria SAC di cui all'art. 2.2, con l'esclusione di SA, IT, P, AC, AI, AF, AS.

Tale eventuale mutamento dovrà essere segnalato nella convenzione (di cui al paragrafo 6 del presente articolo) che dovrà altresì riportare una descrizione delle opere sostitutive, con elaborati grafici e testi di natura e dettaglio analoghi a quelli contenuti nei presenti progetti norma. Nei casi previsti dalla presente lettera c. non è ammesso alcun cambiamento delle destinazioni d'uso relative allo spazio aperto.

d. Altre e diverse indicazioni di prescrittività relativa a ciascun progetto possono essere riportate in modo specifico entro ciascuna scheda.

5. Classi dei Comparti di riqualificazione urbana e loro modalità di attuazione.

a. *Comparti di recupero.*

Comprendono aree, ove, per le condizioni di degrado, si rende necessario il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .

Tali aree risultano prevalentemente edificate, ovvero presentano edifici, anche non prevalenti, di particolare interesse, per i quali risulta necessario il recupero, anche al fine di assicurarne il raccordo con il tessuto circostante.

Sono ammessi, in conformità ai progetti-norma, interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione con ricostruzione, ancorché con volumetria maggiore rispetto a quella preesistente, nonché consistenti interventi di nuova edificazione di completamento, con realizzazione, in ogni caso, delle opere e degli impianti pubblici e di interesse pubblico previsti.

Gli interventi previsti dai progetti norma si attuano mediante piani attuativi (piani particolareggiati o piani di recupero) o programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 (convertito in L. 4 dicembre 1993 n. 493) di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intero comparto.

b. *Comparti di completamento e riqualificazione.*

Comprendono aree prevalentemente inedificate, ove sono ammessi, in conformità ai progetti-norma, interventi consistenti nell'edificazione di completamento, previa eventuale demolizione degli edifici esistenti, e nella realizzazione di opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Gli interventi previsti dai progetti norma si attuano mediante piani attuativi (piani particolareggiati e di lottizzazione) o programmi di recupero urbano a norma dell'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito nella L. 4 dicembre 1993 n. 493 di iniziativa pubblica o privata, estesi ad un intero comparto.

c. *Comparti di completamento in zona A (centro storico)*

Comprendono aree di completamento ubicate in zona A, ove risulta necessario coordinare gli interventi previsti dai progetti norma con le peculiari caratteristiche della zona.

Gli interventi previsti dai progetti norma si attuano mediante piani attuativi (piano particolareggiato a norma dell'art. 17 della L.R. 15 aprile 1975) o programmi di recupero urbano a norma dell'art. 11 del D.L. 5

ottobre 1993 convertito nella L. 4 dicembre 1993 n. 493, di iniziativa pubblica o privata, estesi ad un intero comparto e con la realizzazione delle opere e degli impianti pubblici previsti.
L'ambito del comparto costituisce unità di azzonamento a norma dell'art. 17 n 3) della L.R. 51/1975.
Le disposizioni di cui alla Guida agli interventi relative al centro storico (Tav. 3) si applicano in via sussidiaria, ove non in contrasto col presente paragrafo e ove non incompatibili con le caratteristiche dei progetti-norma.

d. *Comparto di via dell'Oca.*

Comprende un'area sita in via dell'Oca per la quale è stato presentato all'Amministrazione un piano di lottizzazione congruente con le indicazioni fornite dal CRU redatto nella Variante adottata nel 1993. Il piano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 13/10/95.
Si ripropongono quindi le prescrizioni contenute nel CRU della Variante 1993 facendo ad essa riferimento.

6. Modalità di attuazione.

Gli interventi previsti si attuano mediante piano o programma attuativo o concessione edilizia convenzionata; E' sempre ammesso il programma integrato di intervento di cui alla L.R. 9/1999.
Ai piani o programmi attuativi si applica quanto previsto dall'art. 3.2.4 della presenti Nta.
Alle concessioni edilizie convenzionate si applica quanto previsto dall'art. 3.2.3 delle presenti Nta.
In ogni caso la convenzione annessa al piano o programma attuativo od alla concessione edilizia convenzionata devono prevedere:

a. la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste dal progetto-norma.

b. tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto norma, a scomputo, totale o parziale, dei proventi delle concessioni edilizie.

c. eventuali obbligazioni a carico dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti pubblici.

d. gli eventuali rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed altri soggetti pubblici.

Nel caso in cui il CRU sia attuato mediante concessione edilizia convenzionata, l'intervento, esteso all'intero comparto, deve essere totalmente conforme al progetto norma e non è operante la possibilità prevista dal paragrafo 4.3, lettera b. del presente paragrafo.
In attesa dell'approvazione dei piani o programmi attuativi o del rilascio della concessione edilizia convenzionata, sono ammessi, mediante semplice concessione edilizia (ovvero altro titolo abilitante previsto dalla legge), interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria.

7. Nel caso i lotti oggetto di intervento riguardino aree di discarica o attività produttive, dismesse o attive, rientranti tra quelle contemplate all'art. 17, comma 1 bis del D.Lgs. 5.02.1997, n. 22 (impianti a rischio di incidente rilevante di cui al D.P.R. 17.05.1988, n. 175 e attività che utilizzano sostanze comprese nell'allegato A del D.M.A. 16.05.1989 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 121 del 26.05.1989), si richiede che, prima del riutilizzo, l'area venga sottoposta ad accurato controllo che verifichi l'assenza di contaminazioni nel terreno e quindi accerti la non necessità di bonifica. Nel caso venga accertata una contaminazione in atto vanno attivate le procedure del caso così come previste dal sopracitato D.Lgs.

8.1.1 CRU 1: Progetto norma Pomirolo

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la riorganizzazione urbanistica di una porzione del tessuto del Pomirolo mediante la realizzazione di alcuni edifici residenziali, la riqualificazione dello spazio aperto, la costruzione di un parcheggio pubblico sotterraneo e la riqualificazione di tre edifici esistenti.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti): ..... mq. 2.076
- volumetria complessiva edificabile: massimo ..... mc. 7.843.24
  - in nuova edificazione: massimo ..... mc. 2.440
  - in demolizione e ricostruzione ..... mc. 2.518,92
  - in risanamento conservativo ..... mc. 2.884,32
  - di cui per RS: massimo ..... mc. 6.313,90
  - di cui per CM1-7 ..... mc. 1.229,34
  - di cui per SS-SC pubblici al piano terreno ..... mc. 300
- Ae massima per nuove costruzioni: 2 piani (vedi sezioni tipo obbligatorie)
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 1.000
  - di cui per SA con superficie permeabile: minimo ..... mq. 1.000

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS e SAC pubblici
- volume complessivo: massimo ..... mc. 1.900
  - di cui per RS: ..... mc. 1.600
  - di cui per SS-SC pubblici al piano terreno: minimo .. mc. 300
- Ae: massimo 2 piani, con ml. pari a quelli dell'edificio esistente E3

E2

- tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS e P2 privati
- volumetria complessiva per RS: massimo ..... mc. 540
- P2: ..... mq. 500

(a servizio della RS, con priorità per gli alloggi presenti nel CRU)

- Ae: massimo 2 piani, più un piano interrato per P2

E3

- tipo di intervento: risanamento conservativo/demolizione e ricostruzione con cambiamento di destinazione d'uso al piano terra
- volumetria complessiva ..... mc. 2.334.84
  - di cui in demolizione e ricostruzione ..... mc. 2184,84
  - di cui in risanamento conservativo ..... mc. 150
- destinazione d'uso: RS, CM1-7
  - di cui per RS ..... mc. 1558.62
  - di cui per CM1-7 al piano terreno ..... mc. 776.22

E4

- tipo di intervento: risanamento conservativo/demolizione e ricostruzione con cambiamento di destinazione d'uso al piano terra
- volumetria complessiva ..... mc. 906,24
  - di cui in demolizione e ricostruzione ..... mc. 334,08
  - di cui in risanamento conservativo ..... mc. 572,16
- destinazione d'uso: RS, CM1-7
  - di cui per RS 50%
  - di cui per CM1-7 50% al piano terreno

E5

- tipo di intervento: risanamento conservativo
- destinazione d'uso: RS
- volumetria complessiva ..... mc. 2.162,16

d) Criteri per la progettazione

Il progetto intende riqualificare il tessuto del Pomirolo attraverso la realizzazione di una nuova piazza e di un piccolo edificio residenziale.

Pertanto per quanto concerne lo spazio aperto: la realizzazione del progetto dovrà consentire il passaggio pubblico tra via Umberto I e via L. Da Vinci attraverso le corti e gli edifici previsti. L'accesso al parcheggio sotterraneo dovrà avvenire da via G. Marconi.

Per quanto concerne gli edifici: l'edificio E1 dovrà essere realizzato in aderenza all'edificio E3 e dovrà consentire al piano terra un passaggio pedonale pubblico in attraversamento al corpo di fabbrica; l'edificio E2 in sostituzione dell'esistente autorimessa e deposito potrà essere realizzato in aderenza con l'edificio adiacente.

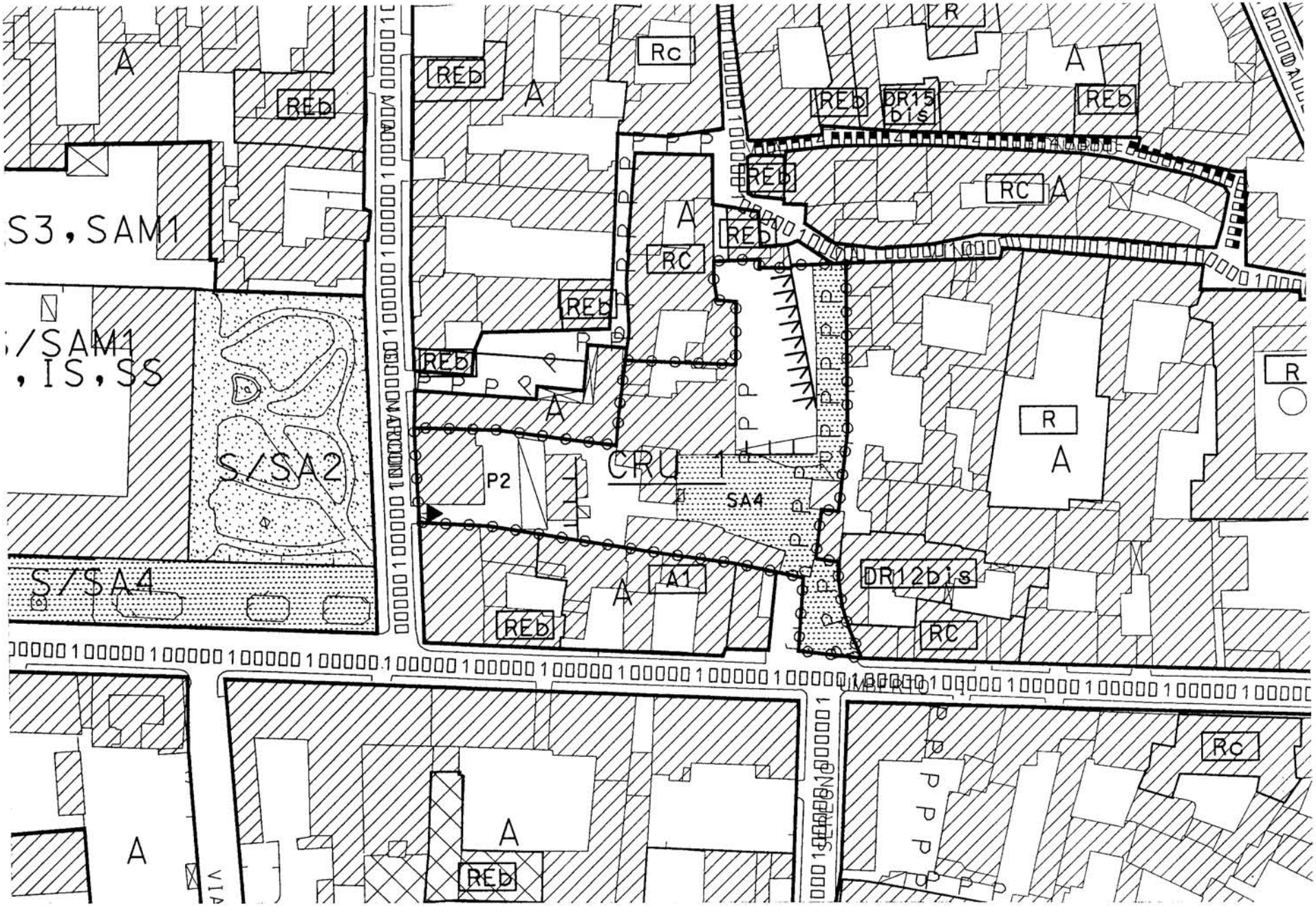
Il facciata est dell'edificio E4 dovrà essere trattata in modo da evitare una parete cieca.

Nella progettazione è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni relative al centro storico (si veda Tav. 3) contenute nella Guida agli interventi.

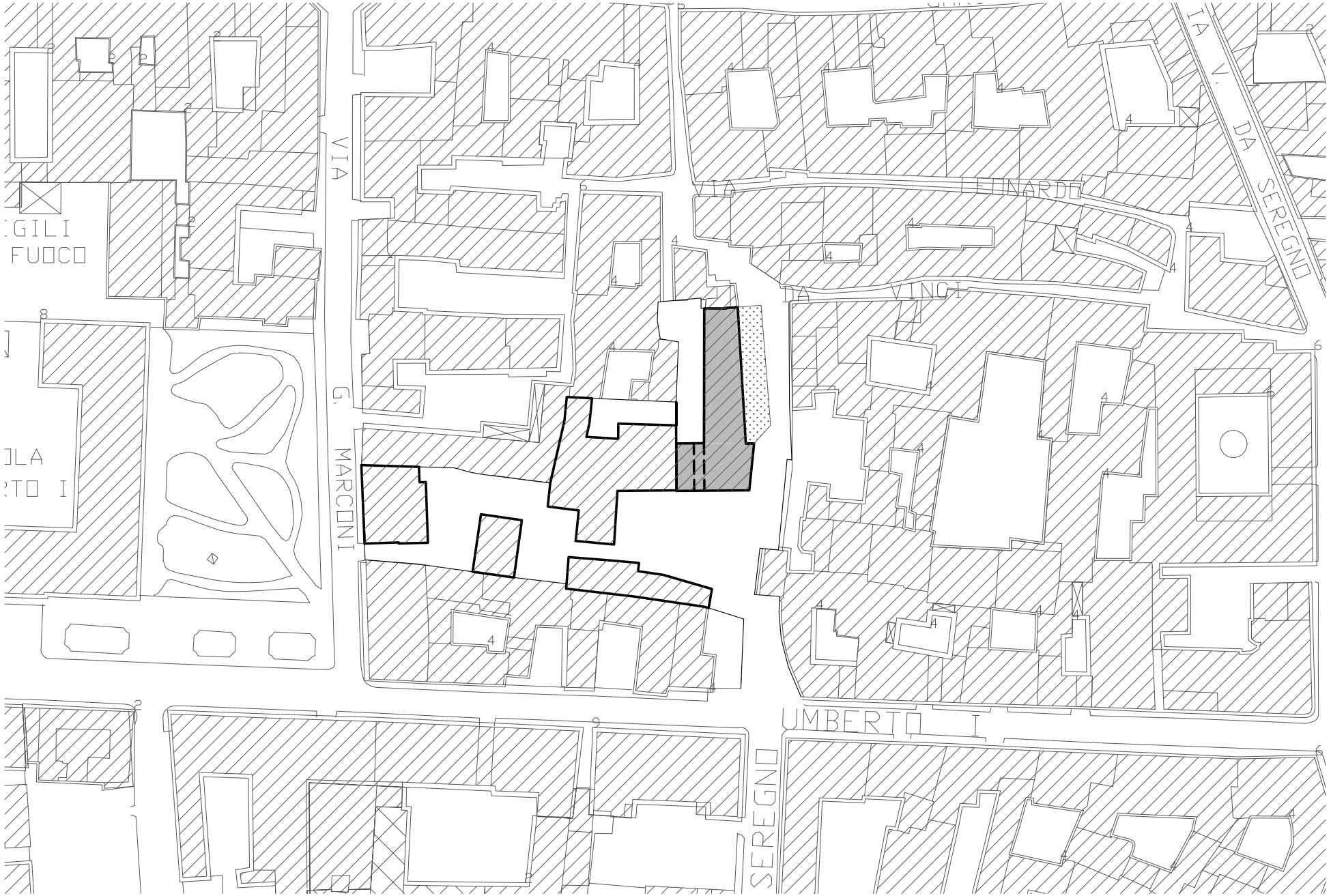
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2 art. 8.1 delle presenti Nta.

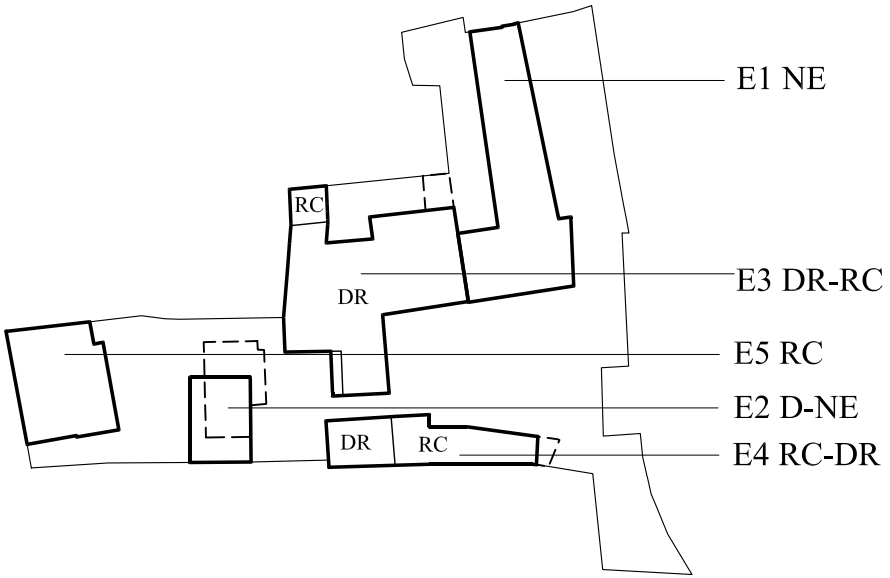
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



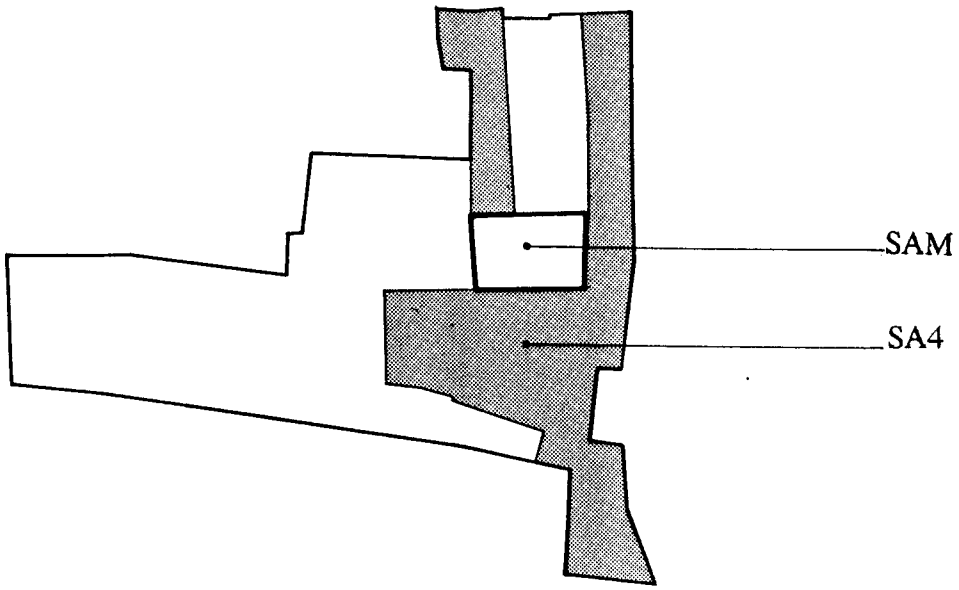
2. Schema planimetrico, scala 1: 1000



3. Modalità di trasformazione, scala 1: 1000



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



8.1.2 CRU 2: Progetto norma Giardino Tranciavilla

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto insiste su un'area industriale dismessa con edifici in avanzato stato di degrado. Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un giardino e un parcheggio pubblici, di 2 edifici residenziali privati, parte dei quali da destinare ad edilizia convenzionata in affitto o in vendita.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 4.617
- volumetria complessiva edificabile: massimo ..... mc. 13.700
  - di cui per RS: ..... mc. 10.250
    - di cui per RS convenzionata in vendita o in affitto: .. mc. 2.000
  - di cui per TR2 o RS al p. rialzato: ..... mc. 1.500
  - di cui per P2 indipendente dagli edifici non ad uso esclusivo delle funzioni del comparto: ..... mc. 1.950
- P2 indipendente dagli edifici ad uso esclusivo delle attività terziarie:... mc. 1.950
- Ae: massimo 4 piani (le sezioni tipo sono obbligatorie)
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 4.417
  - di cui per SA2: minimo ..... mq. 1.474
  - di cui per SA4: minimo ..... mq. 343
  - di cui per P1: ..... mq. 1.300
  - di cui per P2 interrato: ..... mq. 1.300

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS
- volumetria massima ..... mc. 5.750
- Ae: massimo 4 piani, più un piano seminterrato per P2 ad esclusivo servizio della RS in progetto

E2

- tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS, TR2
- volumetria massima: ..... mc. 6.000
  - di cui al piano rialzato per TR2: ..... mc. 1500
  - di cui ai piani 1-2-3 per RS: ..... mc. 4.500
    - di cui per RS convenzionata in vendita o in affitto: ..... mc. 2.000
- Ae: massimo 4 piani più un piano seminterrato per P2 ad esclusivo servizio della RS in progetto

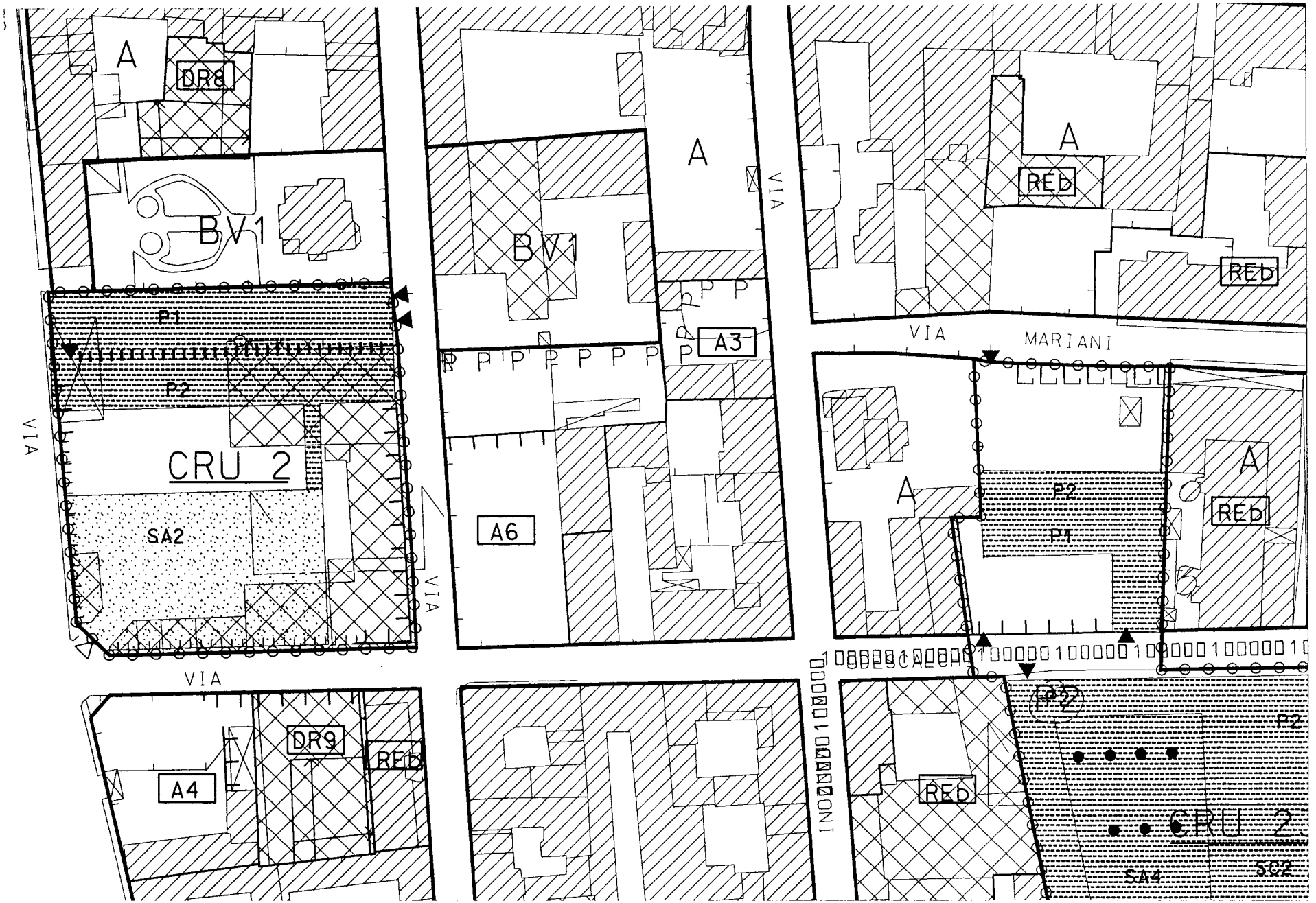
d) Criteri per la progettazione

Per quanto concerne lo spazio aperto: gli accessi del parcheggio pubblico dovranno essere previsti da via Ballerini; gli ingressi del giardino saranno due, il primo all'incrocio tra via Odescalchi e via Colombo e il secondo dal parcheggio pubblico; il giardino dovrà essere recintato con un muro alto ml. 3 sui lati prospicienti le strade pubbliche; su via Odescalchi e via Ballerini il progetto dovrà prevedere un marciapiede di almeno ml. 1,50 che si connetta a quello esistente su via Colombo.
Per quanto concerne gli edifici: la nuova costruzione dovrà definire uno spazio aperto compreso tra gli edifici stessi e le vie Colombo e Odescalchi; l'edificio E1 dovrà essere costruito in fregio a via Ballerini e non potrà avere gli ingressi sul fronte strada; l'edificio E2 separerà il parcheggio dal giardino ed avrà gli ingressi dal lato del parcheggio; per entrambi gli edifici eventuali logge e balconi sono possibili solamente sui lati degli edifici verso il giardino pubblico.

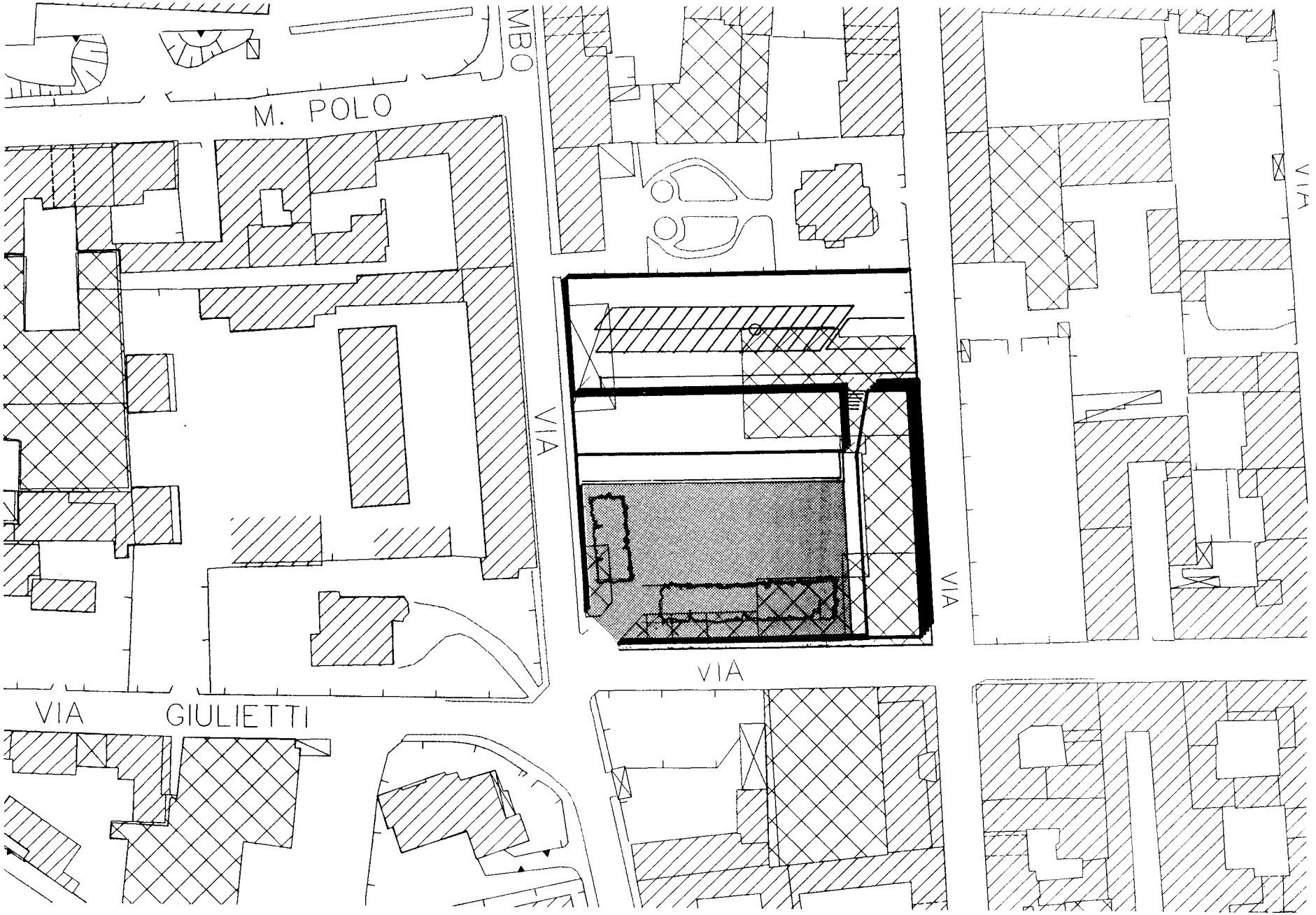
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

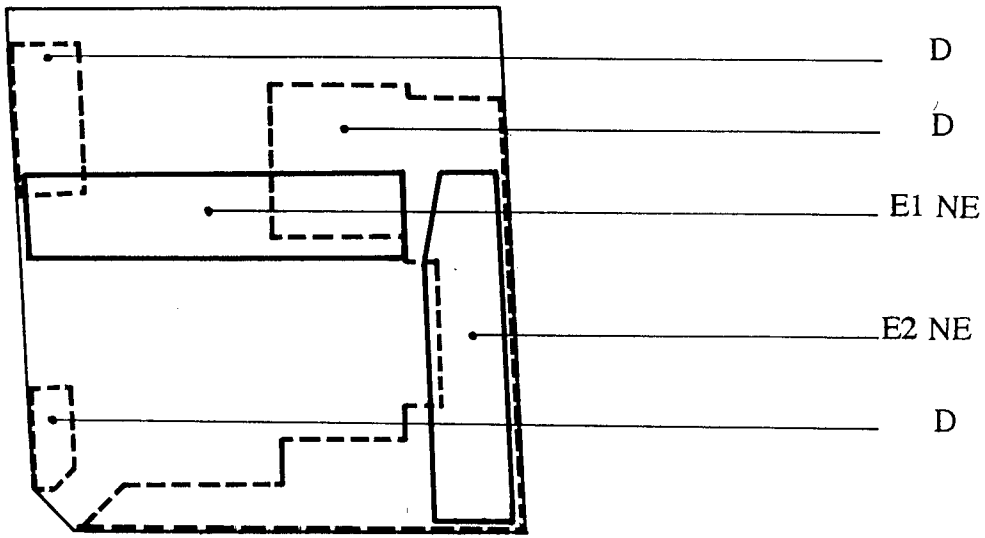
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



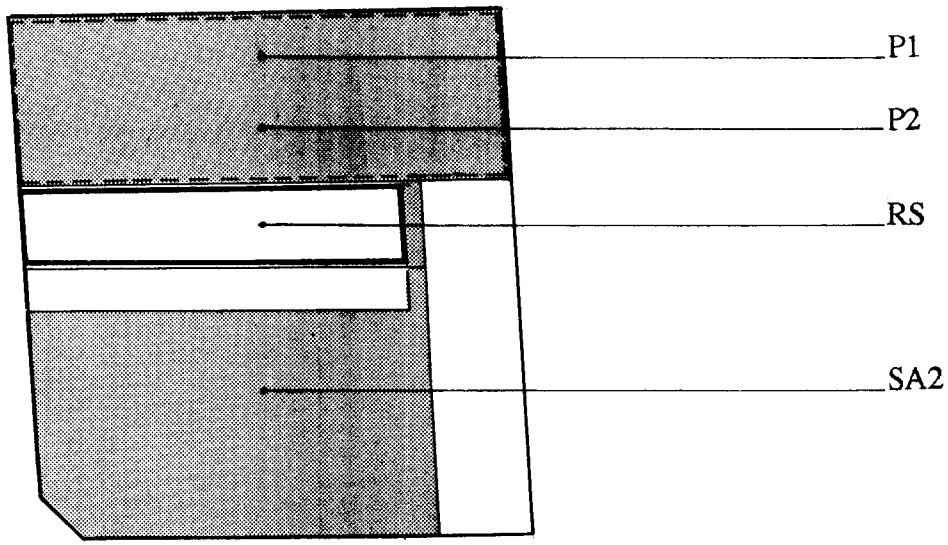
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



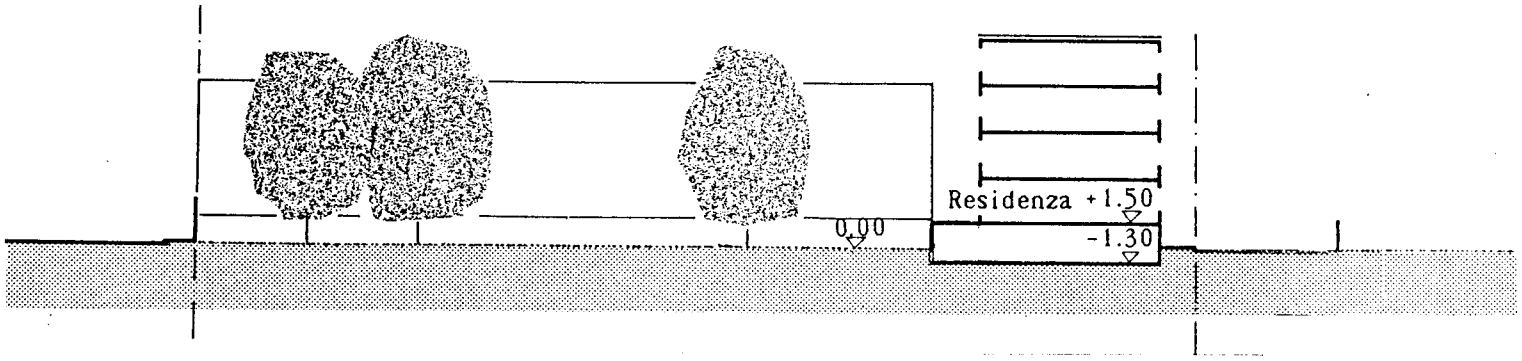
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



8.1.3 CRU 3: Progetto norma Ospedale Maggiore di Milano

(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto

Il progetto interessa un area in zona "Fuin" e prevede la realizzazione di edifici residenziali, di un parcheggio pubblico e la sistemazione del verde pubblico.
Il progetto permetterà l'attuazione di alcune previsioni del PRG poiché prevede la cessione gratuita di aree dislocate nel territorio comunale, tutte ubicate nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato P.L.I.S. "Brianza centrale", destinate prevalentemente a standard d'uso pubblico.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: .....mq. 10.530
- Slp in nuova costruzione : .....mq. 5.350
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 4.065
  - di cui per SA2: minimo .....mq. 2.960
  - di cui per P1: minimo .....mq. 740
  - di cui per sede stradale: minimo .....mq. 365
- Lmax: .....mq. 6.465
- Rc: 50%
- Ae: 2 piani fuori terra
- Destinazione d'uso: RS 1-2
- Dc: ml. 5

d) Criteri per la progettazione

Gli edifici dovranno rispettare la distenza di m.5,00 dal ciglio stradale e dai confini.
La distanza minima tra gli edifici dovrà essere di m. 5,00 e di m. 10,00 in caso di pareti finestrate (anche una sola).
All'interno del lotto privato dovrà essere garantita una superficie permeabile minima del 40%.

e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

L'attuazione del comparto è subordinata alla stipula dell'atto di cessione, dall'Ospedale Maggiore di Milano al Comune di Seregno, delle aree a standard esterne al comparto collegate al CRU che dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dalla delibera di approvazione della variante al PRG che ha introdotto il presente comparto.
Nello stesso atto il Comune di Seregno dovrà garantire all'operatore il mantenimento della capicità edificatoria espressa dal comparto.
L'Ospedale Maggiore di Milano dovrà impegnarsi, per se o suoi aventi causa, a non avvalersi della legge regionale per il recupero dei sottotetti.

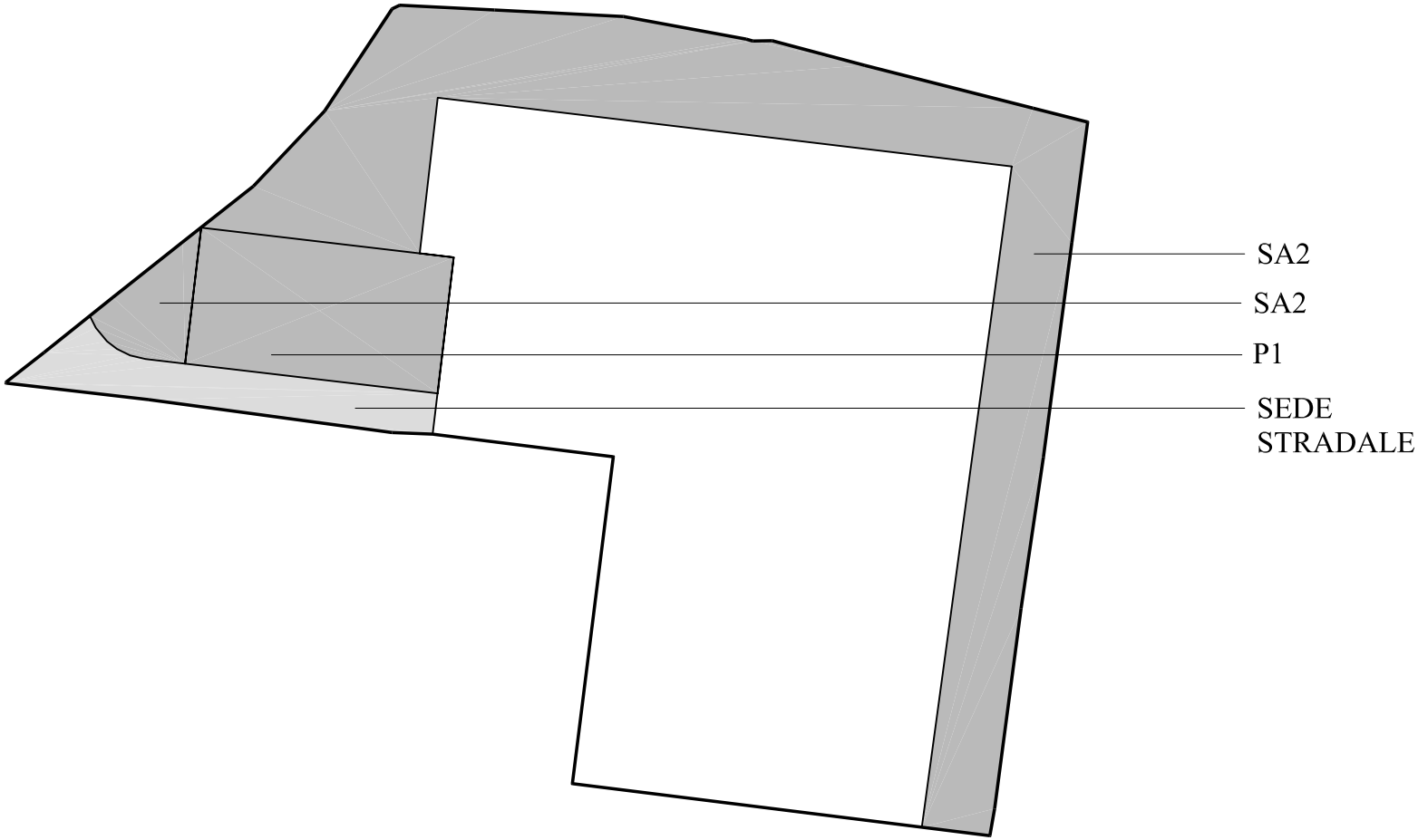
Dati tecnici delle aree a standard collegate al CRU 3

Superficie totale catastale delle aree .....mq. 87.194
- Foglio 7 mapp. 217-218.....mq. 8.310
- Foglio 8 mapp. 11-12.....mq. 8.682
- Foglio 18 mapp. 295.....mq. 756
- Foglio 46 mapp. 47-48-49 .....mq. 12.998
- Foglio 46 mapp. 159-45.....mq. 4.457
- Foglio 48 mapp. 46-45.....mq. 51.991

1. *Estratto dalla Tav. 2/2, scala 1:2.000*



4. Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1: 1000



8.1.3a CRU 3a: Progetto norma Galimberti

(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio commerciale e di un parcheggio pubblico.

Il progetto permetterà l'attuazione di alcune previsioni del PRG poiché prevede la cessione gratuita di aree a satandard ubicate nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato P.L.I.S. "Brianza centrale".

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: .....mq. 6.640
- Slp in nuova costruzione.....mq. 6.400
- Ae: 2 piani fuori terra altezza massima ml. 10.
- Destinazione d'uso: CM2
- Servizi e attrezzature di interesse collettivo:
  P1-2, ST1, SS4

- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico nel comparto:
  in presenza di una media struttura commerciale alimentare: P2 min. ...mq. 3.000

- area a standard/sede stradale collegata al CRU 3 a: minimo .....mq. 12.200
  di cui per sedi stradali: minimo.....mq. 1.100
  di cui per SA1 .....mq. 6.300
  di cui per P1: minimo.....mq. 4.800

- ulteriore standard da reperire nel PLIS: .....mq. 64.300
  oppure in presenza di una media struttura commerciale alimentare:....mq. 111.300
  In alternativa alla cessione delle aree a standard nel parco è ammesso il versamento di un contributo pari a €. 15,50 al mq. indicizzato a partire dalla data di adozione della variante al P.R.G. che ha introdotto il nuovo comparto. L'importo del contributo dovrà essere utilizzato per acquisire aree a standard nel PLIS e, per una quota non superiore al 30%, destinato ad interventi di edilizia sociale.

d) Criteri per la progettazione

La nuova struttura commerciale non potrà ospitare più di 2 medie strutture di vendita ognuna delle quali dotata di accesso separato.

Gli spazi di servizio dovranno essere gestiti separatemente ed in ogni caso l'immobile non potrà ospitare un centro commerciale.

In fase di autorizzazione commerciale dovrà essere posta particolare attenzione all'applicazione delle norme in materia (L.R. 14/1999 e D.C.R. 30 luglio 2003 n.VII/871) per evitare il rilascio di diverse autorizzazioni o punti di vendita di media distribuzione artificialmente distinti che comporterebbero di fatto l'insediamento di una grande struttura di vendita. Non potranno essere applicate procedure di autorizzazione concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione.

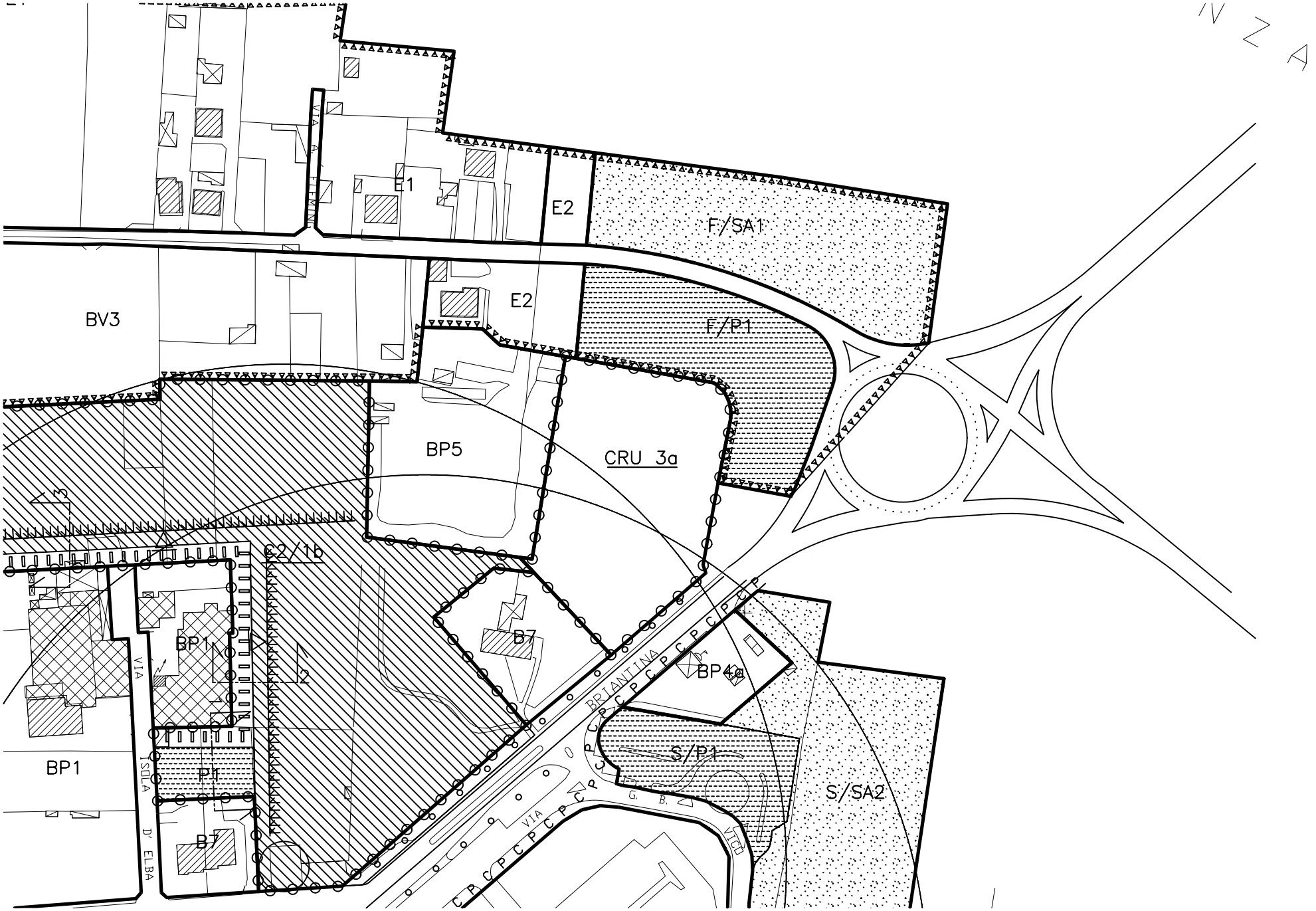
Il parcheggio pubblico nel PLIS, collegato al CRU, non potrà essere recintato.

e) Modalità di attuazione

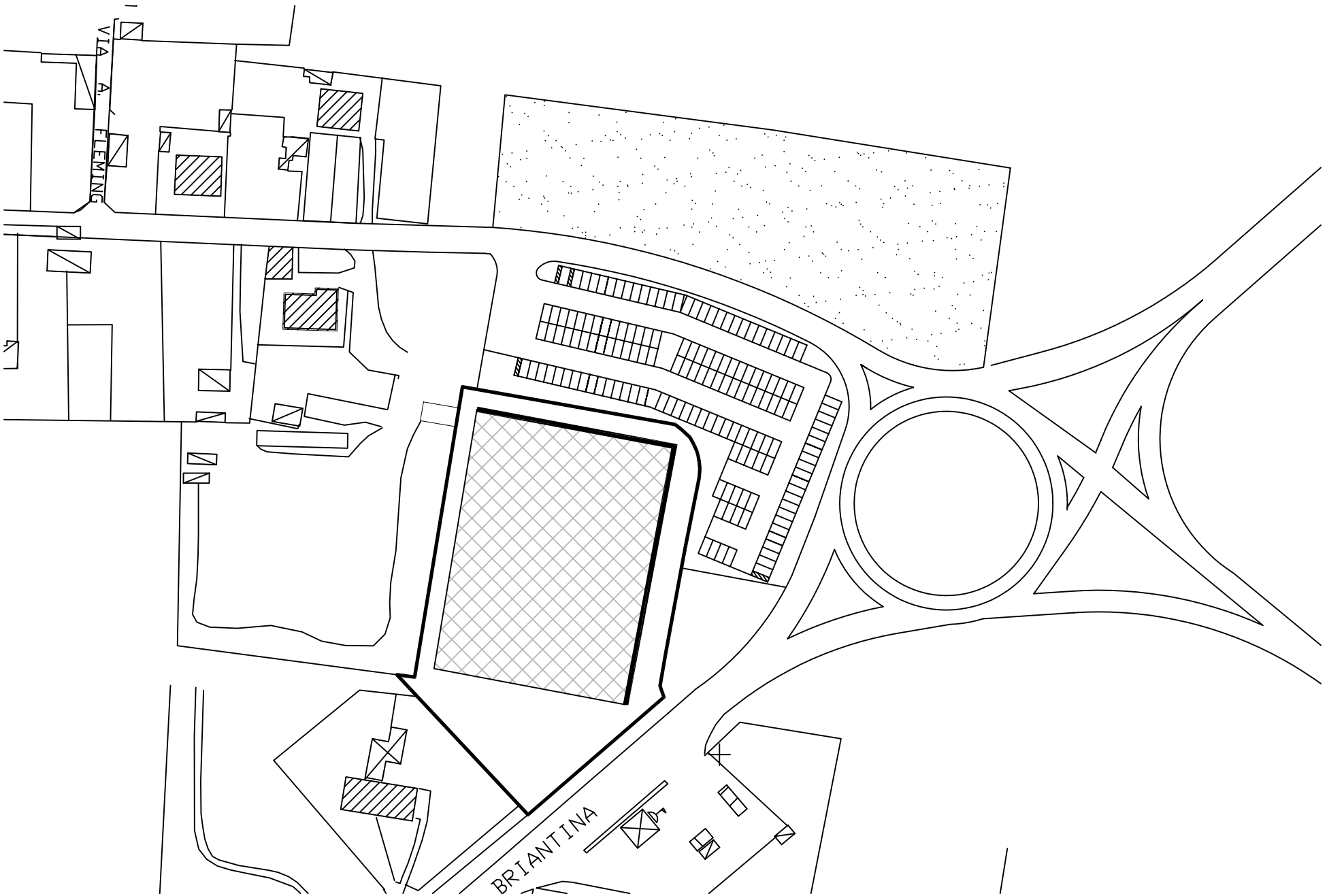
- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

- Nella convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo, ovvero nel permesso di costruire convenzionato, dovrà essere previsto l'obbligo, per l'operatore privato interessato, di tenere indenne l'Amministrazione comunale di tutti i costi relativi all'acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere ivi previste, esterne al perimetro del CRU (meglio individuate nello schema allegato n. 3 e descritte nei dati tecnici generali) destinate a standards e a sede stradale, da espropriare o da acquisire mediante trattativa bonaria. Dovranno essere previste idonee garanzie per assicurare il rispetto degli obblighi assunti.

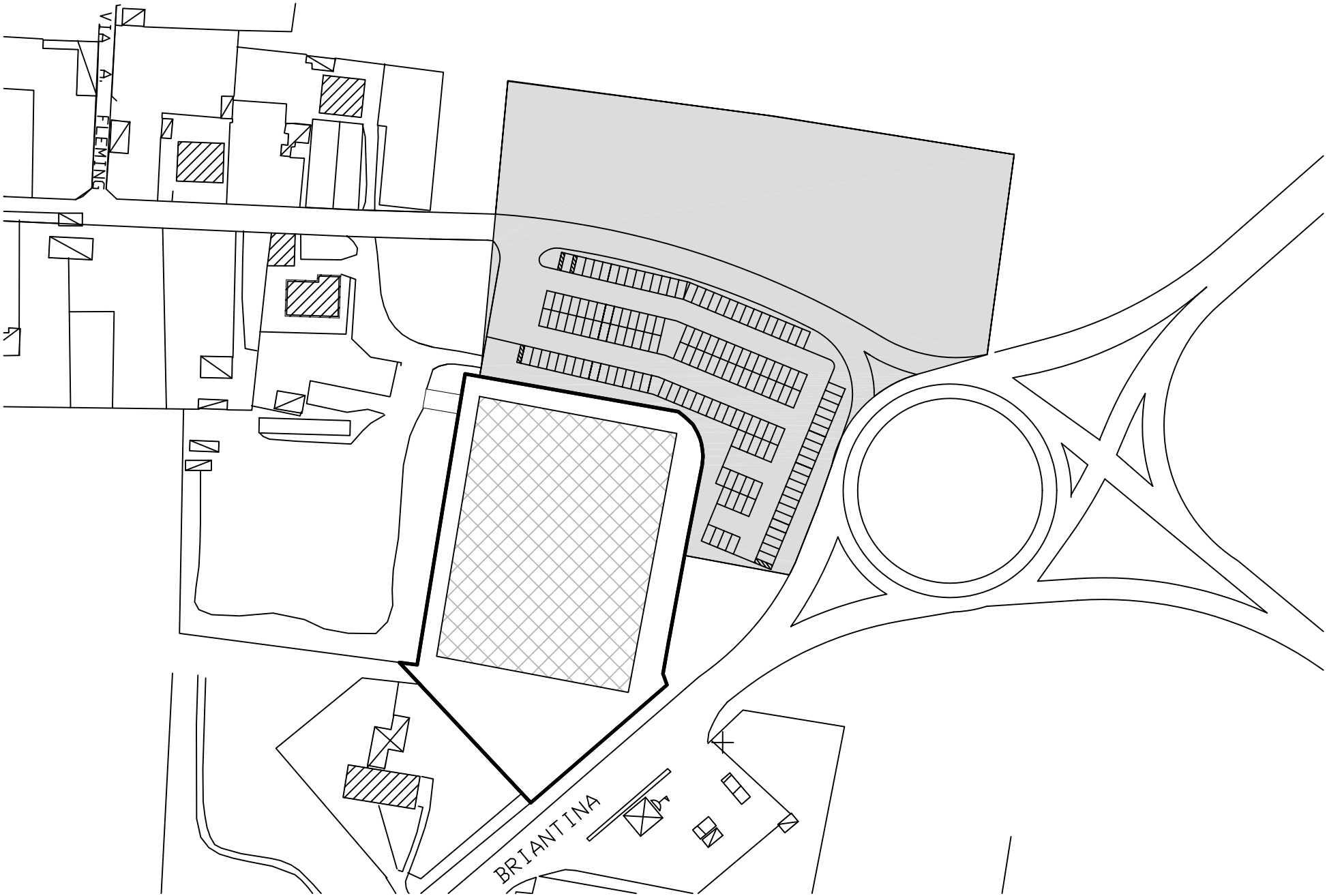
1. Estratto dalla Tav. 2/2, scala 1:2000



2. Schema planimetrico, scala adattata



3. Planimetria delle aree a standard e sede stradale collegate al CRU3a, scala adattata



8.1.4 CRU 4: Progetto Norma Museo Vignoli

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la demolizione degli edifici industriali esistenti e dell'edificio residenziale a confine con l'area della scuola (SIB2). Alla demolizione seguirà la costruzione dei seguenti edifici:

- edificio pubblico destinato a "SC: Spettacolo e cultura" - museo delle botteghe e dell'artigianato locali (E1);
- edificio multifunzione (E2);
- edifici residenziali e per esercizi pubblici (al piede) (E3 ed E4);
- parcheggio pubblico interrato, autorimesse e cantine private interrate.

Nel comparto insistono anche due edifici residenziali a corte (E5 ed E6); la riqualificazione degli stessi potrà avvenire attraverso diverse modalità di intervento: per l'edificio E5 si prevede la demolizione e ricostruzione, mentre per l'edificio E6 si prevede il risanamento conservativo.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto mq. 5.847
- Volumetria complessiva mc. 15.560
  - Di cui per RS mc. 7.960
    - In nuova costruzione: massimo mc. 3.200
    - In demolizione e ricostruzione mc 3.470
    - In risanamento conservativo mc 1.290
      (comunque non superiore alla volumetria esistente)
  - Di cui per CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6 mc. 7.600
    - In nuova costruzione mc. 7.600
- Numero massimo dei piani: massimo 3 per l'edificio E3
- Ae: 9,80 ml. per gli edifici di nuova costruzione prevalentemente residenziali;
  6,60 ml. per gli edifici di nuova costruzione su via De Nova;
  7,00 ml. Per le nuove costruzioni non residenziali
- Spazi e servizi pubblico e/o ad uso pubblico: minimo mq. 3500
  - Di cui per superficie coperta SC (Slp mq. 900) mq. 600
  - Di cui per SA4: minimo mq. 2020
  - Di cui per P2 interrato pubblico: minimo mq. 880

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- Tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- Destinazione d'uso: SC7 (museo delle botteghe), P2 pubblico
- Volumetria complessiva: SC7 massimo mc. 2.700
  Ae: 7,00 ml. pari a 2 piani fuori terra
  più un piano interrato per P2 pubblico sotto il museo minimo mq. 880

E2

- Tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- Destinazione d'uso: CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6
- Volumetria complessiva: massimo mc. 2.886
  - Di cui per CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6 mc. 2.886
- Ae: 7,00 ml. pari a 2 piani fuori terra

E3

- Tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- Destinazione d'uso: RS, CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6
- Volume complessiva: massimo mc. 4.779
  - Di cui per RS mc. 2.979
  - Di cui per CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6 mc. 1.800
- Ae: 9,80 ml. pari 3 piani fuori terra, 2 piani sulla testata di via S. De Nova

E4

- Tipo di intervento: demolizione e nuova costruzione
- Destinazione d'uso: RS, CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6
- Volume massimo mc. 435
  - Di cui per RS mc. 213
  - Di cui per CM1, CM7, EP1, EP2, TR2, ST1-6 mc. 222
- Ae: 6,50 ml. pari a 2 piani fuori terra,

E5

- Tipo di intervento: demolizione e ricostruzione
- Destinazione d'uso: RS
- Volume massimo (comunque non superiore all'esistente) mc. 3.470
- Ae: uguale al corpo di fabbrica esistente.

E6

- Tipo di intervento: risanamento conservativo
- Destinazione d'uso: RS,
- Volume massimo (comunque non superiore all'esistente) mc. 1.290

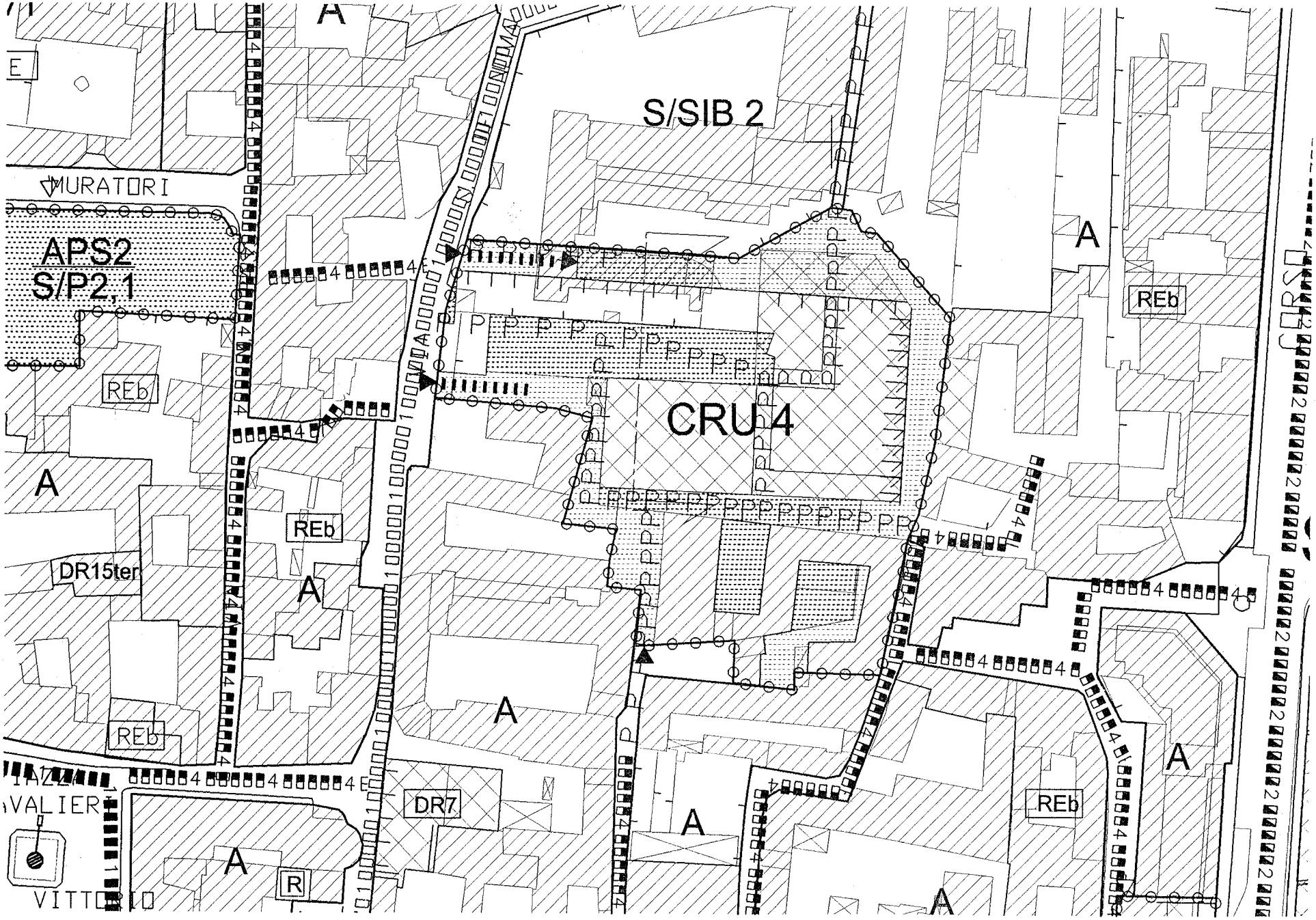
d) Criteri per la progettazione

Per quanto concerne lo spazio aperto: l'intervento dovrà garantire la percorribilità pubblica pedonale dell'area mediante la riapertura dei passaggi che collegano via privata Vignoli con vico rose e via De Nova; l'edificio per il museo (E1) ed il nuovo edificio multifunzione (E2) dovranno essere circondati da spazio aperto pubblico (trattato secondo le indicazioni degli schemi allegati); la parte del lotto fondiario lungo la via De Nova dovrà garantire: accesso carrabile mediante apposita rampa alle aree di sosta autoveicoli poste al piano interrato; accessibilità pedonale all'area; accessibilità dei mezzi di servizio per l'eventuale scarico merci.
Per quanto concerne gli edifici: tra l'edificio E1 e l'edificio E2 dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico coperto posto tra il museo e la parte multifunzione, lungo questo percorso si troveranno gli ingressi principali al museo; tra l'edificio E2 e l'edificio E3 dovrà essere realizzato un percorso pedonale pubblico, ideale prosecuzione della via Vignoli, questo percorso può configurarsi come galleria commerciale; l'edificio E2 può essere costruito con arretramento del fronte edilizio e la conseguente formazione di percorso porticato verso sud, in modo tale da garantire condizioni di riservatezza agli affacci residenziali degli edifici E5 ed E6.
Nella progettazione è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni relative al centro storico (si veda Tav. 3) contenute nella guida degli interventi.

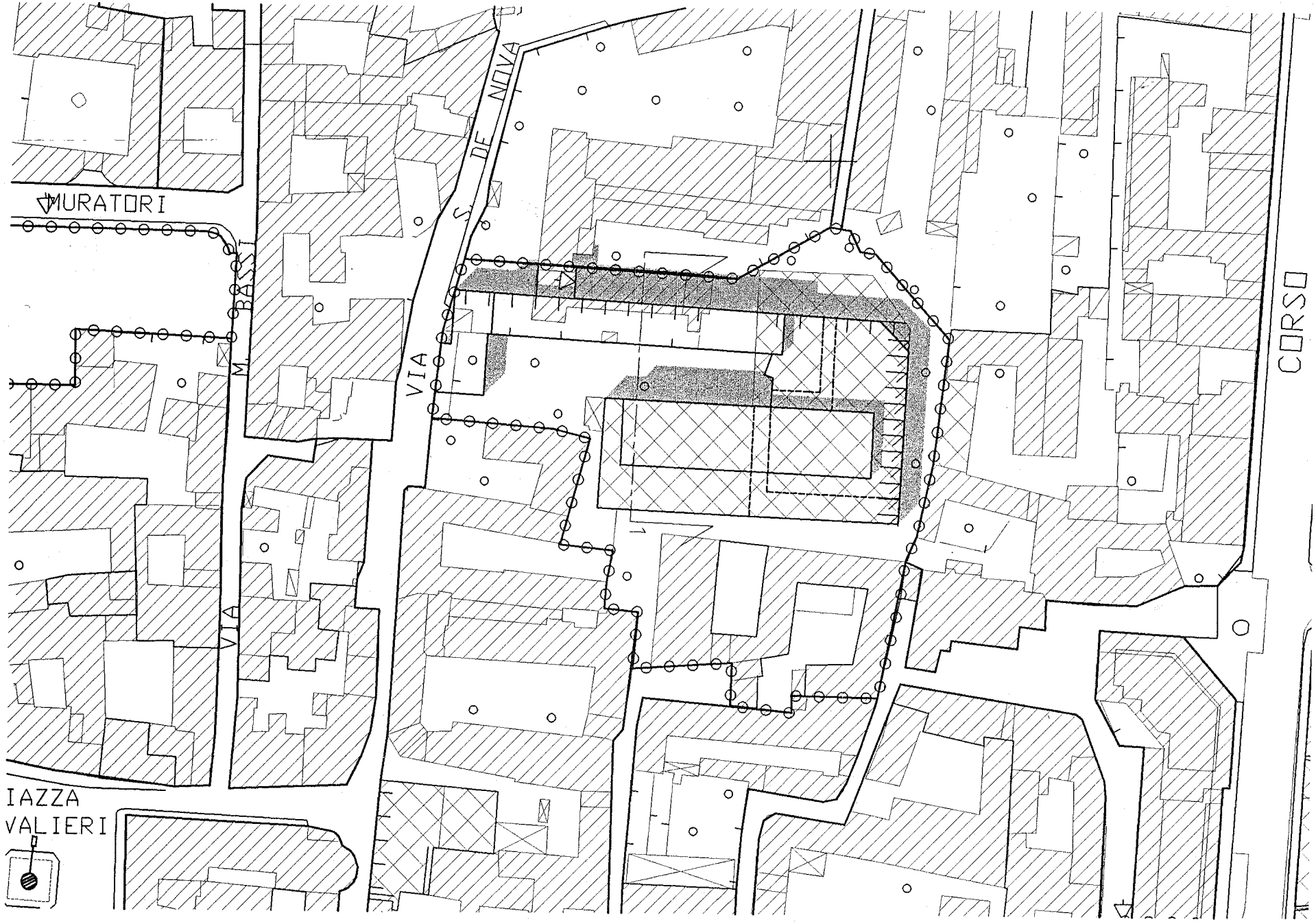
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 4 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

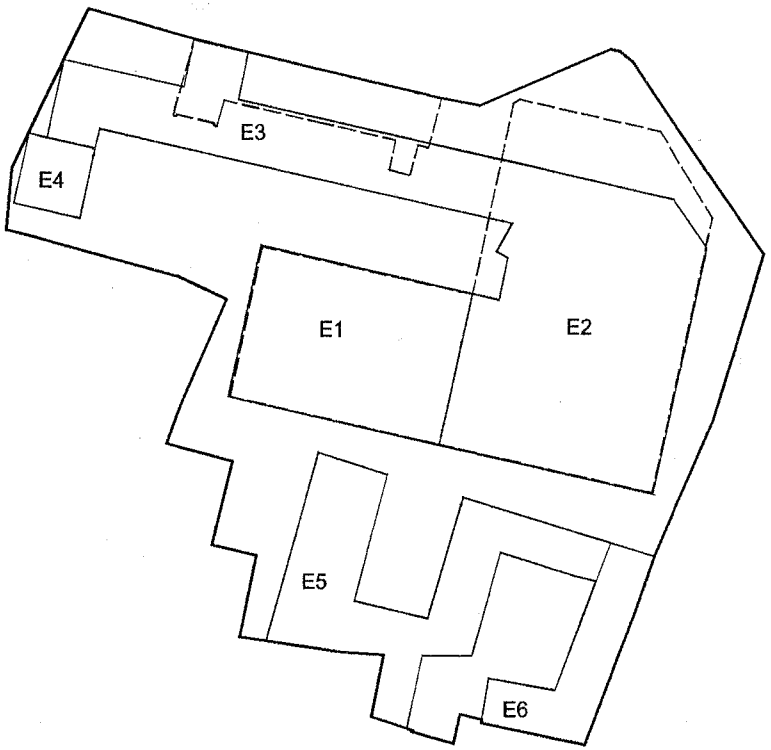
1. Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000



2. Schema planimetrico, scala 1:1000

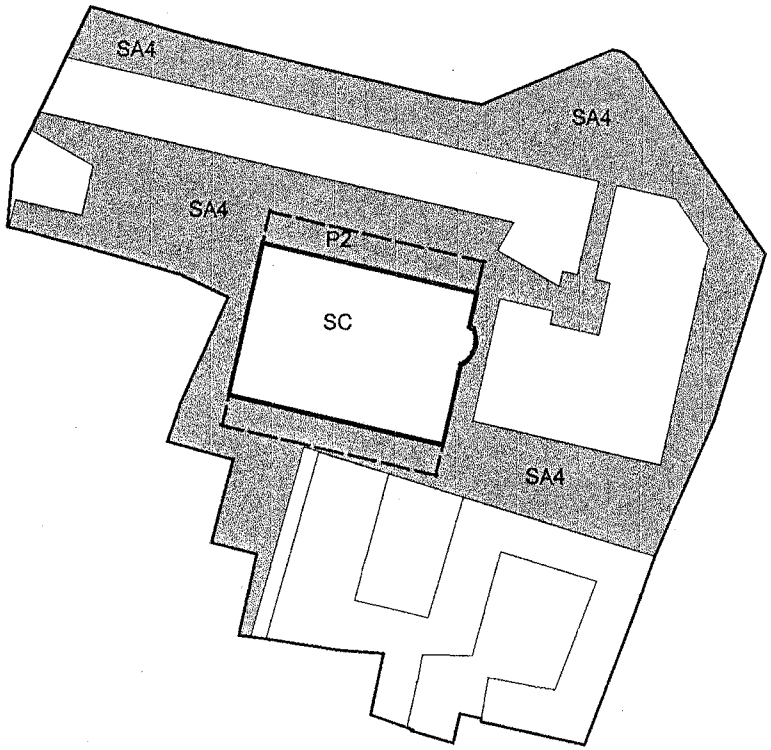


Modalità di trasformazione, scala 1:1000

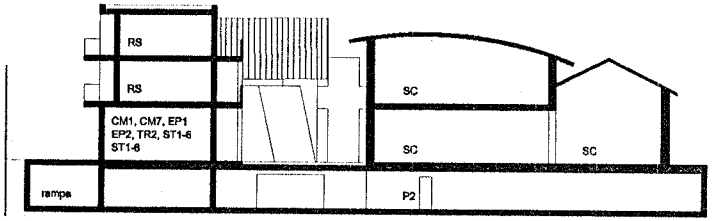


E1 - Demolizione e nuova costruzione
E2 - Demolizione e nuova costruzione
E3 - Demolizione e nuova costruzione
E4 - Demolizione e nuova costruzione
E5 - Demolizione e ricostruzione
E6 - Risanamento conservativo

Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000



5. Sezione, scala 1:500



8.1.5 CRU 5: Progetto norma biblioteca civica

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la demolizione degli edifici industriali presenti nell'area per la realizzazione di un complesso residenziale con alloggi di differenti pezzature e tipologie e gli spazi aperti di pertinenza. Ad esso sono integrate alcune opere di natura pubblica: la nuova biblioteca civica con un giardino annesso; una piazza ed un parcheggio sotterraneo.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 13.314,60
- volumetria complessiva edificabile: massimo ..... mc. 33.520
  - di cui per RS ..... mc. 24.120
  - di cui per CM1: massimo ..... mc. 1.200
  - di cui per SC5 ..... mc. 8.200
- spazi aperti condominiali con Sp minimo ..... mq. 1.200
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 9.252,28
  - di cui per SA2: ..... mq. 4.250
  - di cui per SA4: ..... mq. 1.742,6
  - di cui per P2 interrato: ..... mq. 1359,68
  - di cui superficie coperta per SC5: ..... mq. 1.900

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: demolizione, nuova costruzione
- destinazioni d'uso: RS, SC5 (al piano terreno)
- volume massimo edificabile: ..... mc. 24.850
  - di cui per RS ..... mc. 16.650
  - di cui per SC5 ..... mc. 8.200
- Ae: massimo 5, più un piano interrato e/o seminterrato per P2 privato ad esclusivo uso della RS in progetto
- Ac: metri 21,00 per il corpo A, metri 20,51 per il corpo B

E2

- tipo di intervento: demolizione, nuova costruzione
- destinazioni d'uso: RS, CM1
- volume minimo per RS: ..... mc. 7.470
- volume massimo per CM1: ..... mc. 1.200
- Ae: massimo 5 piani, più un piano seminterrato per P2 privato ad esclusivo uso della RS in progetto
- Ac: massimo metri 20,57.

d) Criteri per la progettazione

Il progetto di trasformazione dell'area dovrà basarsi su un insieme articolato di spazi aperti e di corti che si differenzino per il diverso trattamento del suolo, per il differente grado di privatizzazione al quale saranno assoggettate, per le specifiche attività che vi si potranno svolgere: ad esempio la piazza pavimentata sopra il parcheggio pubblico tra la biblioteca e i negozi; il giardino della biblioteca; le corti residenziali condominiali con la pavimentazione permeabile.

Pertanto gli edifici dovranno tener conto delle differenti nature degli spazi aperti realizzati. I criteri dispositivi degli edifici in progetto dovranno basarsi su una maglia orientata nord-sud, simile a quella adottata dalla edificazione industriale attualmente esistente. I locali con funzioni espositive e pluriuso della biblioteca dovranno essere prospicienti la piazza pubblica su via Firenze. Invece le sale di consultazione e lettura dovranno affacciarsi sul giardino interno che sarà di esclusiva pertinenza della biblioteca.

Un edificio dovrà essere costruito in aderenza al lato sud della villa che insiste sul lotto esterno al CRU, confinante con via S.Valeria. Lo stesso fabbricato dovrà dividere in due parti la porzione sud dell'area, preservando però al piano terreno la continuità dello spazio aperto condominiale.

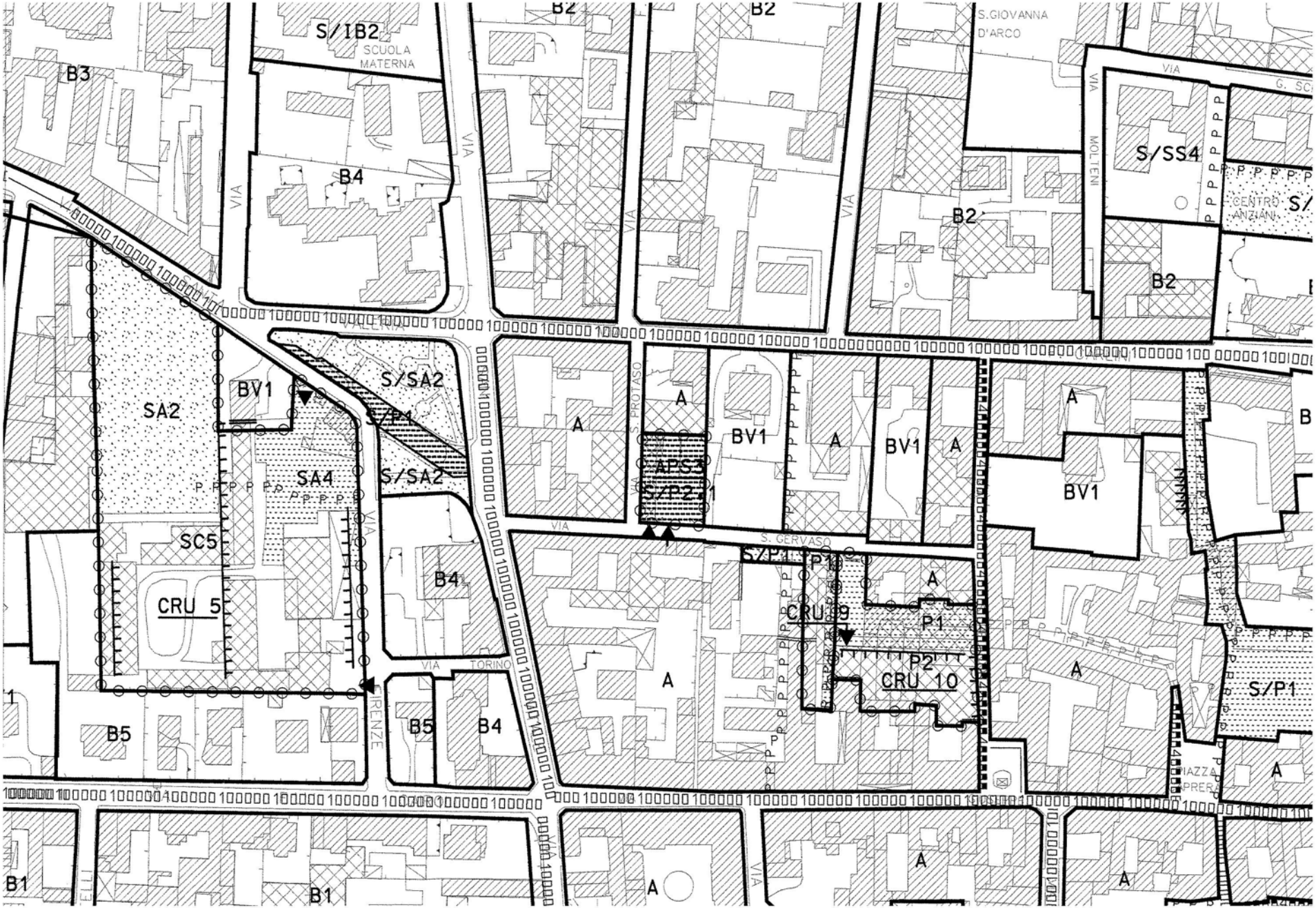
Lungo via Firenze un altro edificio dovrà essere costruito in fregio alla strada, lasciando una varco per l'ingresso alla piazza pubblica. Una parte della volumetria disponibile sarà concentrata sulla sua testata nord al fine di segnalare più efficacemente su via S.Valeria la presenza degli spazi e delle funzioni pubbliche presenti nell'area. Al piede dello stesso fabbricato il commercio sulla testata nord non è obbligatorio, qualora non lo si realizzasse si dovrà avere particolare cura nella progettazione dell'attacco a terra dell'edificio residenziale sulla piazza pubblica, evitando l'introspezione nei locali privati.

Più in generale, la progettazione dell'attacco a terra degli edifici e quindi del rapporto fra essi, gli spazi aperti privati e quelli condominiali e/o pubblici dovrà tenere conto delle indicazioni fornite dalle le sezioni tipo allegate, qualsiasi sia la di attuazione previsto per il comparto.

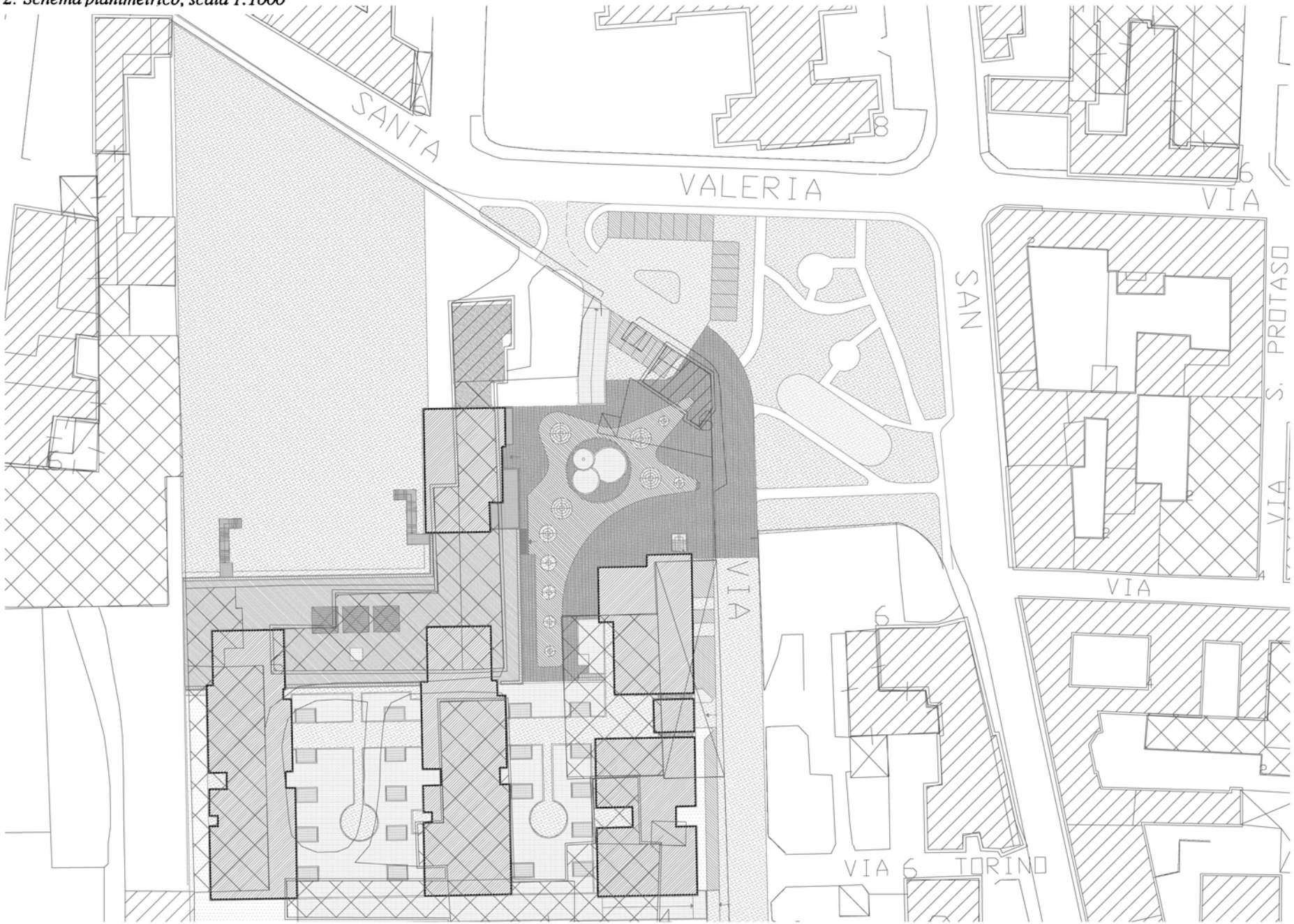
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

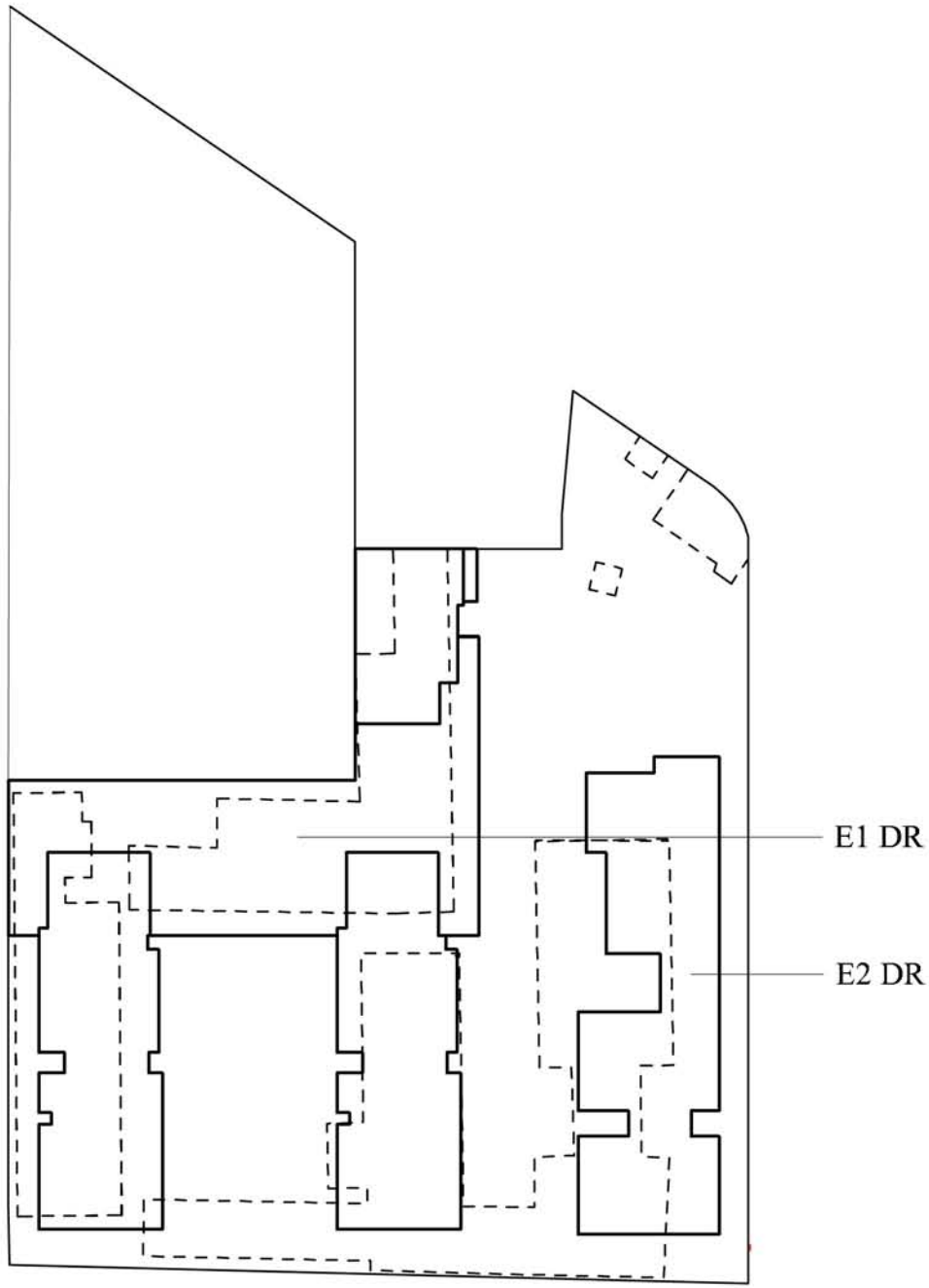
1. *Estratto dalla Tav. 4, scala 1:2000*



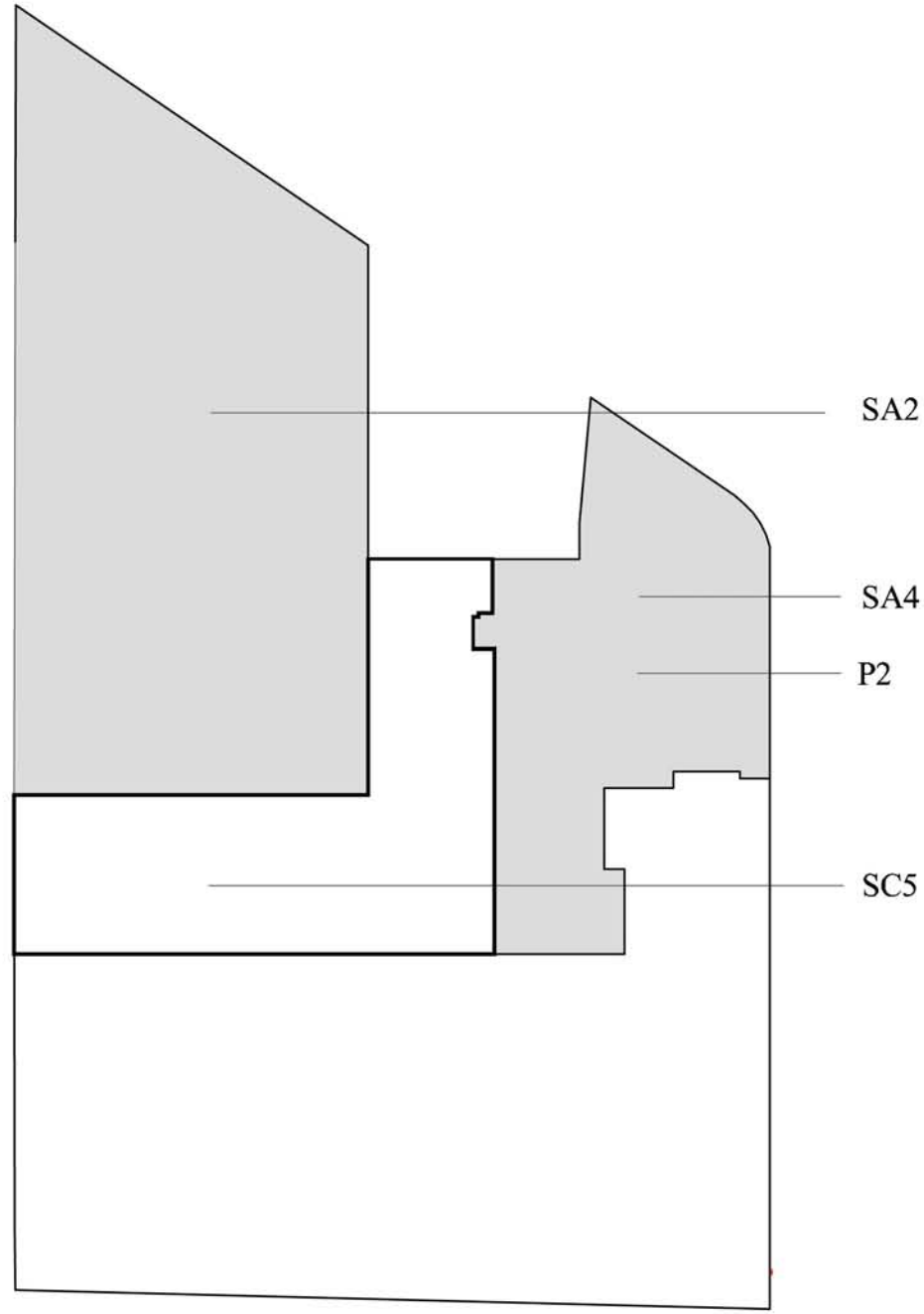
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*

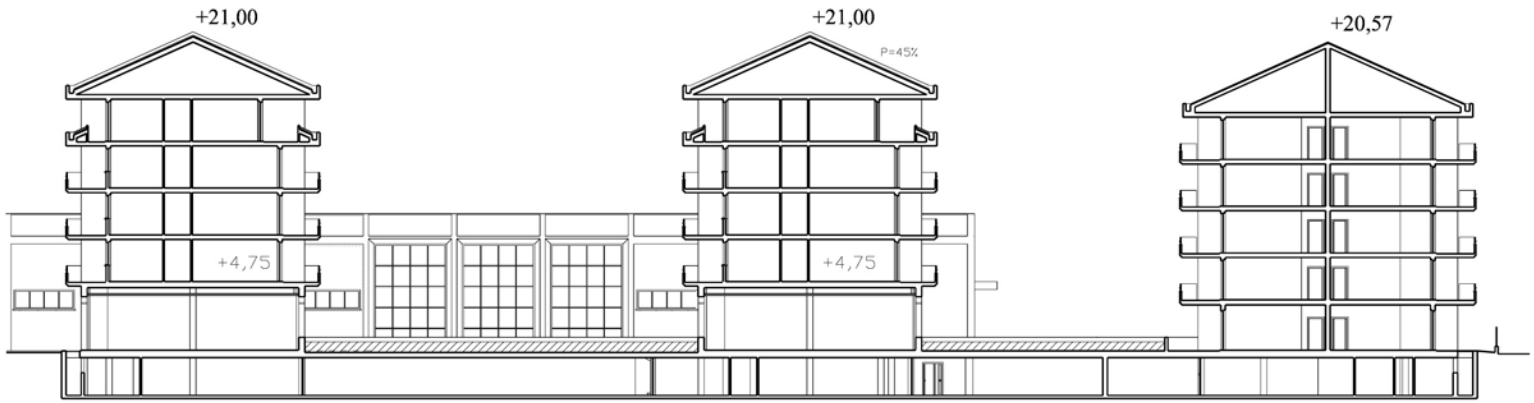


4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*

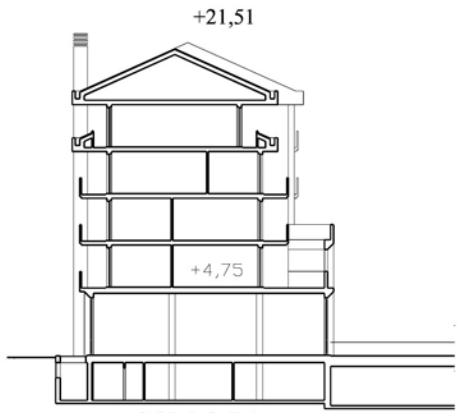


5. Sezioni, scala 1:500

SEZIONE A-A



SEZIONE B-B



8.1.6 CRU 6: Progetto norma stazione autolinee via Bandiera
(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici e di un terminal autobus in collegamento con la stazione delle Ferrovie dello Stato. Inoltre è previsto un edificio su via Fratelli Bandiera con destinazione residenziale e commerciale.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti): ..... mq. 5.652
- volumetria complessiva edificabile: massimo ..... mc. 13.800
  - di cui per RS: massimo ..... mc. 12.650
  - di cui per CM1 e TR2 al piano terra lungo via Bandiera, massimo..... mc. 1.150
- Ae: massimo 4 piani (vedi sezioni tipo obbligatorie), con ml. 13,50
- spazi e servizi pubblici (comprese le strade esistenti): minimo..... mq. 5.100
  - di cui per SA2, minimo..... mq. 700
  - di cui per P1 e spazi destinati alla movimentazione e fermata delle autolinee, minimo..... mq. 3.000

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS e CM1
- volumetria massima..... mc. 7.800
  - di cui per RS ..... mc. 6.650
  - di cui per CM1 e TR2 al piano terra, massimo..... mc. 1.150
- Ae: massimo 4 piani

E2

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS
- volumetria massima per RS ..... mc. 6.000
- Ae: massimo 4 piani

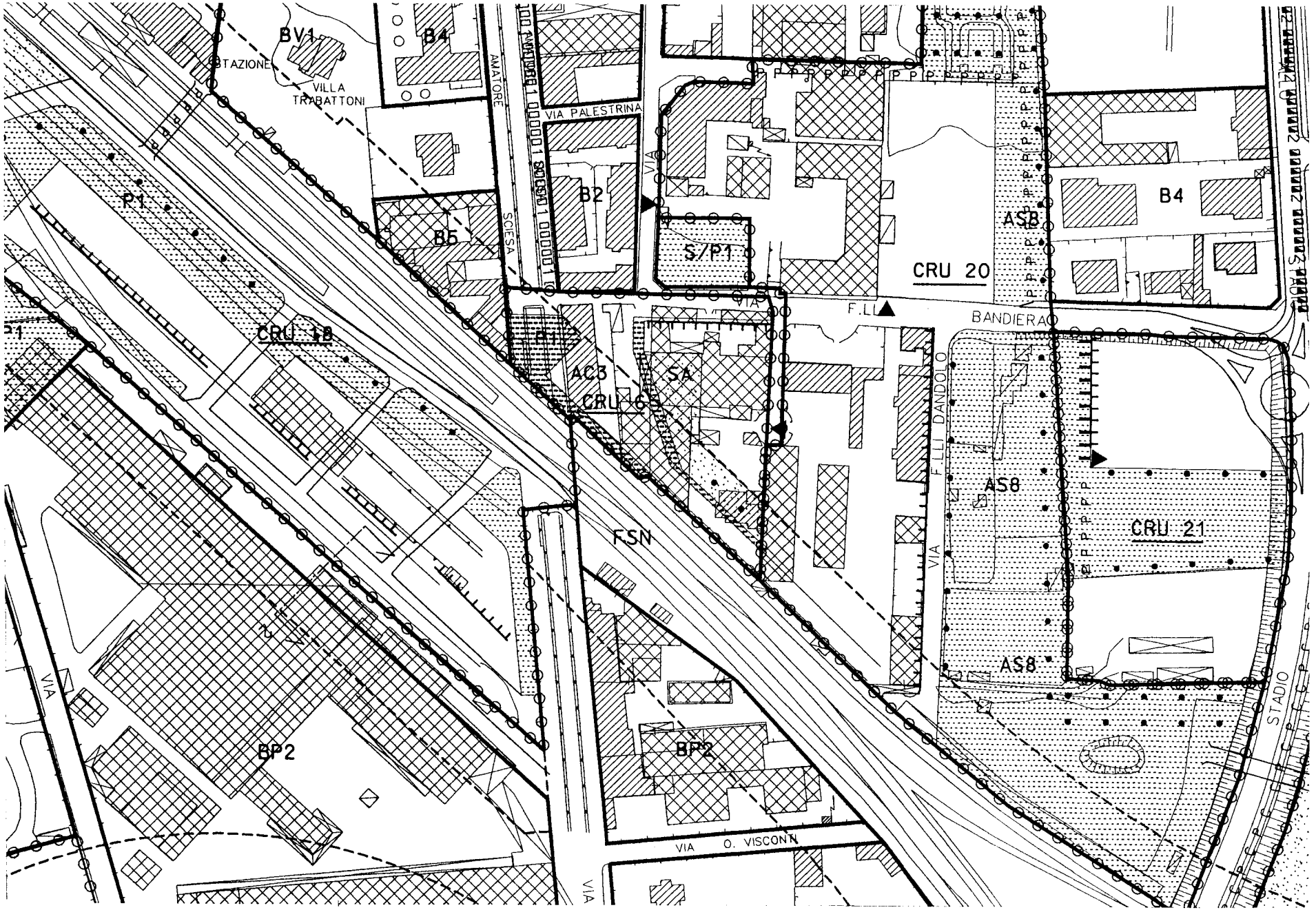
d) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale di quattro piani articolato in due corpi, l'uno allineato su via Fratelli bandiera e l'altro all'interno del lotto orientato Nord Sud, di una stazione per gli autobus coperta da una pensilina leggera e provvista di una banchina d'attesa in continuità con la banchina ferroviaria, di parcheggi e spazi pubblici verdi e pavimentati, di una strada parallela alla ferrovia destinata alla circolazione locale e degli autobus (si vedano le planimetrie e la sezione allegata).

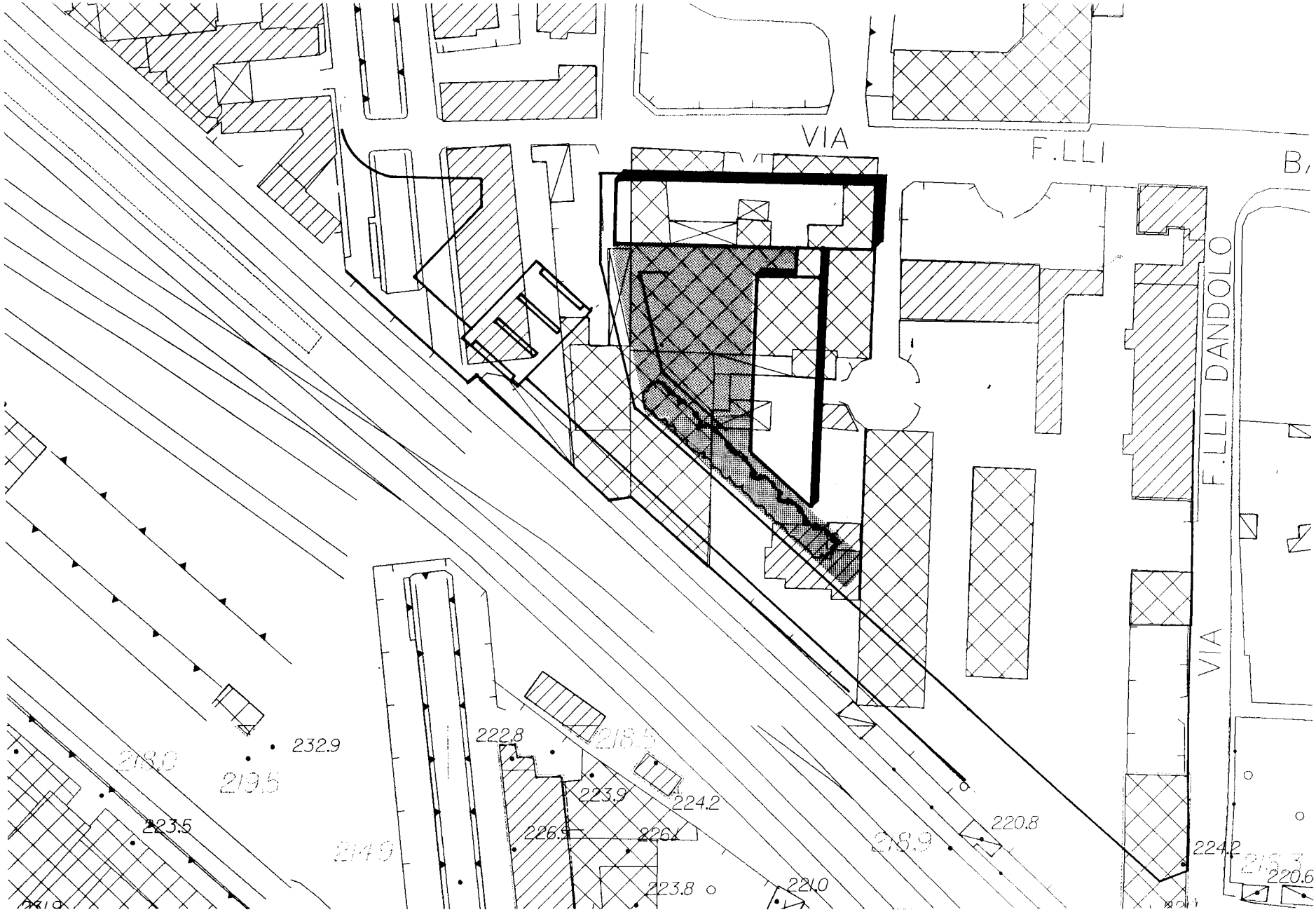
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

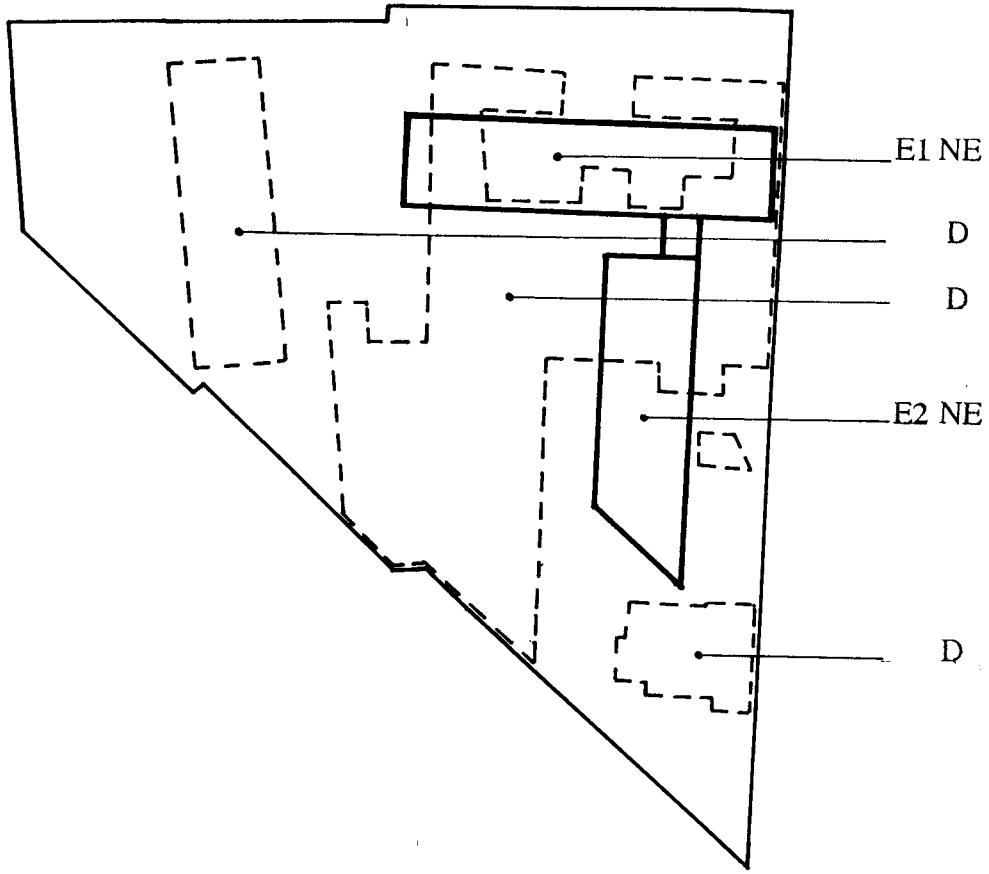
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



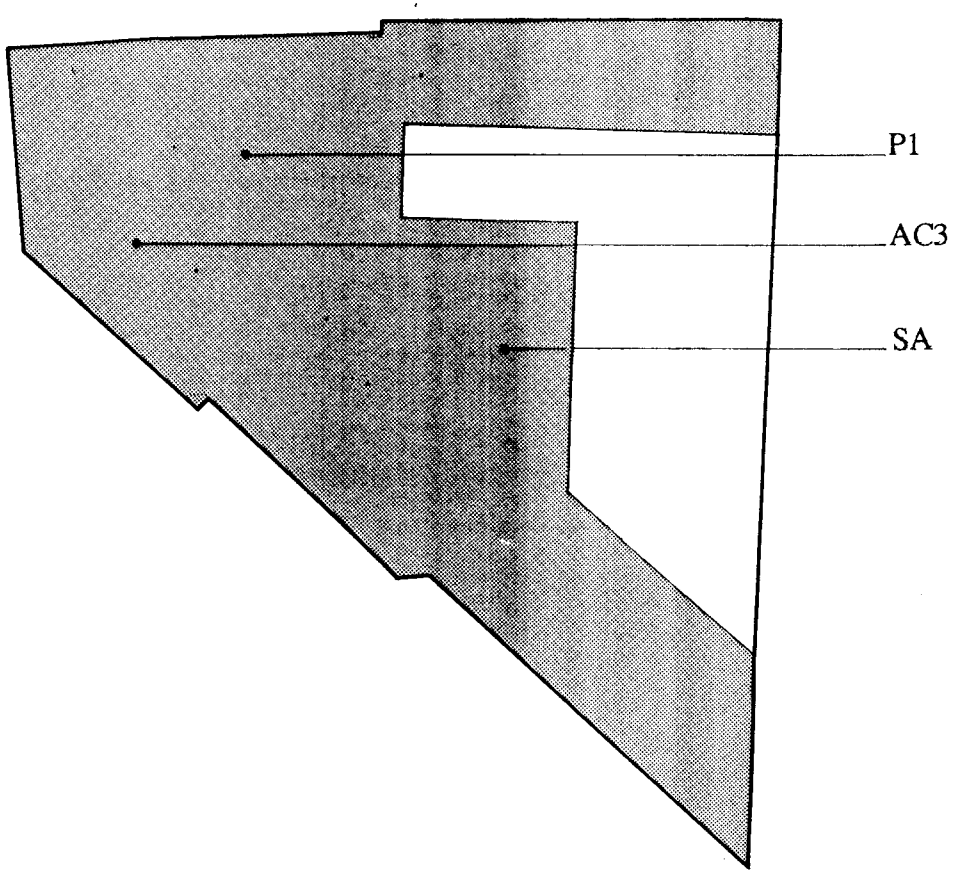
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



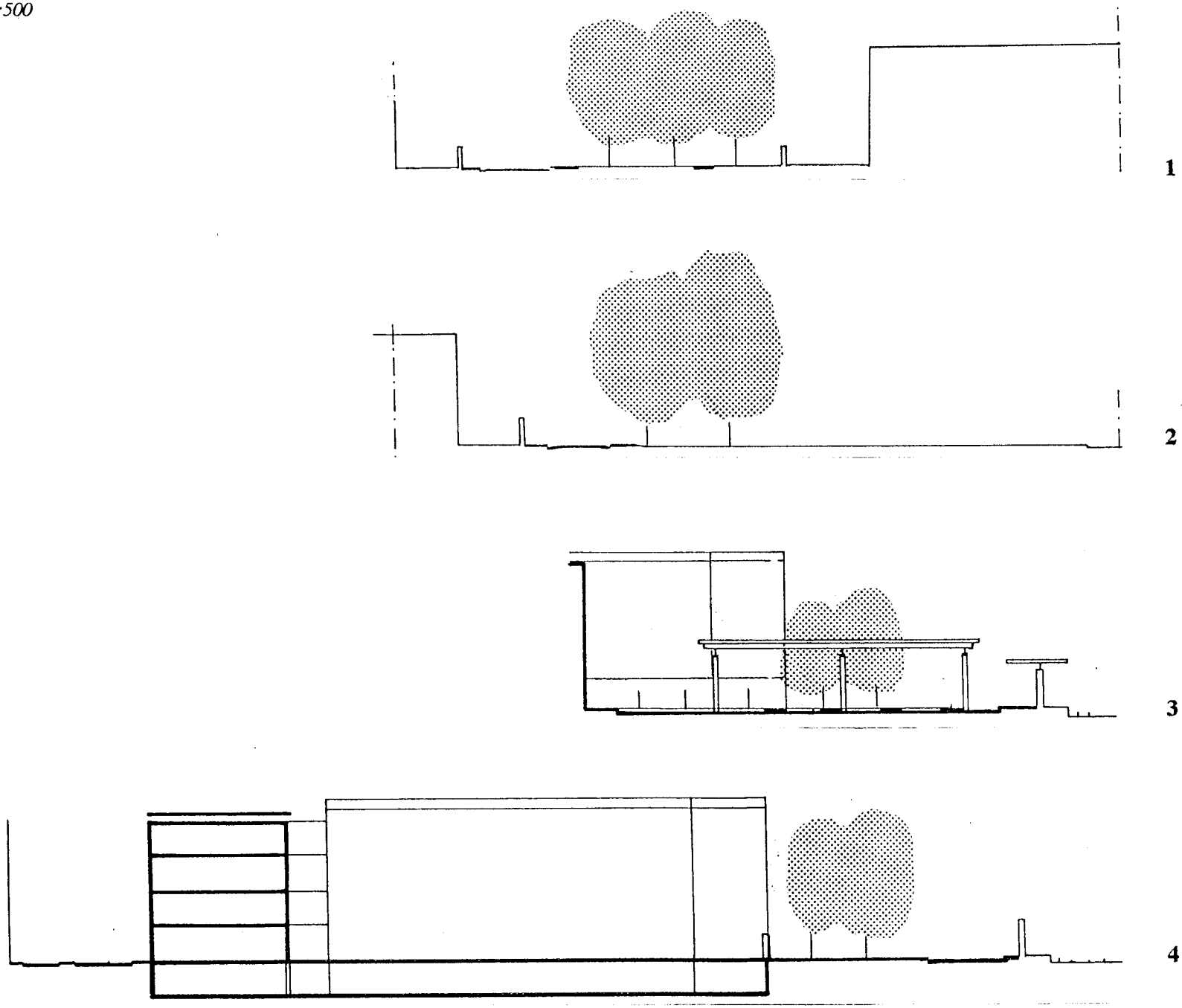
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



1

2

3

4

8.1.7 CRU 7: Progetto norma Manifattura di Seregno

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende gli edifici industriali dell'ex manifattura di Seregno e gli spazi aperti di pertinenza. Scopo del progetto è il riutilizzo dell'area industriale dismessa della manifattura di Seregno per migliorare la dotazione di parcheggi a corona del centro storico e di spazi verdi pubblici a disposizione del quartiere.
In particolare il progetto prevede la realizzazione di un giardino e un parcheggio pubblico, di un edificio residenziale con parcheggi interrati privati, la ristrutturazione degli edifici esistenti contigui ai capannoni.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 10.367
- Slp complessiva ..... mq. 7.113
  - di cui in nuova costruzione ..... mq. 4.100
    - per RS..... mq. 3.800
      - di cui il 20% per RS convenzionata in vendita o in affitto, recuperabili anche negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione e destinati a residenza
    - per T2 e CM7 (solo al piano terra)..... mq. 300
  - di cui in ristrutturazione b..... mq. 3.013
    - per RS ..... mq. 1.313
    - per PR1 (compatibile con la residenza) e CM7..... mq. 1.100
    - per CM1-2, EP1-2 ..... mq. 600
- Ae: massimo 4 piani (le sezioni tipo sono obbligatorie)
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 5.270
  - di cui per SA2: minimo ..... mq. 2.310
  - di cui per SA4: ..... mq. 710
  - di cui per P1: minimo ..... mq. 2.250

c) Dati tecnici degli edifici

E1 (2 edifici)

- tipo d'intervento: nuova costruzione
- Slp massima..... mq. 880
  - di cui per RS minimo..... mq. 660
  - di cui per TR2 e CM 7 al piano terra, massimo ..... mq. 220
- Ae: massimo 4 piani

E2

- tipo d'intervento: nuova costruzione
- Slp massima per RS..... mq. 1.650
- Ae: massimo 4 piani

E3

- tipo d'intervento: nuova costruzione
- superficie lorda di pavimento massima ..... mq. 990
  - di cui per RS minimo..... mq. 660
  - di cui per TR2 e CM 7 al piano terra, massimo ..... mq. 330
- Ae: massimo 3 piani

E4

- tipo d'intervento: ristrutturazione b
- Slp massima..... mq. 3.013
  - di cui per RS ..... mq. 1.313
  - di cui per PR1 (compatibile con la residenza) e CM 7 ..... mq. 1.100
  - di cui per CM1-2, EP1-2 al piano terra..... mq. 600
- Ae: quella esistente

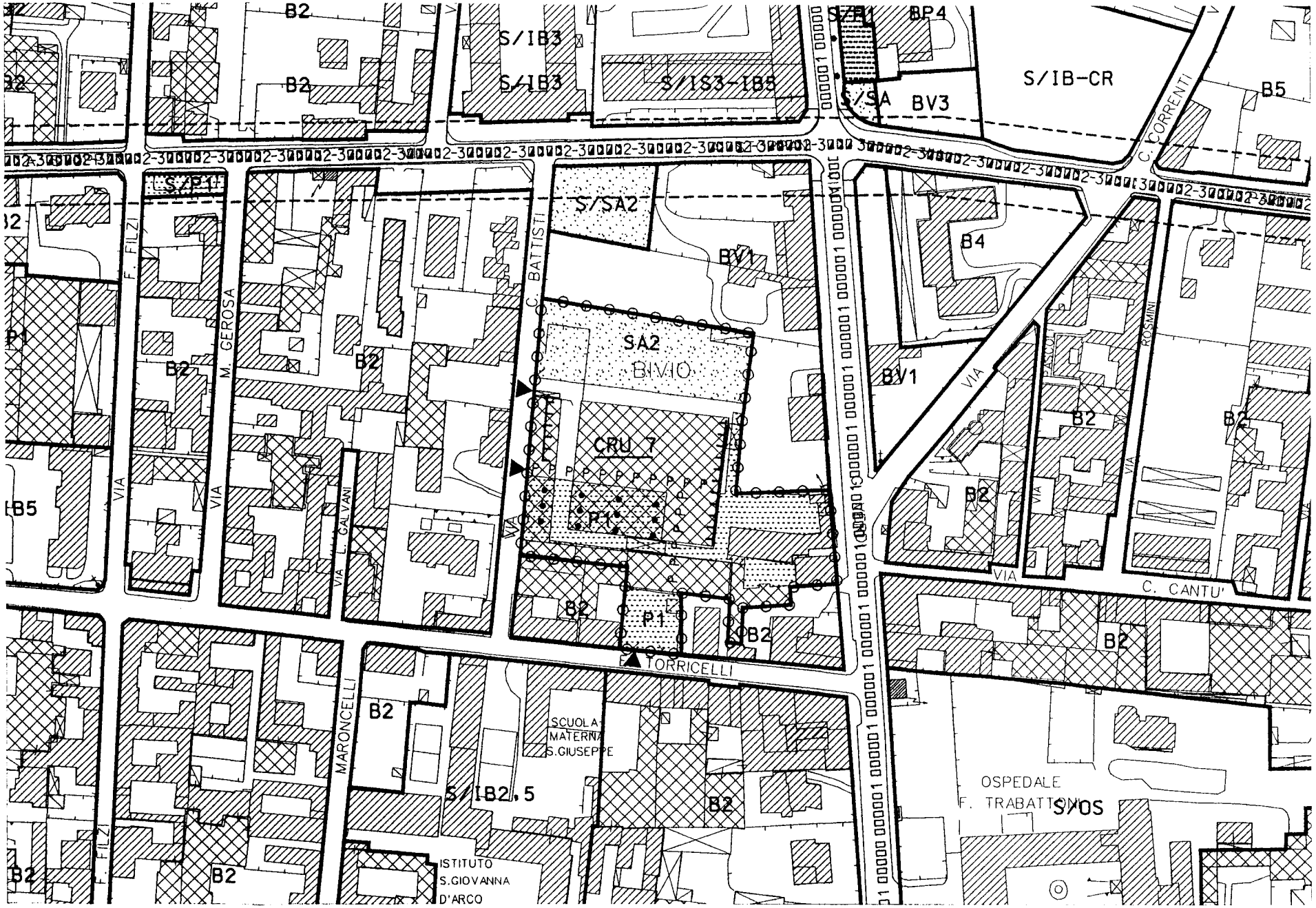
d) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede la demolizione di alcuni dei fabbricati industriali esistenti e la costruzione di un nuovo edificio il cui volume definisce spazi differenti: un giardino recintato, un parcheggio pubblico a raso accessibile da via C.Battisti, un insieme di percorsi pedonali pubblici di collegamento con via Verdi.
Per quanto concerne gli spazi aperti: il giardino dovrà essere realizzato conservando le essenze esistenti di maggior qualità; la superficie pavimentata per percorsi e piazzole per il gioco dovrà essere limitata privilegiando il carattere attuale di frutteto recintato completamente praticabile; il parcheggio dovrà essere realizzato con materiale semipermeabile e piantato con pochi alberi di massima grandezza la cui area di pertinenza sarà maggiore o uguale ad un quadrato di m. 2.50 di lato.
Per quanto concerne i nuovi edifici l'accesso carrabile ai parcheggi sottostanti dovrà avvenire da via Battisti. I giardini privati dovranno essere protetti da un muro o da una recinzione dello stesso materiale del rivestimento dello zoccolo del parcheggio interrato su cui poggiano.
Parte delle strutture dei capannoni da demolire potranno essere conservate per mantenere l'articolazione di spazi pedonali e di servizio interni all'isolato.
Il rapporto tra le altezze delle diverse parti, tra l'attacco a terra degli edifici e lo spazio pubblico è esplicitato dalle sezioni allegate alla presente scheda.

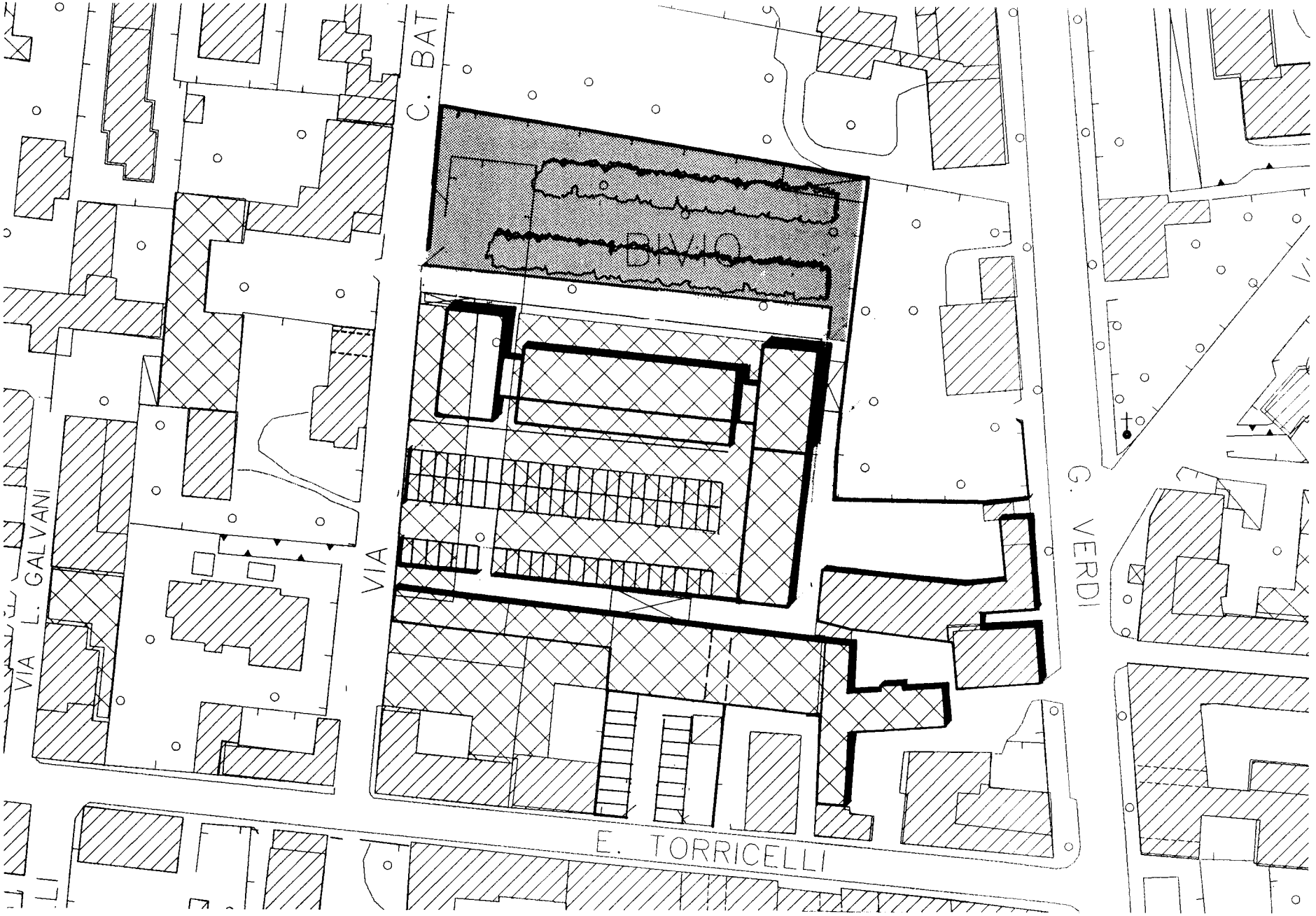
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

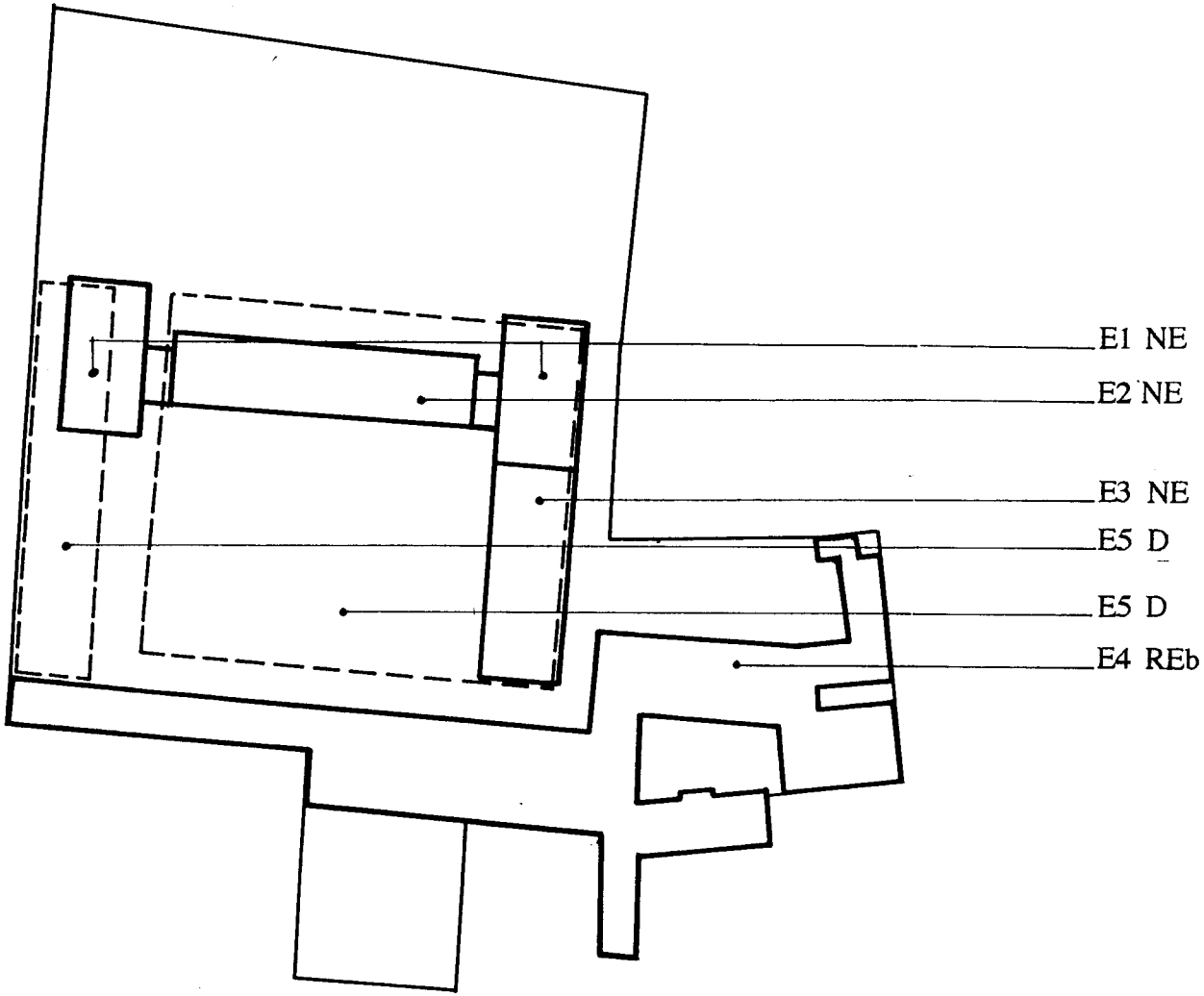
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



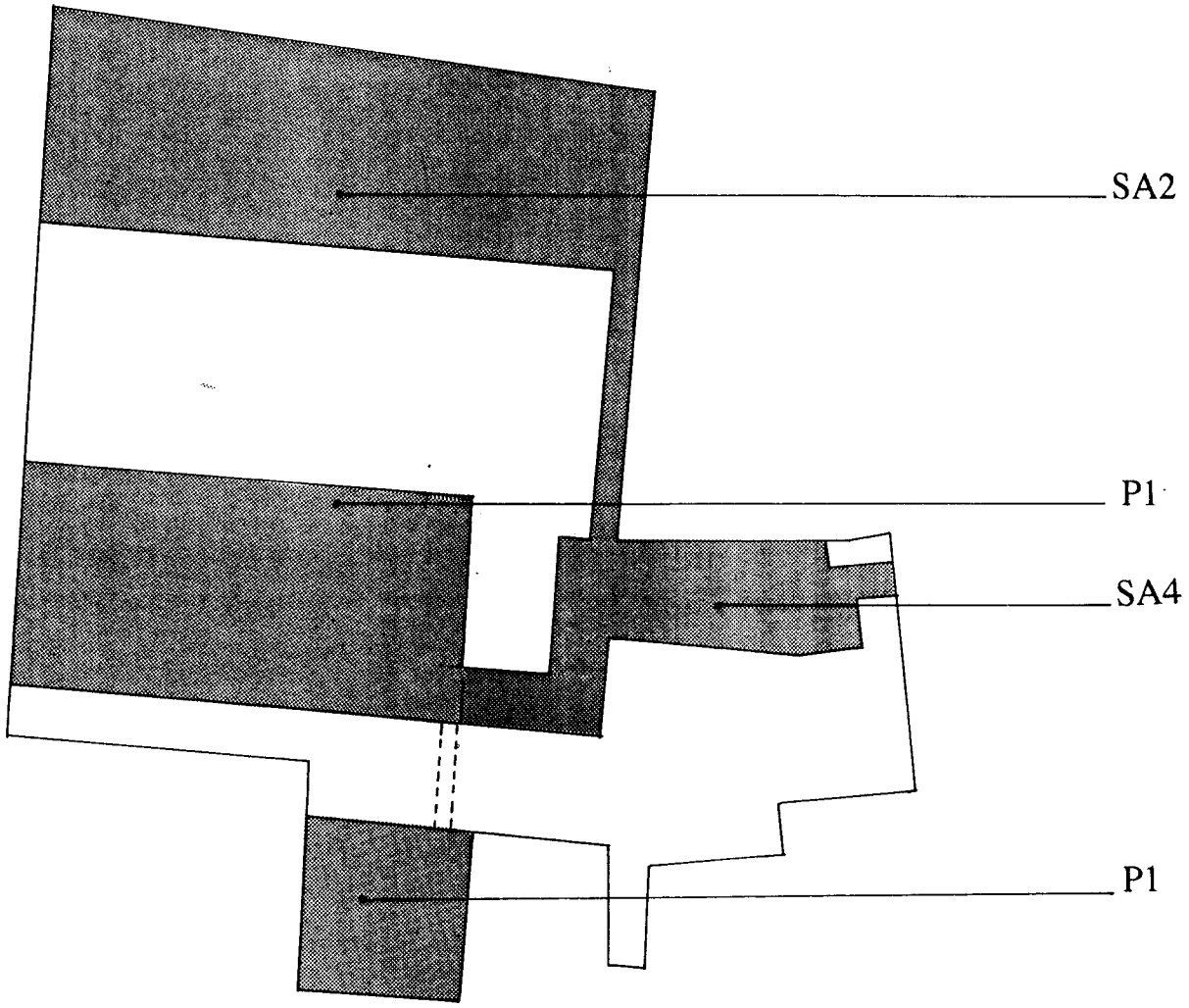
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



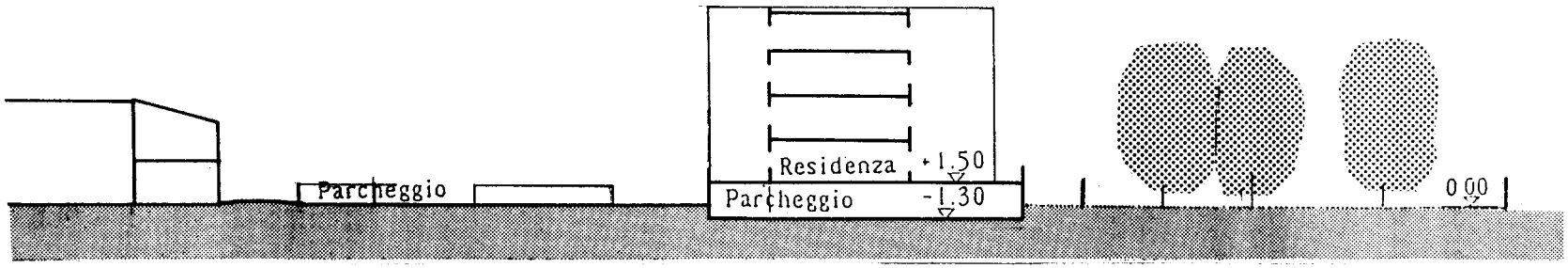
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



1

8.1.8 CRU 8: Progetto norma via Cavour, corso Matteotti

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende l'isolato delimitato da vicolo Sole, via Cavour e corso Matteotti. Il progetto prevede la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione sul sedime di un nuovo edificio residenziale e commerciale.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 757
- Slp complessiva: massimo ..... mq. 2.730
  - di cui per RS: minimo ..... mq. 2.130
    - di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta.
  - di cui per CM1 o TR2 al piano terra: massimo ..... mq. 600
- Ae: massimo 5 piani, più due piani per P2 interrato.

d) Criteri per la progettazione

Il nuovo edificio occupa un punto rilevante per la costruzione dello spazio urbano: conclude sia il tratto centrale di Via Cavour che la parte centrale di Corso Matteotti costituendo un elemento di mediazione tra i due spazi. La progettazione dell'edificio dovrà quindi tenere conto di due differenti scale: la scala minuta di vicolo Sole e via Cavour, legata al sistema dei percorsi commerciali del centro storico , la scala dilatata di corso Matteotti e degli edifici che vi si affacciano, legata all funzione terziaria caratterizzante l'asse di attraversamento.

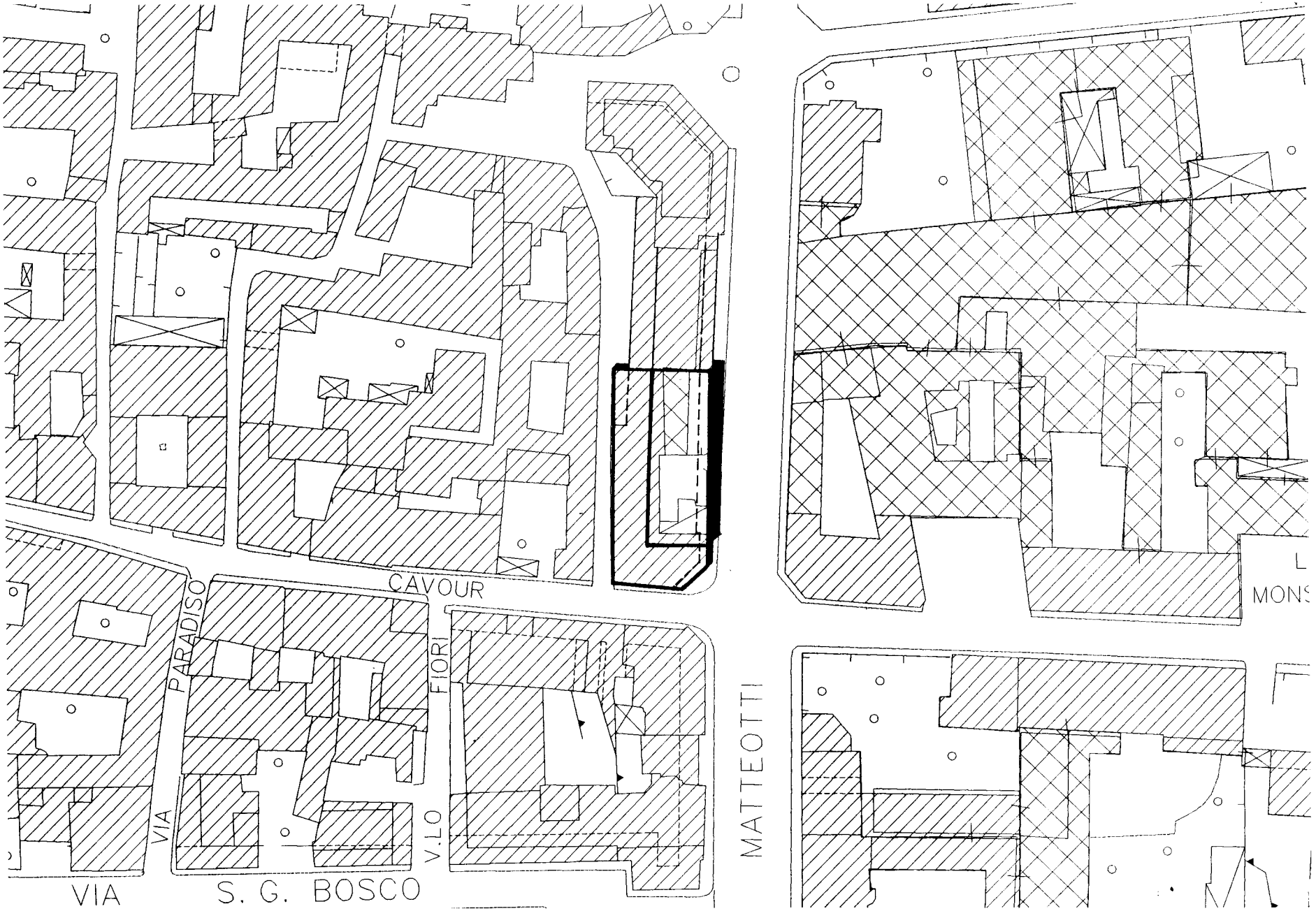
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

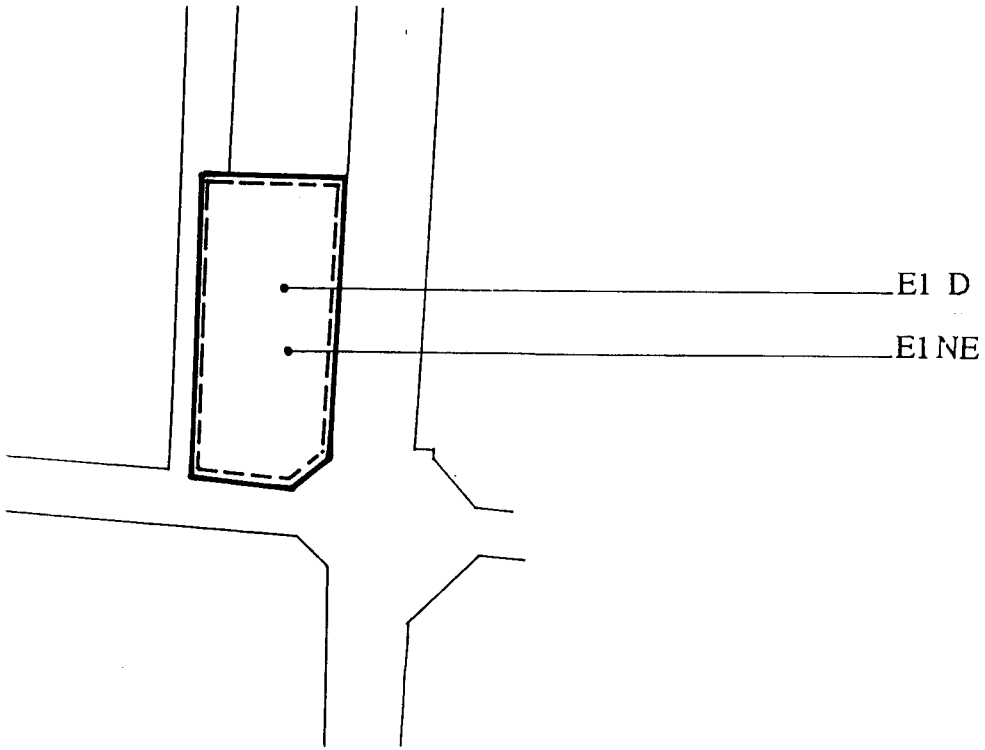
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



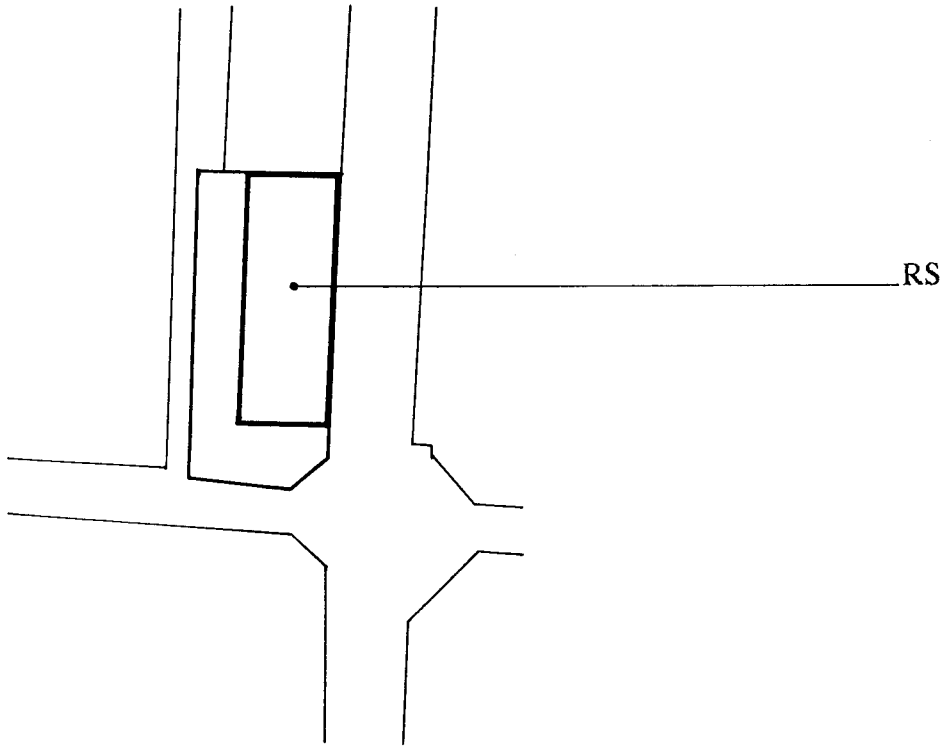
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



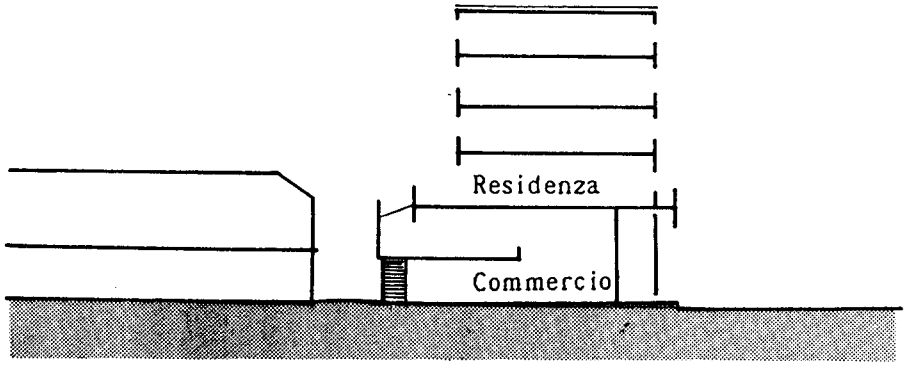
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



8.1.9 CRU 9: Progetto norma via S. Gervaso
(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende alcuni edifici artigianali e residenziali interno all'isolato compreso tra le vie Garibaldi, S. Gervaso, Silvio Pellico e S. Vitale. L'intervento prevede la demolizione di edifici esistenti e la loro sostituzione con nuovi edifici residenziali e la realizzazione di un percorso pedonale di attraversamento interno dell'isolato.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 760
- Slp complessiva: massimo ..... mq. 1.395
  - di cui per RS non meno di: ..... mq. 1.155
    - di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta.
  - di cui per CM1 e CM7 non oltre: ..... mq. 240
- Ae: massimo 3 piani
- spazi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 370
  - di cui per percorso pedonale: minimo ..... mq. 230
  - di cui per P1: minimo ..... mq. 140

d) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede il riuso della parte interna dell'isolato per residenza e spazi commerciali sul percorso pedonale che dovrà essere realizzato in materiale semipermeabile.

Nella progettazione è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni relative al centro storico (si veda Tav. 3) contenute nella Guida agli interventi.

e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

8.1.10 CRU 10: Progetto norma via Pellico
(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende alcuni edifici artigianali e residenziali interni all'isolato compreso tra le vie Garibaldi, S. Gervaso, Silvio Pellico e S. Vitale. L'intervento prevede la demolizione di edifici esistenti e la loro sostituzione con nuovi edifici residenziali e di parcheggi pubblici.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq 2.394
- Slp complessiva: massimo ..... mq 1.500
  - di cui per RS non meno di: ..... mq. 1.000
    - di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta.
  - di cui per CM 7 non oltre: ..... mq. 500
- Ae: massimo 2 piani
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 1.000
  - di cui per P1: minimo ..... mq. 1.000

d) Criteri per la progettazione

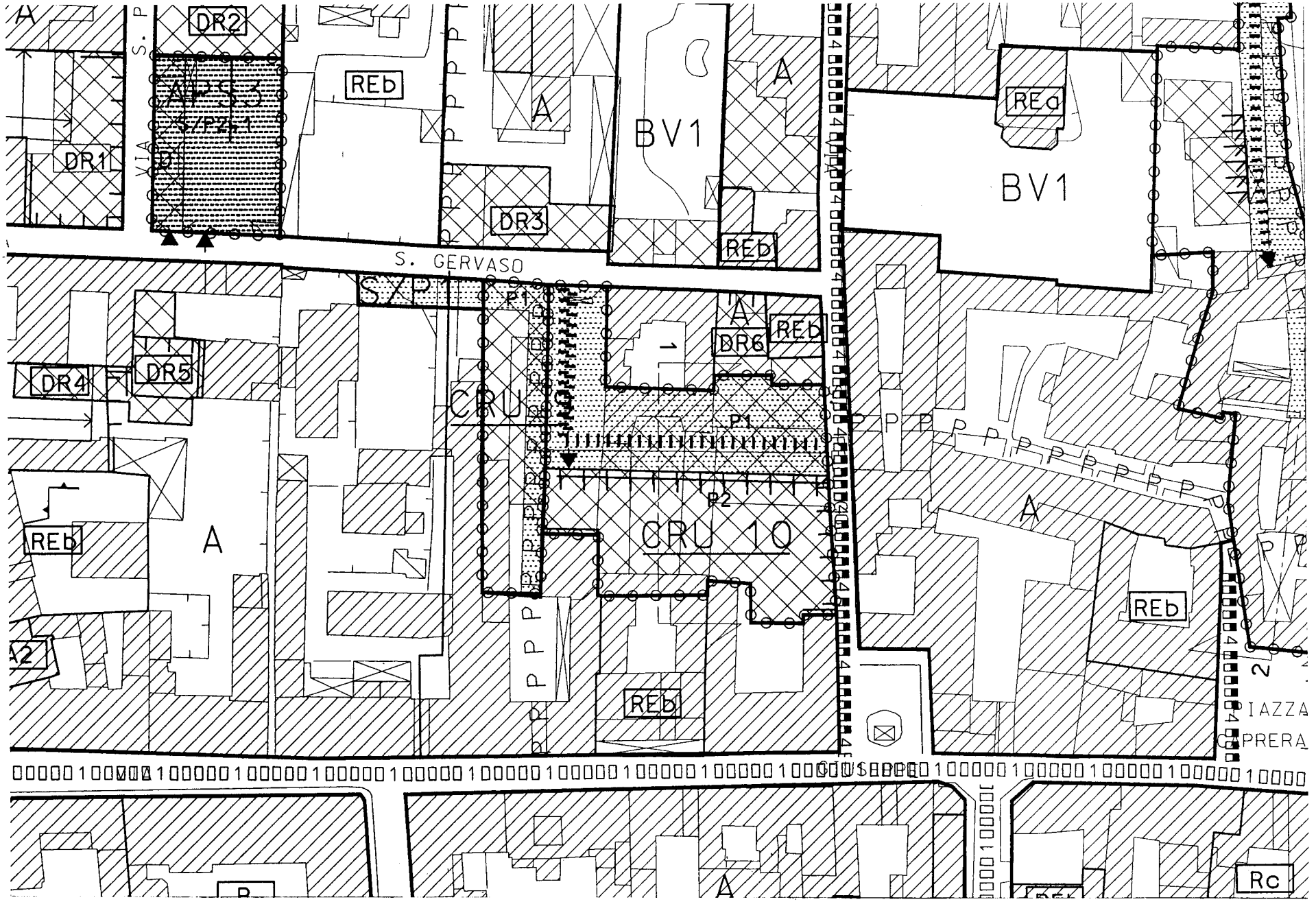
Il progetto prevede il riuso della parte interna dell'isolato per residenza e parcheggi al servizio e del centro storico. I parcheggi dovranno essere realizzati in materiale semipermeabile e dovranno essere alberati.

Nella progettazione è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni relative al centro storico (si veda Tav. 3) contenute nella Guida agli interventi.

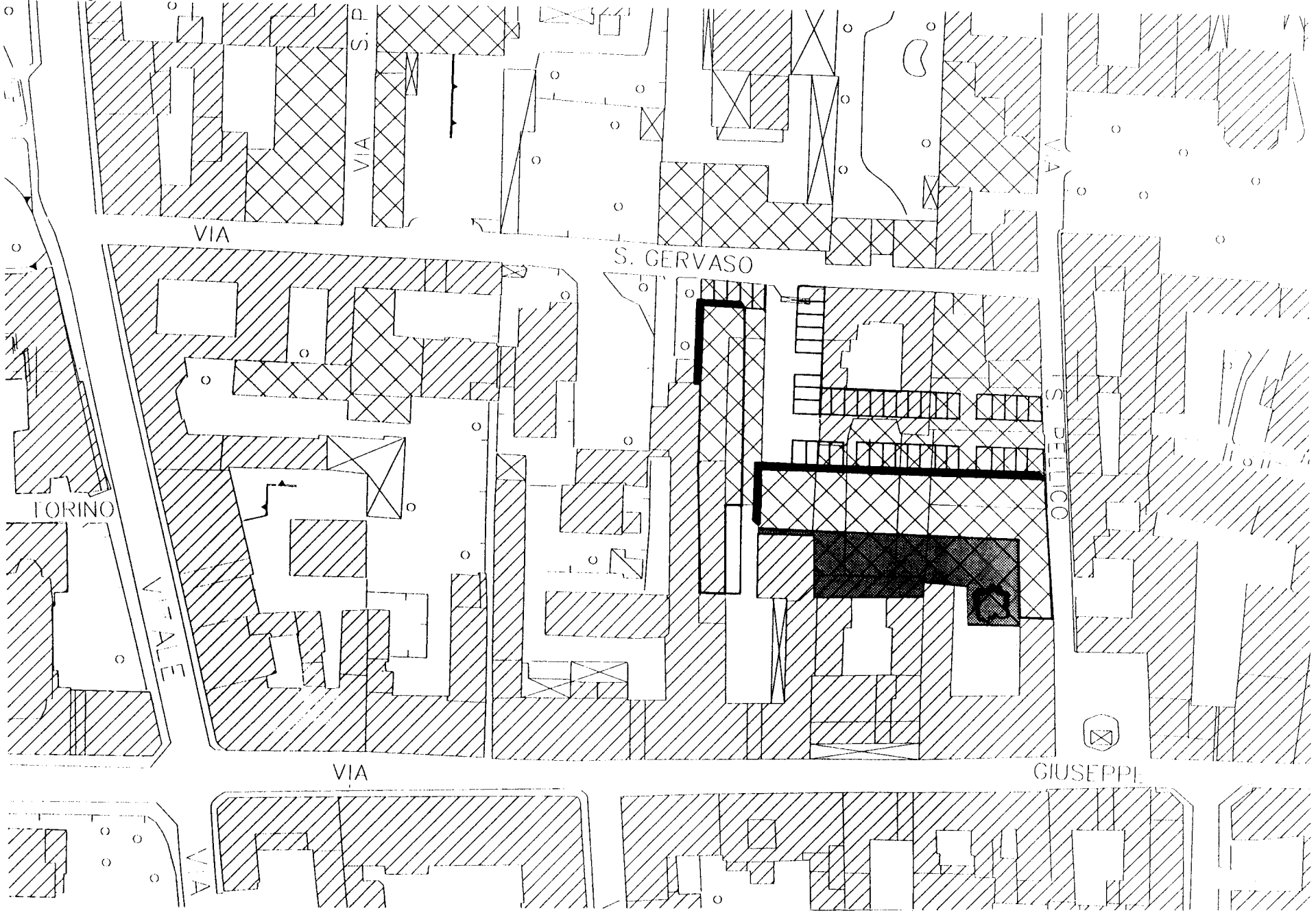
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

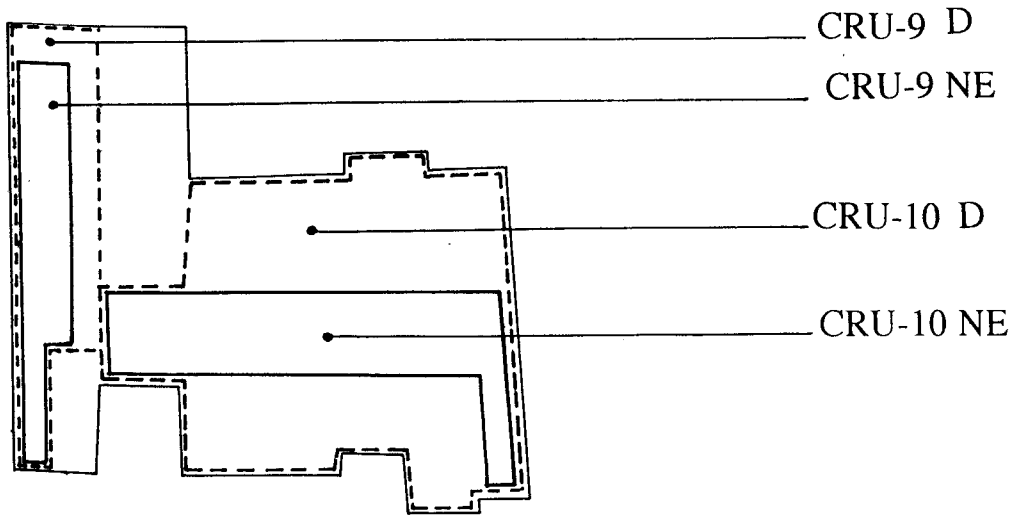
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



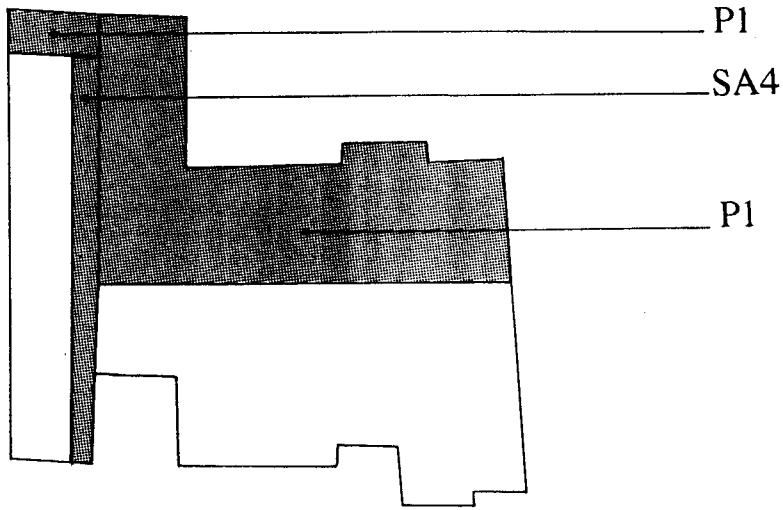
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



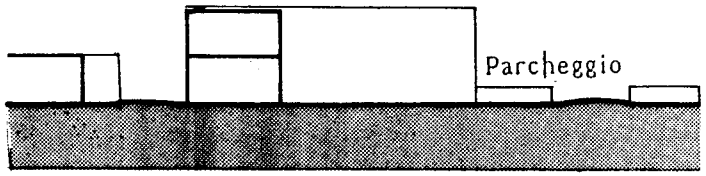
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



1

8.1.11 CRU 11: Progetto norma giardino ex ospedale S. Maria Maggiore

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende l'edificio della ex clinica S. Maria Maggiore e il giardino di pertinenza. Il progetto prevede la demolizione, o la ristrutturazione edilizia di tipo b, dell'edificio esistente, la realizzazione di residenze, il recupero e l'apertura al pubblico del giardino.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 3.853
- Slp complessiva ..... mq. 3.056
- destinazione d'uso in alternativa:

  1: RS, di cui il 50% della Slp complessiva per edilizia sovvenzionata o convenzionata in affitto e il restante 50% della Slp complessiva per edilizia sovvenzionata o convenzionata in vendita.

  2: funzioni pubbliche di tipo SAM
- Ae: massimo 5 piani, più due piani per P2 interrato.
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 1.550

In alternativa l'edificio potrà essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia (REb) con mantenimento della Slp esistente, le destinazioni d'uso ammesse e le proporzioni fra loro rimangono invariate.

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo d'intervento: nuova costruzione
- Slp: massimo ..... mq. 680
- Ae: 2 piani con altezza non inferiore all'edificio in aderenza

E2

- tipo d'intervento: nuova costruzione
- Slp: massimo ..... mq. 96
- Ae: 1 piano

E3

- tipo d'intervento: nuova costruzione
- Slp: massimo ..... mq. 2.280
- Ae: 5 piani

E4

- REa

d) Criteri per la progettazione

L'intervento definirà il limite nord dell'isolato con una cortina edilizia articolata da volumi di diversa altezza lasciando invariato il lato meridionale dell'isolato, caratterizzato dalla presenza del giardino recintato.

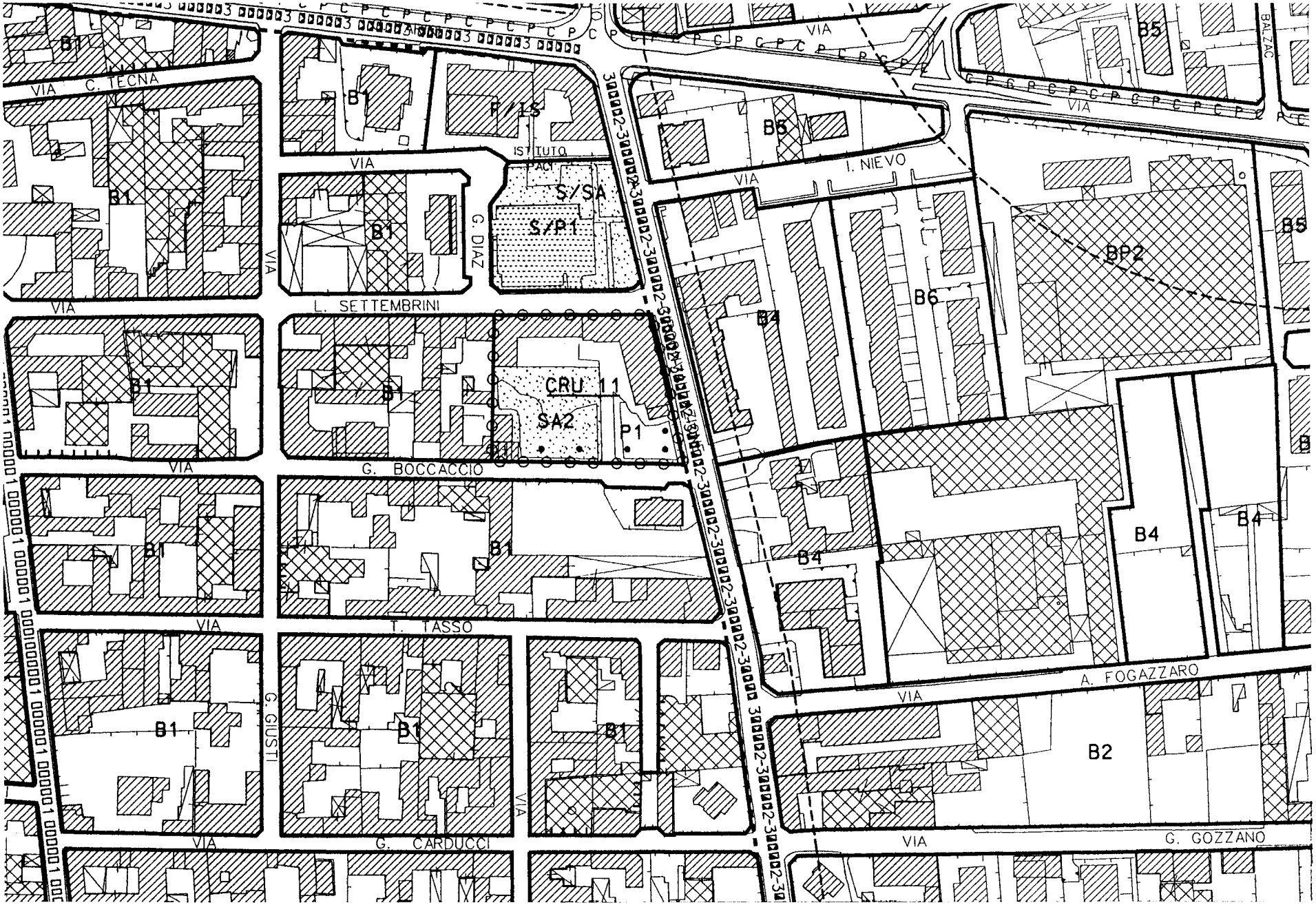
Per quanto concerne gli edifici lungo via Circonvallazione potrà essere elevato un volume alto cinque piani , mentre un edificio di due piani si affaccerà sulla piazza antistante l'istituto Paci. Un corpo basso destinato a servizi e spazi comuni svolgerà la funzione di collegamento tra i due corpi principali.

Per quanto riguarda gli spazi aperti, il giardino dovrà essere recuperato insieme alla cappella esistente, mantenendo le essenze di pregio attuali e integrandole con nuove.

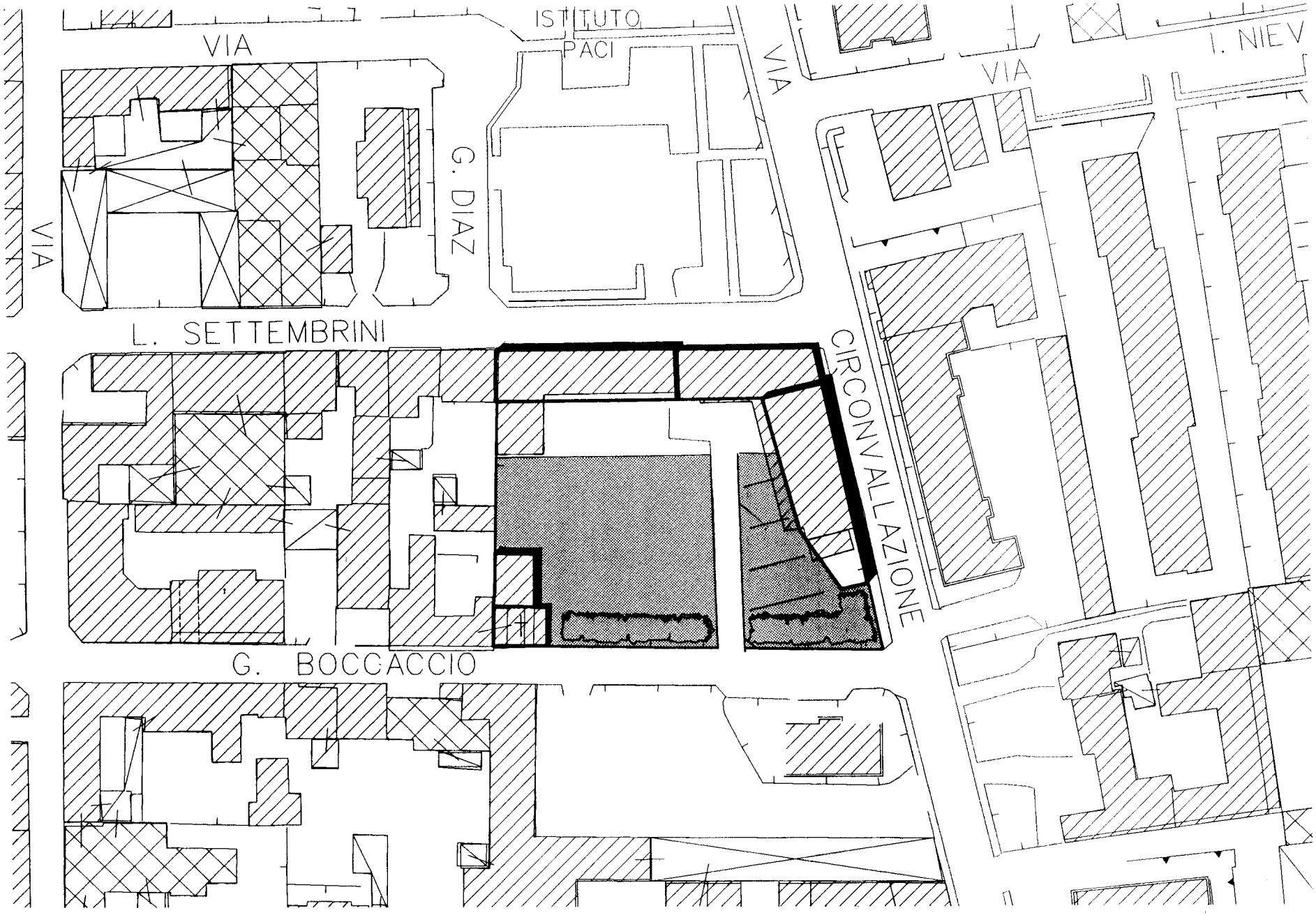
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

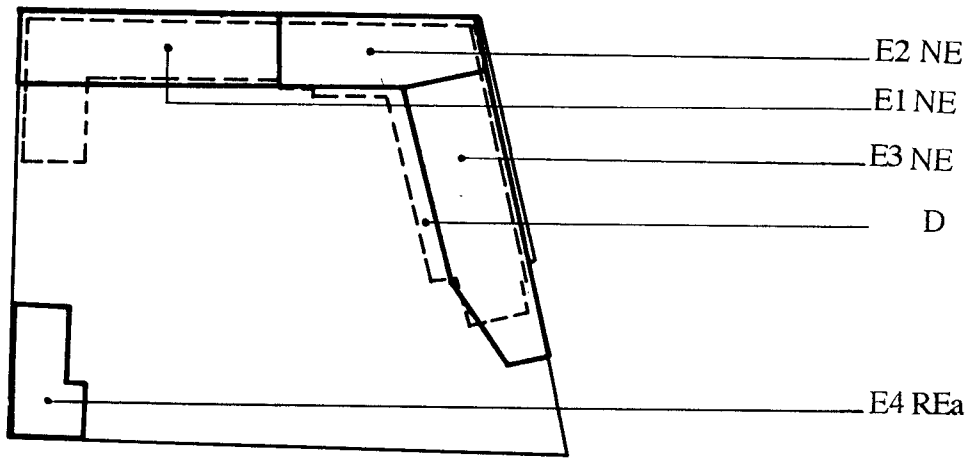
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



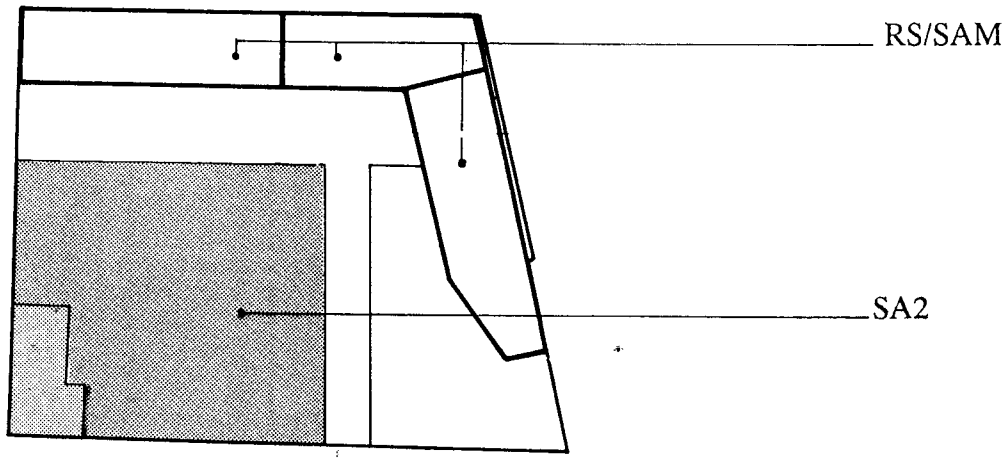
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



8.1.12 CRU 12: Progetto norma Piazza Risorgimento

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto insiste sul lotto incompleto che interrompe la cortina edilizia alta del lato nord di piazza Risorgimento. Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti all'interno del lotto e la costruzione di un nuovo edificio porticato che completerà il lato della piazza.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 378
- Slp:..... mq. 824
  - di cui per RS: ..... mq. 684
    - di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta.
  - di cui per CM1 o TR2, massimo: ..... mq. 140
- Ae: 8 piani con Ag pari a quella degli edifici adiacenti (la sezione tipo è obbligatoria)

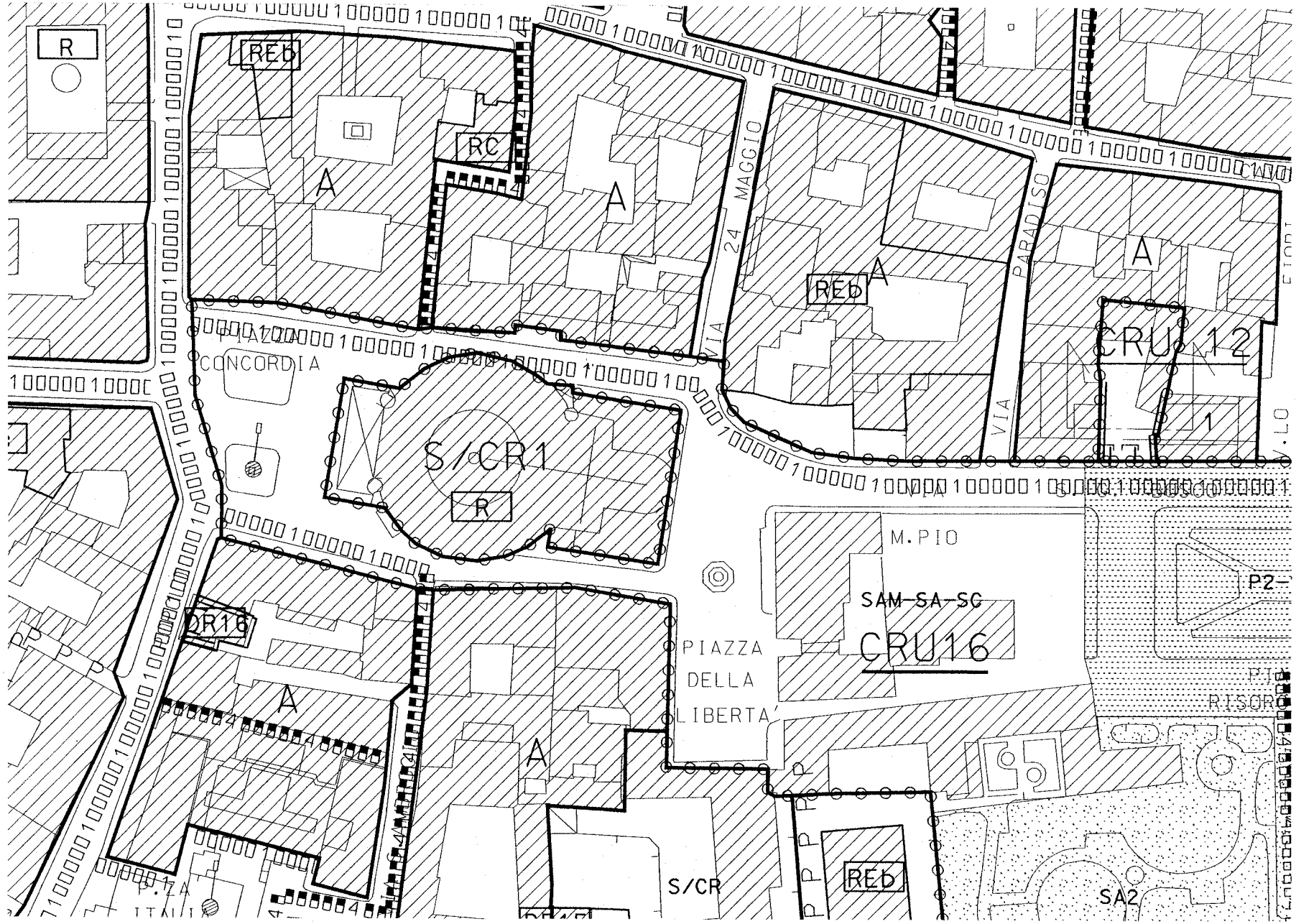
d) Criteri per la progettazione

Il nuovo edificio dovrà essere costruito in aderenza a quelli esistenti e non potrà in alcun modo superarne l'altezza massima. Il portico dovrà essere realizzato in continuità con quello esistente, proseguendone la sezione e il ritmo dei pilastri.

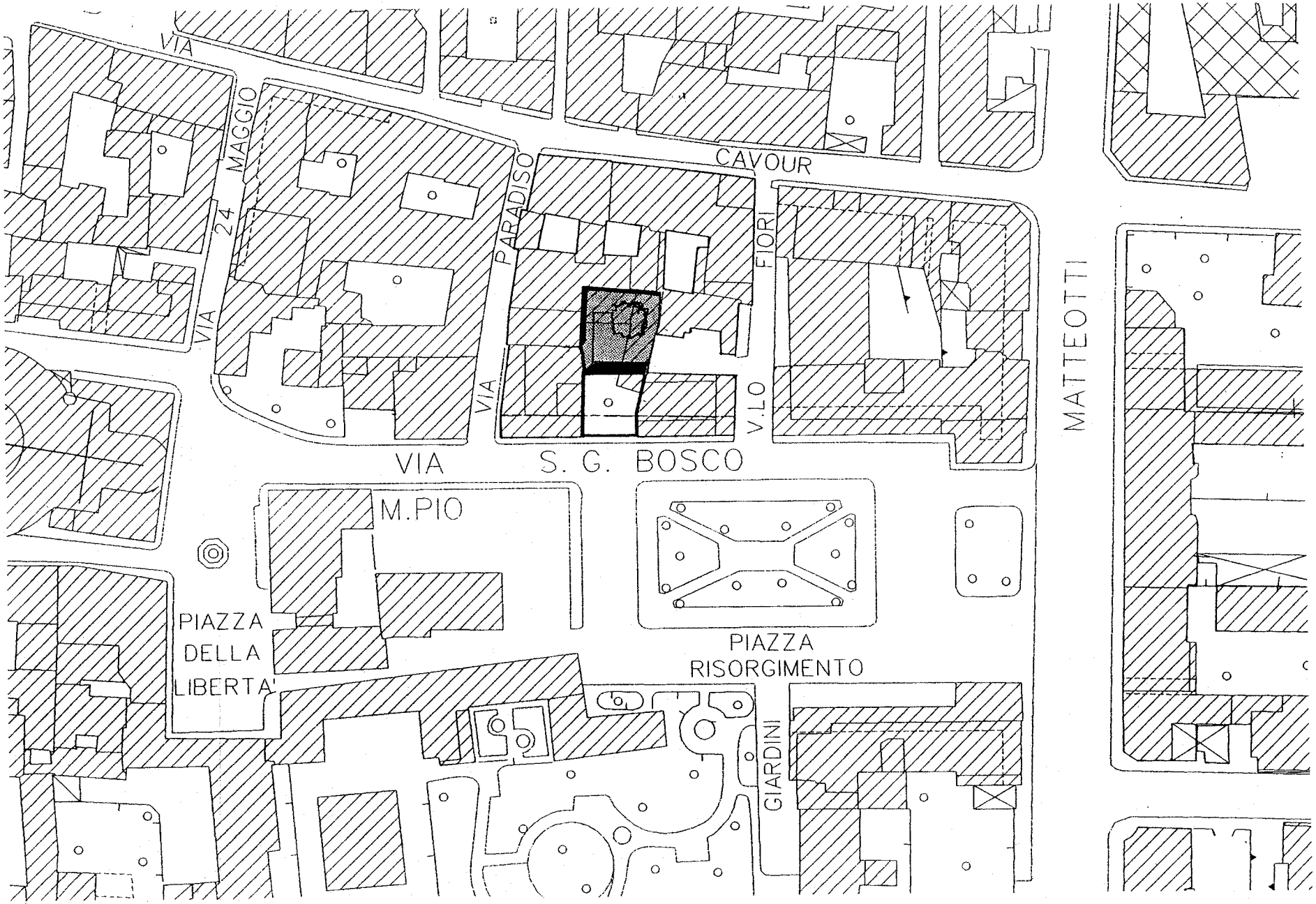
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

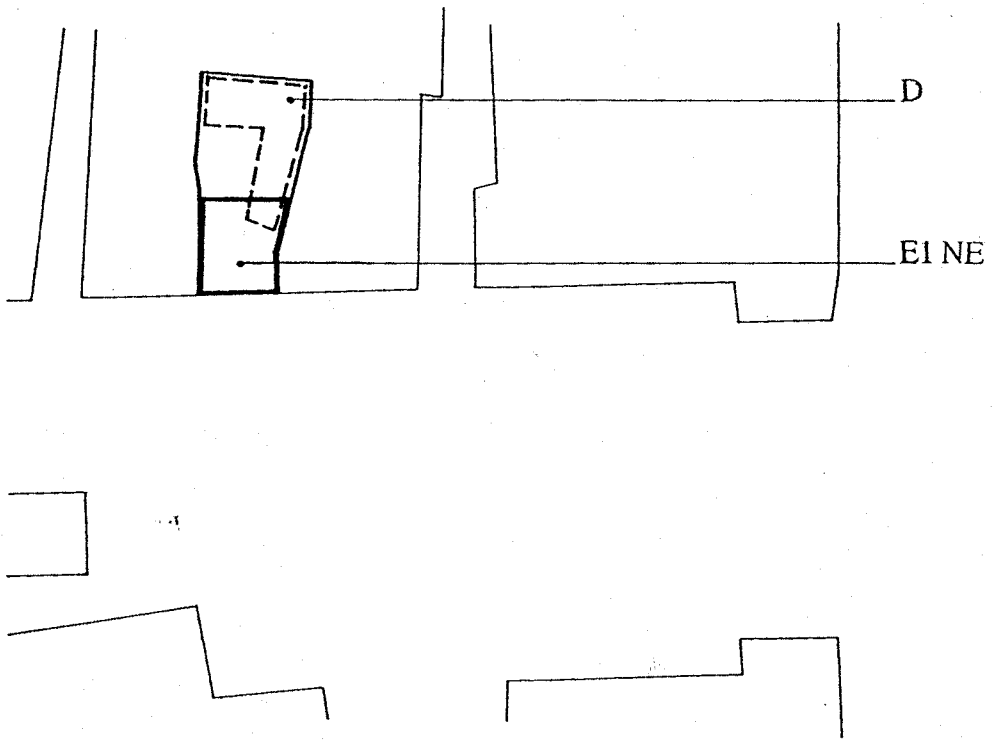
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1: 1000*



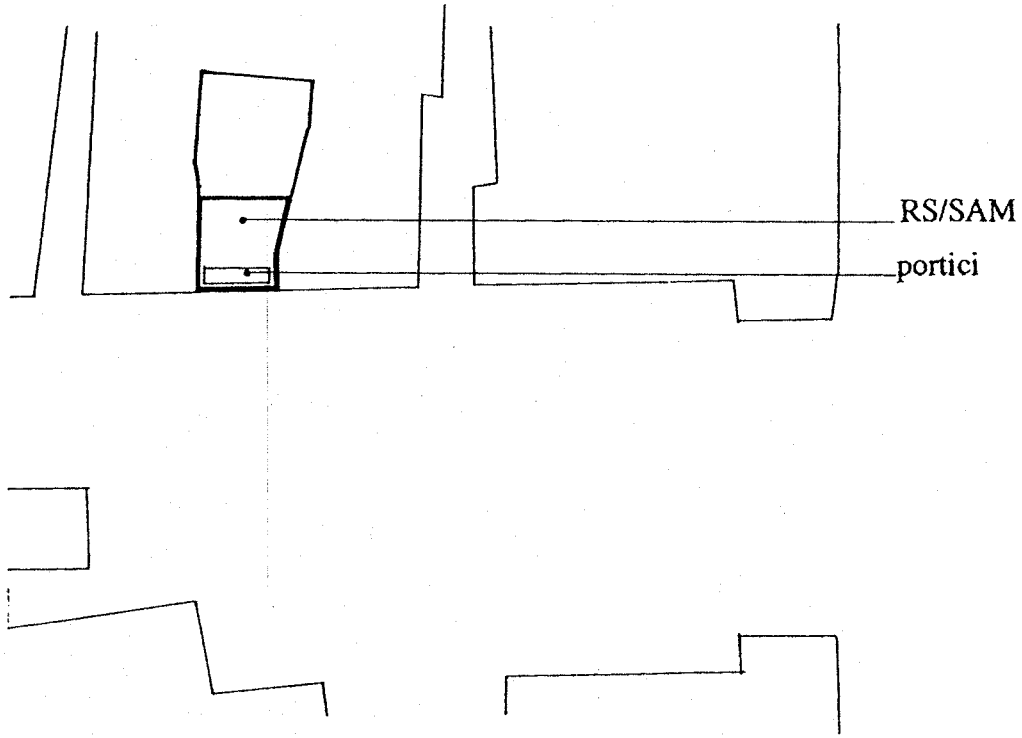
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



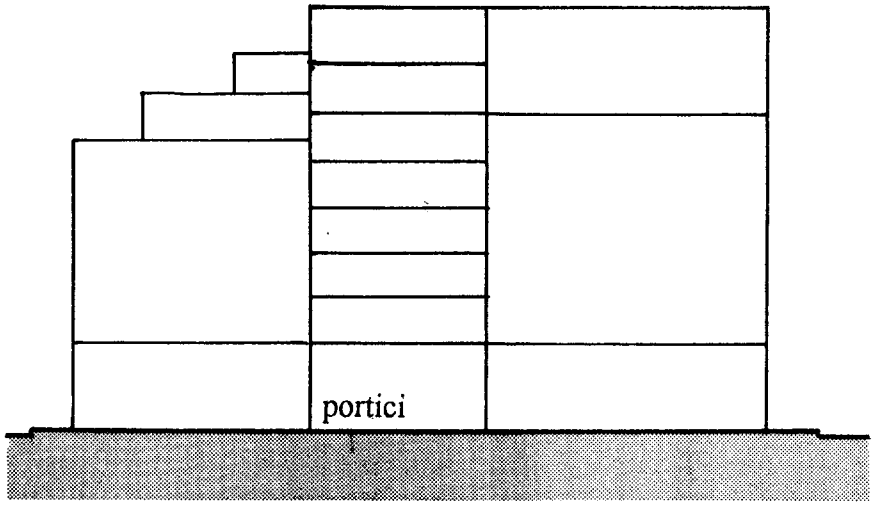
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



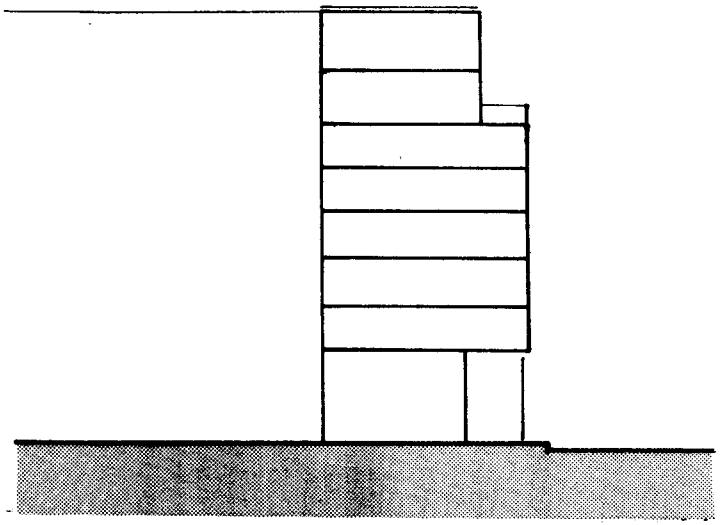
4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. *Sezioni, scala 1:500*



1



2

8.1.13 CRU 13: Progetto norma piazza Roma e via Mazzini

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende il piccolo edificio a corte affacciato su piazza Roma e via Mazzini e parte del giardino di pertinenza delle ville disposte nel medesimo isolato e prevede la demolizione dell'edificio esistente, la realizzazione di un nuovo edificio residenziale, terziario e commerciale, di parcheggi interrati, la sistemazione dell'area destinata a verde/parcheggio pubblico al suolo e la realizzazione di un parcheggio pubblico ai piani interrati, l'allargamento della strada.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 2.495
- Slp: ..... mq. 2.255
  - di cui per RS minimo ..... mq. 910
  - di cui per TR2 massimo ..... mq. 700
  - di cui per CM1-7, TR2 al piano terreno non oltre ..... mq. 645
- spazi e servizi pubblici o ad uso pubblico, compreso l'allargamento della sede stradale, minimo: ..... mq. 3.250
  - di cui per SA2: minimo ..... mq. 955
  - di cui per P2 interrato (2 piani) minimo ..... mq. 1.800
- Ae: massimo 4 piani

d) Criteri per la progettazione

Il nuovo edificio, il giardino, l'allargamento della strada dovranno contribuire a migliorare lo spazio di Piazza Roma e di via Mazzini, agevolando la viabilità e costruendo un nuovo riferimento visuale sia per l'accesso a Seregno attraverso il sottopassaggio, sia per l'accesso pedonale alla stazione e l'inizio del "corridoio" di Via Mazzini.

Per quanto concerne lo spazio aperto il progetto dovrà garantire la percorribilità pubblica pedonale lungo via Mazzini in continuità con gli spazi antistanti la stazione.

Il parcheggio pubblico dovrà essere ricavato entro il lotto adiacente il lotto edificato.

L'accessibilità ai parcheggi non dovrà pregiudicare la fluidità del traffico in via Mazzini.

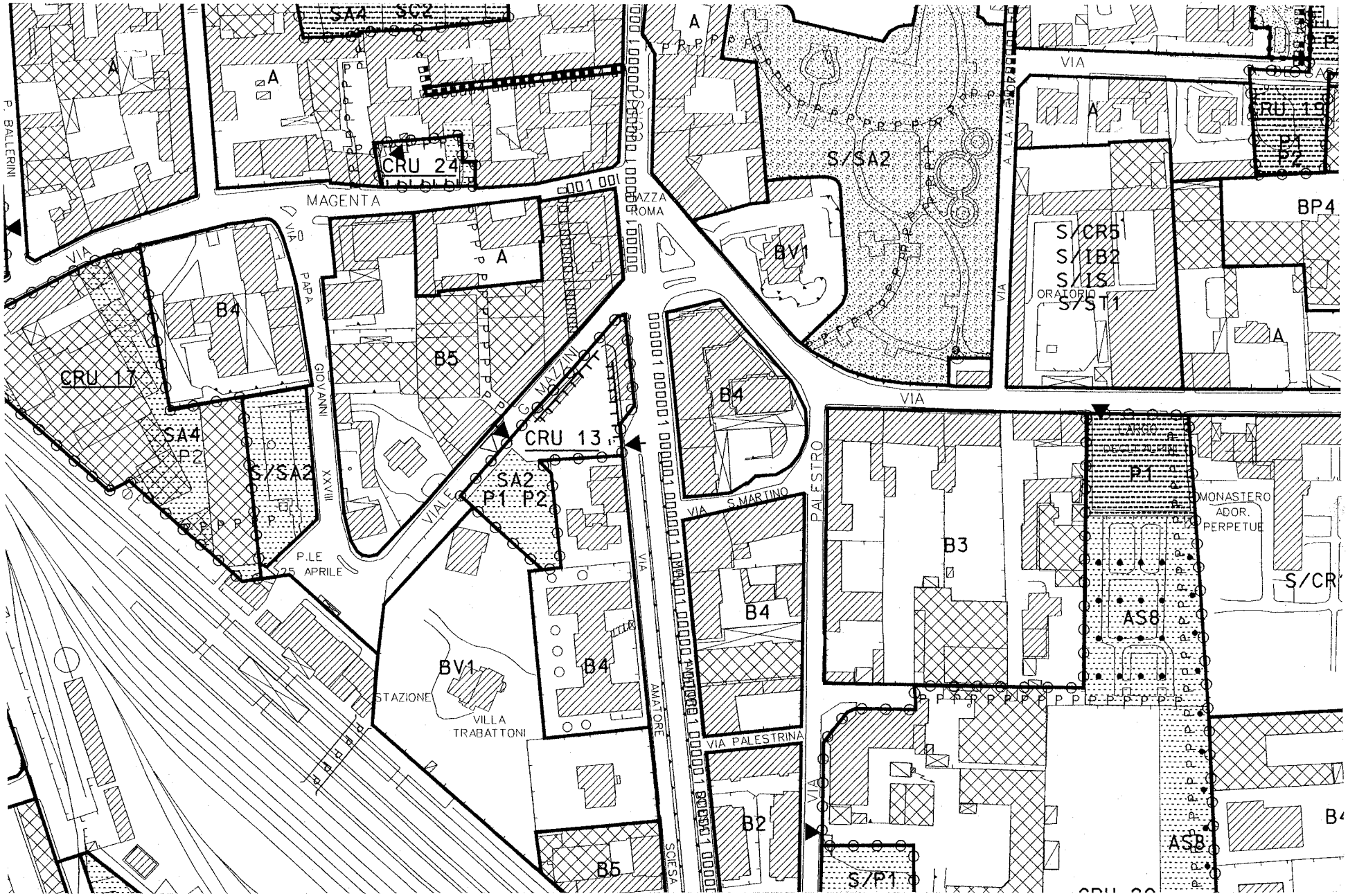
L'edificio sarà composto da due corpi, quello prospiciente su via Mazzini sarà alto tre piani, mentre quello su via Sciesa sarà alto quattro e costituirà la testata del complesso su piazzale Roma.

La realizzazione degli impianti di aerazione dei parcheggi può essere ricavata all'esterno del sedime del lotto, a condizione che non venga arrecato disturbo e/o molestia al vicinato.

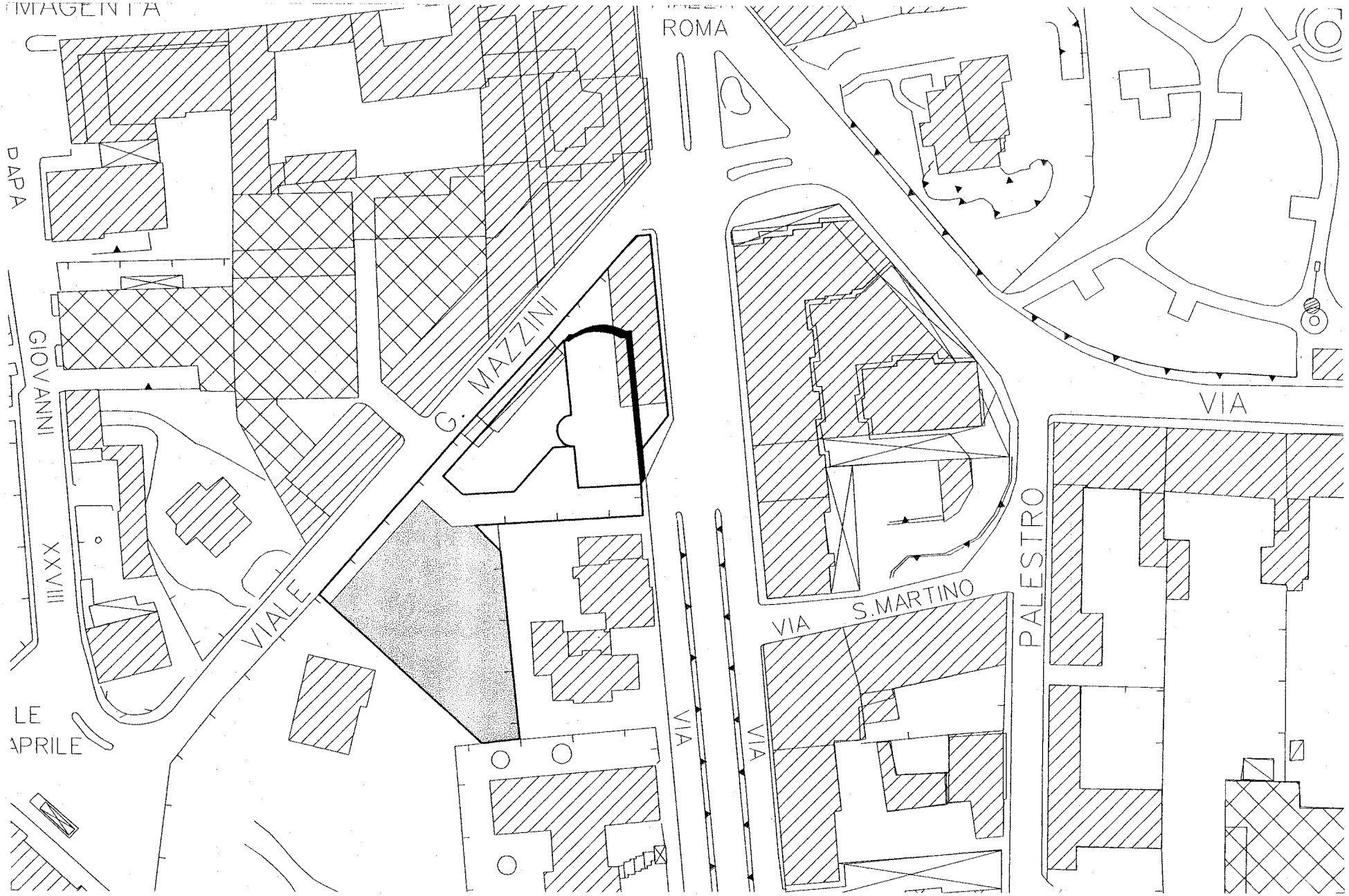
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

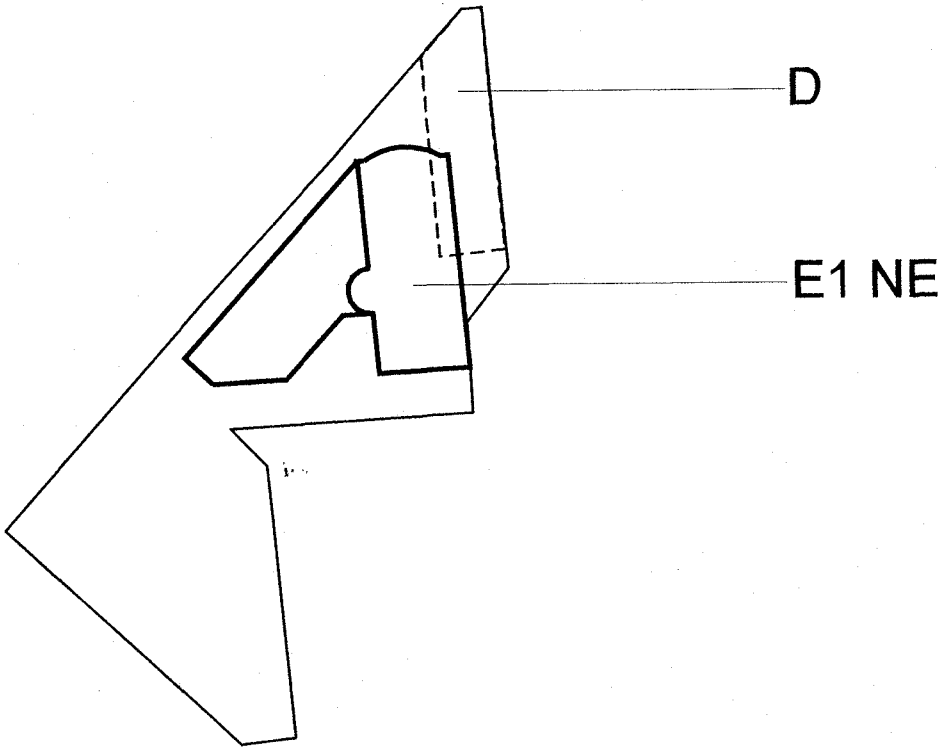
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000*



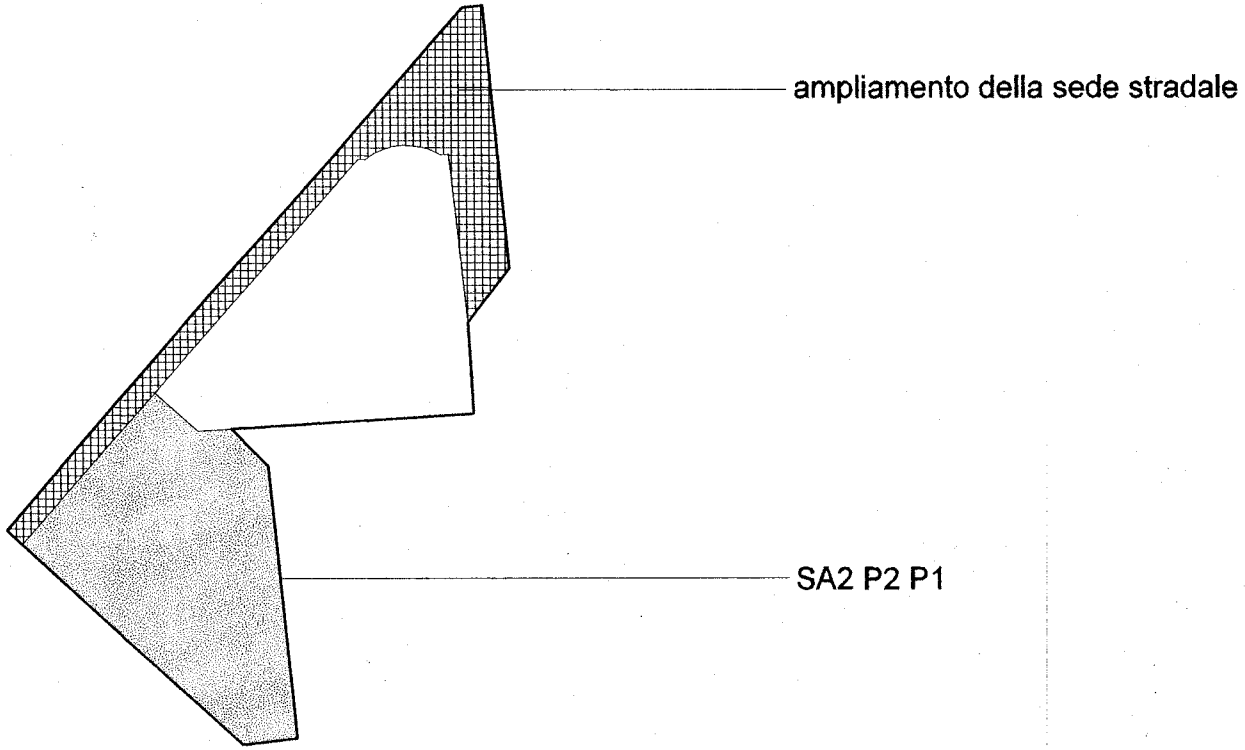
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



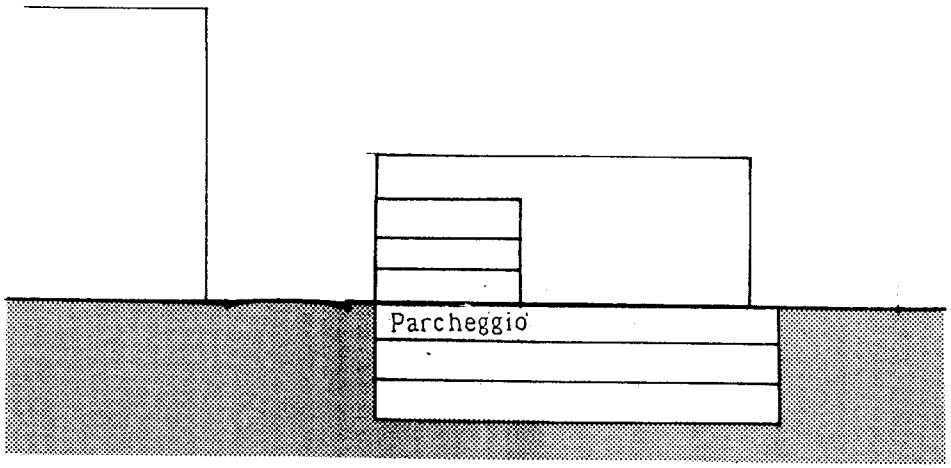
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



8.1.14 CRU 14: Parco S. Salvatore e ampliamento supermercato

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la demolizione e la ricostruzione con ampliamento dell'attuale supermercato disposto lungo il controviale della Valassina. Il progetto è parte di un più ampio insieme di interventi previsti dal Prg e ad esso collegati che condividono l'obiettivo di riqualificare lo spazio urbano delle frazioni di S.Salvatore e Dosso, migliorando la distribuzione degli spazi commerciali lungo la Valassina, la dotazione di spazi pubblici lungo via Montello, migliorando la viabilità di collegamento con la superstrada e riducendo l'impatto sulla viabilità locale.

In particolare è prevista la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra la superstrada e via Arno, di un nuovo sistema di accessi e parcheggi tale da sostenere l'ampliamento delle attività commerciali esistenti, un parco formato da prati, aree piantate in modo differenziato, un edificio pubblico che ospita un bar, spazi per il gioco, sale riunioni), campi da gioco, un prato protetto a disposizione dell'asilo, percorsi di collegamento ciclabili e pedonali.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: .....mq. 23.230
- Slp in nuova costruzione per CM3 .....mq. 5.650
- P2 interrati privati: minimo .....mq. 4.000
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 14.006
  - di cui per sedi della viabilità pubblica: minimo .....mq. 2.041
  - di cui per P1 pubblici: minimo .....mq. 11.625
  - di cui per SA pubblico: minimo.....mq. 340
- Ae: 2 piani con altezza massima ml. 10.

d) Criteri per la progettazione

L'intervento è connotato da una grande estensione e visibilità e dovrà caratterizzarsi non come fronte commerciale bensì come un parco che contiene attività commerciali. Nella progettazione si dovrà tenere conto delle esigenze di accessibilità degli esercizi commerciali lungo la Valassina, di fluidità del traffico, ma anche della protezione delle abitazioni e dei nuovo spazi pubblici dal rumore e dall'inquinamento portati dalle nove strade.

Gli spazi destinati a parcheggio degli edifici commerciali dovranno essere piantati con essenze differenziate in funzione della protezione del parcheggio e della zona d'accesso dai rumori e dalle polveri della superstrada, della protezione dal sole delle auto in sosta, della costruzione di quinte percepibili dalla strada. Il progetto degli spazi aperti dovrà conferire unità formale alle aree direttamente affacciate sulla Valassina e chiarirne il collegamento con le aree del nuovo parco pubblico di S.Salvatore e con le aree agricole del Dosso.

Obbligo di formazione di un parcheggio alberato con spazi verdi filtranti da distribuire lungo gli stalli delle macchine.

e) Modalità di attuazione

- Pianificazione attuativa di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9, L.R. 23/97.
- Inoltre nella convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo, ovvero alla concessione edilizia convenzionata, dovrà essere previsto l'obbligo, per l'operatore privato interessato, di tenere indenne l'Amministrazione dei costi relativi all'acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle opere ivi previste, esterne al perimetro del CRU (meglio individuate nello schema allegato n. 5 e descritte dalla scheda riportata qui di seguito), destinate a standards e a sede stradale, da espropriare o da acquisire mediante trattativa bonaria. Dovranno essere previste idonee garanzie per assicurare il rispetto degli obblighi assunti.

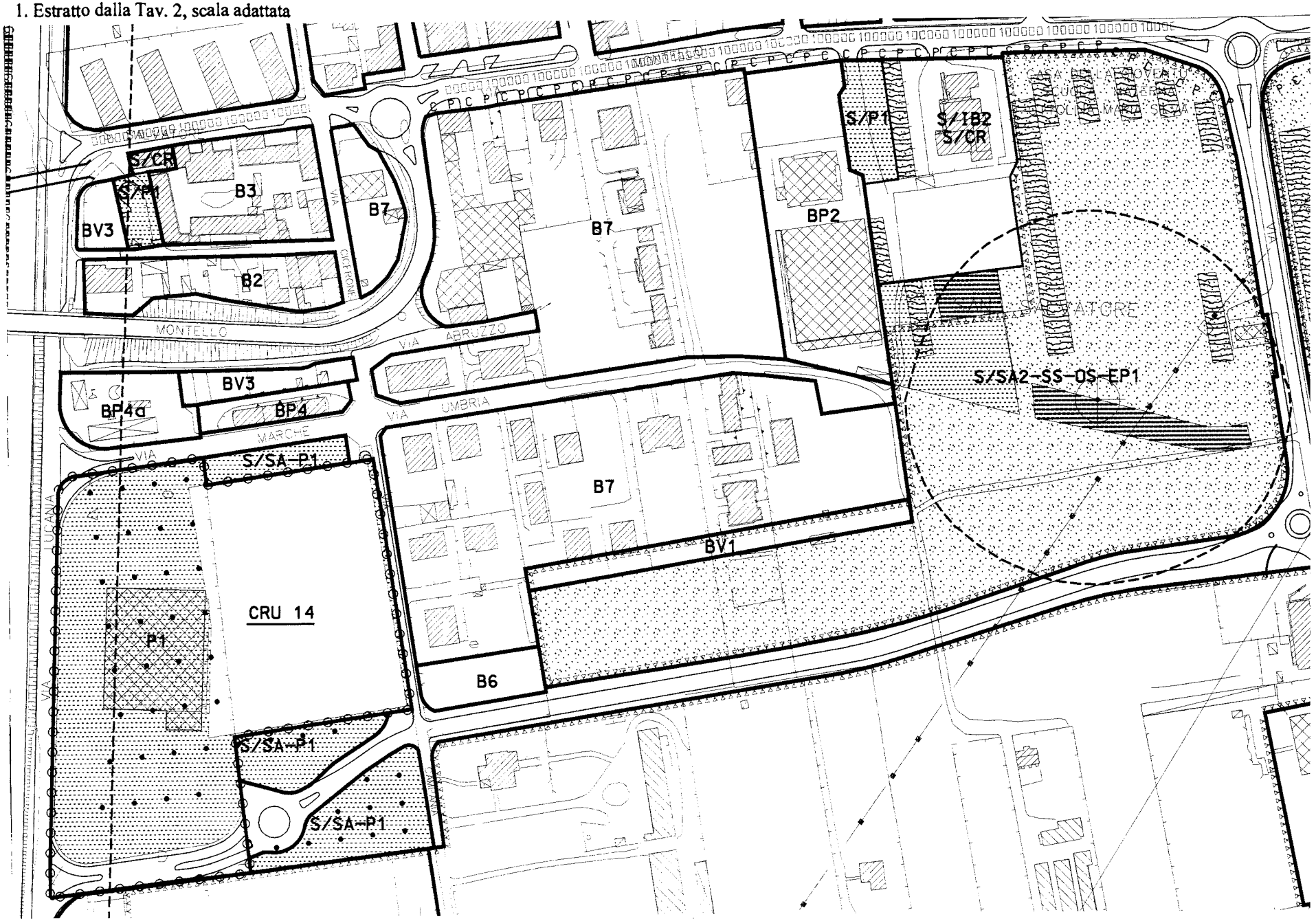
Nell'area S/SA2-SS-OS-EP1 si è ipotizzato un trattamento del suolo permeabile esteso a quasi tutta l'area interessata in quanto prevalentemente adibita ad SA2, è comunque fatta salva la localizzazione dell'edificio pubblico, degli impianti sportivi pubblici e loro pertinenze; in sede di progettazione si definirà la più appropriata localizzazione di tali opere pubbliche.

Dati tecnici dell'area a standard/sede stradale collegata al CRU 14

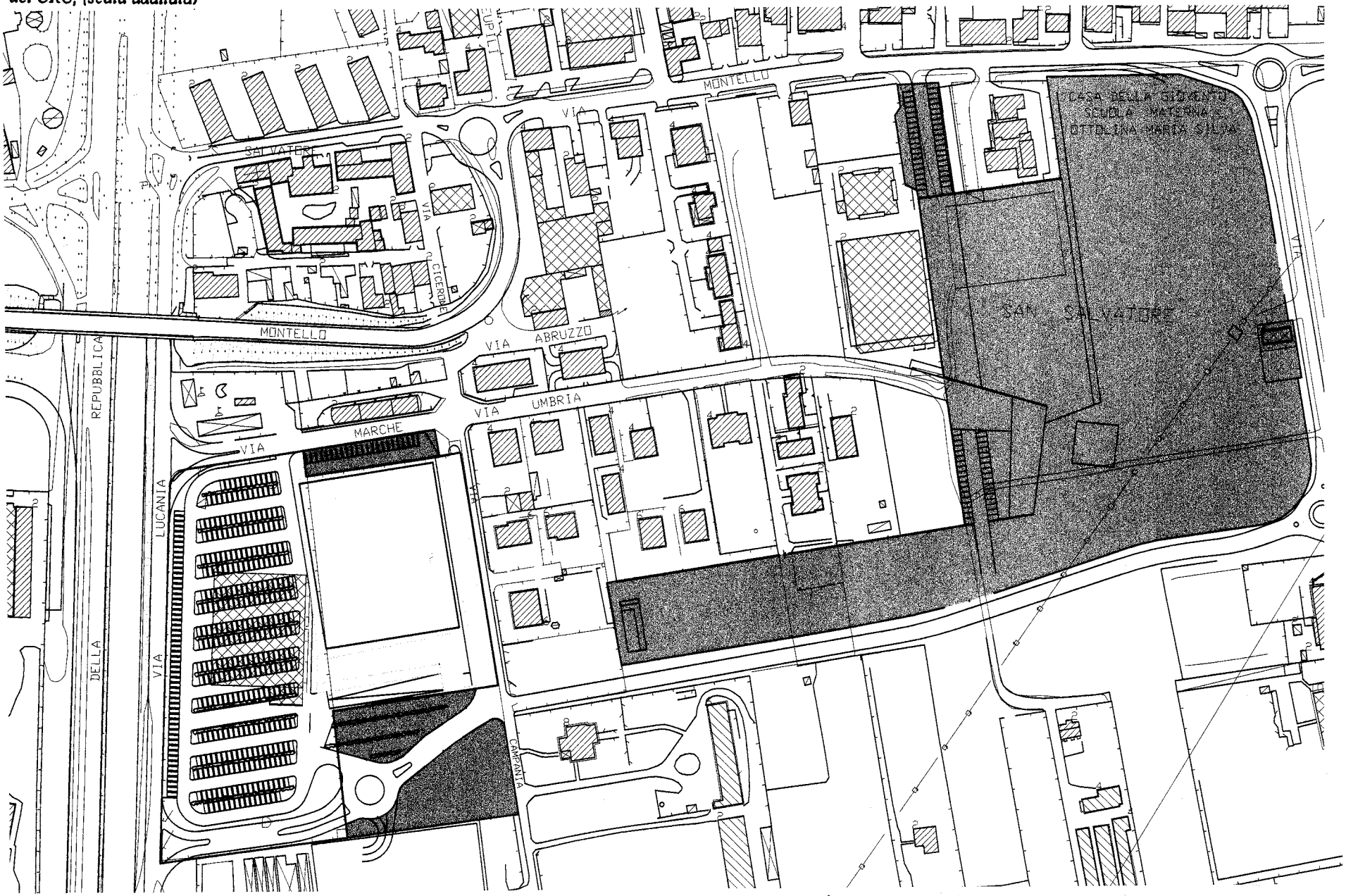
Superficie totale dell'area .....mq. 58.859
- di cui per sedi stradali: minimo .....mq. 11.963
- di cui per SA2.....mq. 38.729
- di cui per P1: minimo.....mq. 1.991
- di cui per SA/P1: minimo .....mq. 3.584
- di cui per impianti sportivi: minimo .....mq. 2.592

Edificio con destinazione SS-0S-EP1: minimo Slp .....mq. 500

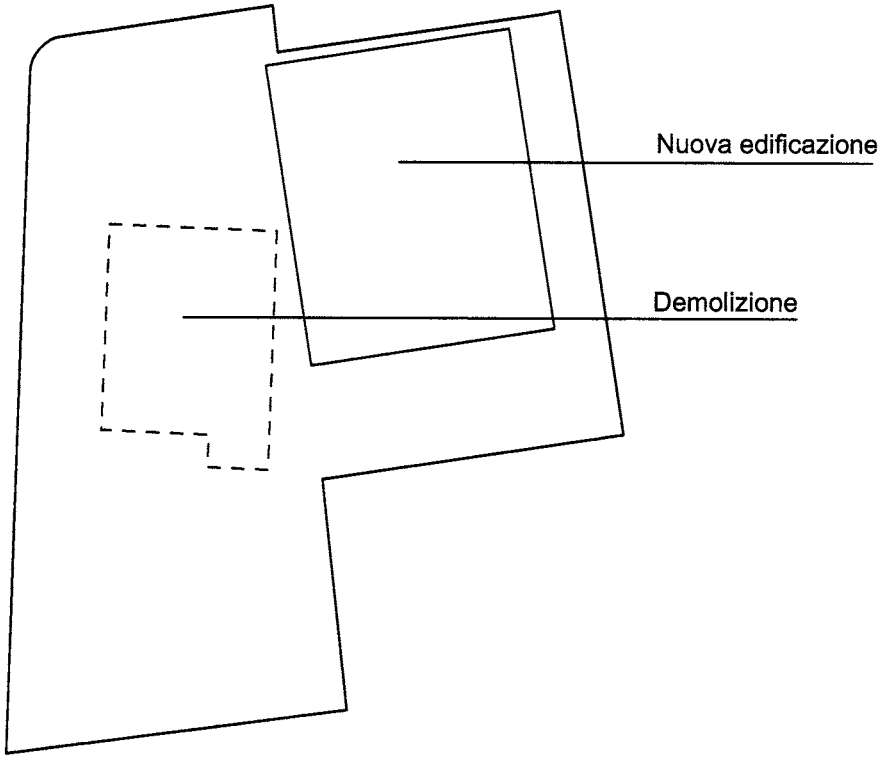
1. Estratto dalla Tav. 2, scala adattata



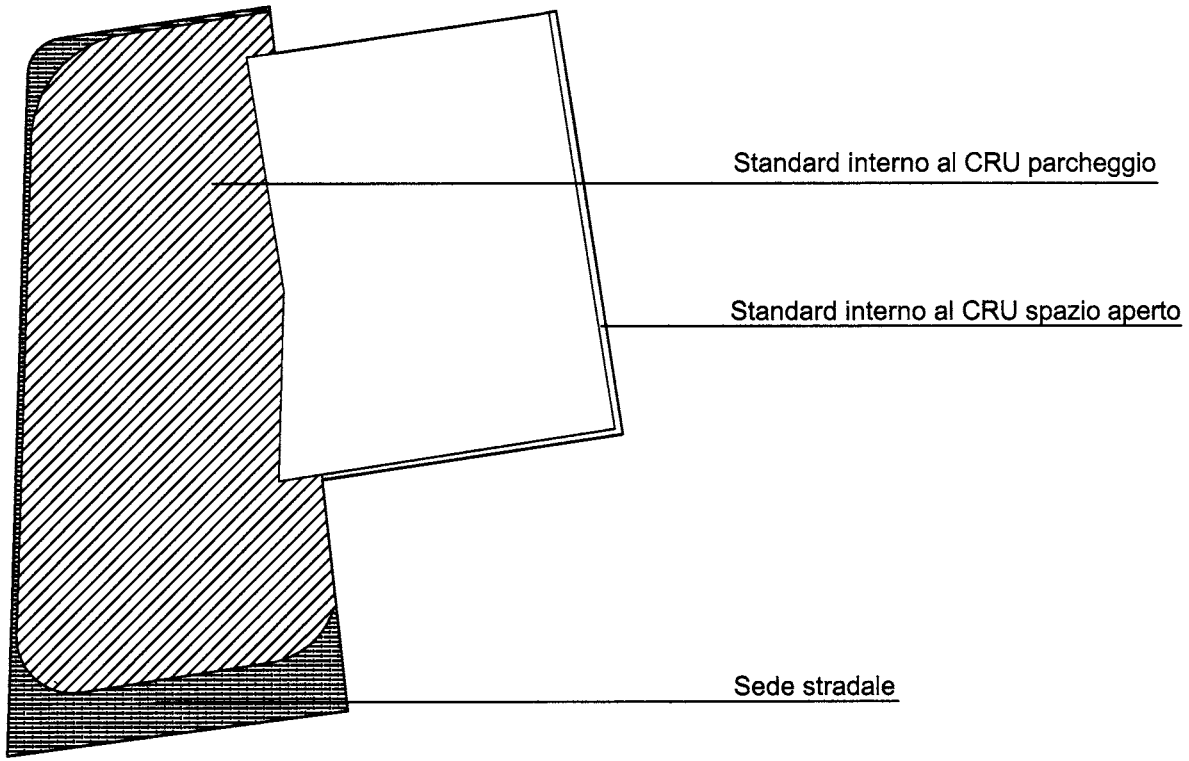
2. Schema planimetrico, comprensivo dell'area a standard collegata all'attuazione del CRU, (scala adattata)



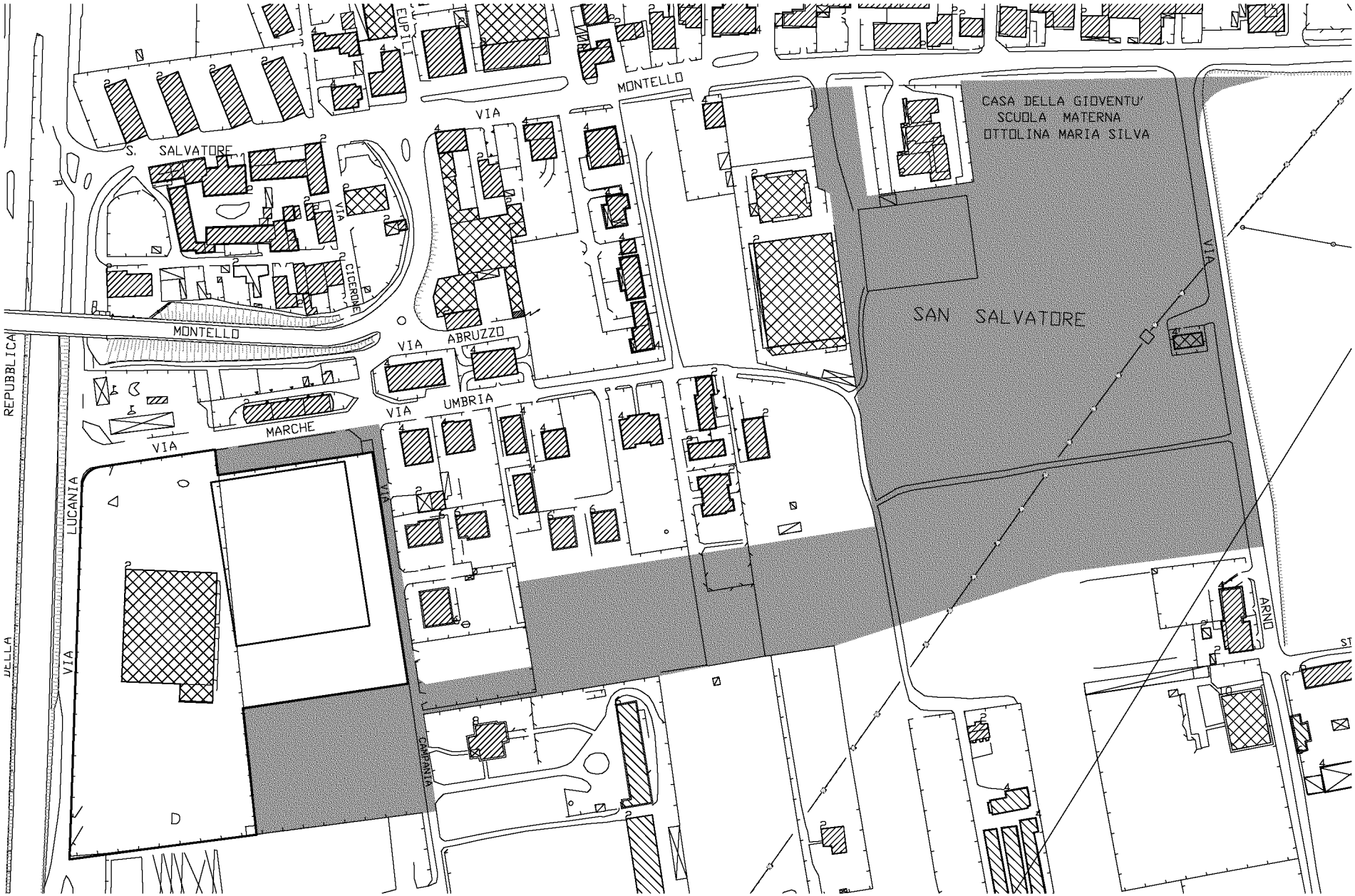
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Planimetria dell'area a standard/sede stradale collegata al CRU 14



8.1.15 CRU 15: via Beato Angelico

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione in una differente posizione al fine di favorire la fluidità del traffico.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 3.350
- Slp complessiva in nuova costruzione..... mq. 576

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: nuova costruzione
- Slp: massimo..... mq. 576
- Ae: 2 piani, con ml. 7,20
- destinazioni d'uso: RS

E2

- tipo di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria
- destinazione d'uso: PR1 (compatibile con la residenza)

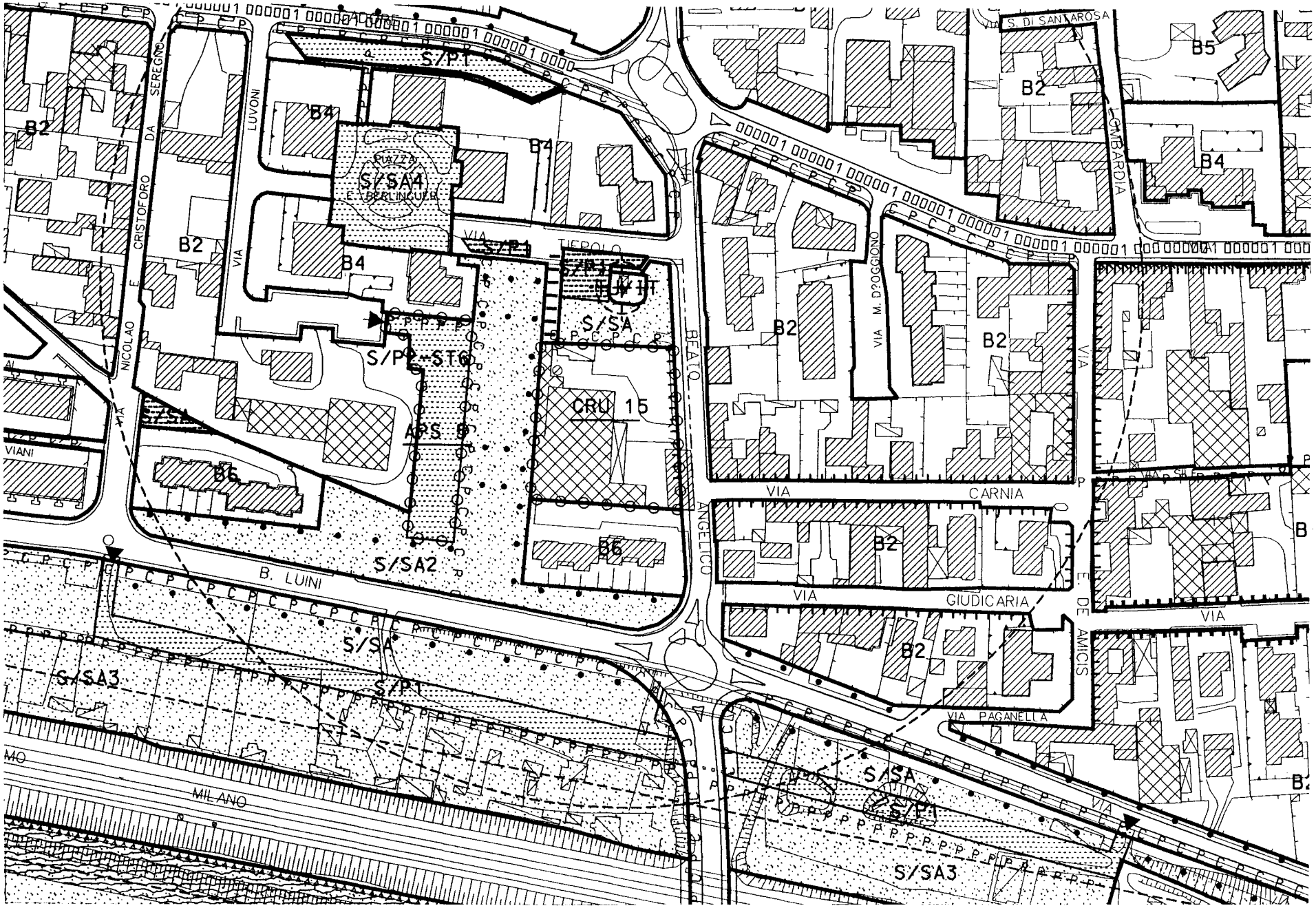
d) Criteri per la progettazione

L'edificio verrà ricostruito lungo via Beato Angelico nel rispetto delle Istruzioni per la progettazione riportate nella Tav. 2.

e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

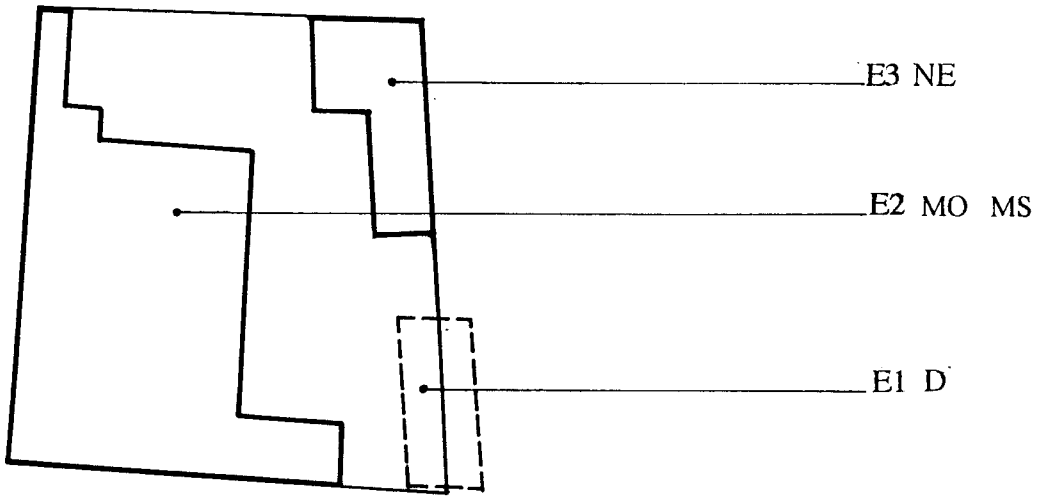
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



8.1.16 CRU 16: Progetto norma Palazzo comunale

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Tutte le aree e gli edifici sono di proprietà pubblica. Il progetto prevede la ristrutturazione dell'attuale Palazzo comunale, la demolizione degli altri edifici compresi nel comparto e la costruzione di nuovi edifici al fine di consentire la centralizzazione degli uffici amministrativi e tecnici, la realizzazione di parcheggi interrati in Piazza Risorgimento, la sistemazione delle Piazze Risorgimento, Martiri della Libertà e Concordia, allo scopo di realizzare un nuovo sistema di spazi pubblici per il centro della città.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 16.403
- Slp complessiva: ..... mq. 9.050
  - di cui in ristrutturazione b. ..... mq. 1.050
  - *(e comunque non superiore all'esistente)*
  - di cui in nuova edificazione ..... mq. 8.000
- destinazione d'uso: SAM1
- destinazioni d'uso integrative: SAM2 - EP1 - EP2 - CM1 – TR2
  (*non oltre il 10% della Slp*)

- Slp per parcheggi: minimo ..... mq. 7.000
  - di cui:
  - per parcheggi pubblici minimo: 1/2
  - per parcheggi privati massimo: 1/2
- Piani in sottosuolo: minimo 2
- Destinazione d'uso del suolo in superficie: SA4

d) Criteri per la progettazione

L'attuale complesso degli edifici amministrativi e di rappresentanza comunali si trova al centro di un insieme di spazi aperti urbani di grande interesse che può essere potenziato e riqualificato.

La trasformazione prevista per piazza Risorgimento, con la costruzione del parcheggio di attestamento al centro storico e la riprogettazione dello spazio aperto in superficie; la riqualificazione della cortina edilizia sul lato nord della stessa piazza (si veda il CRU 12, art. 8.1.12 delle presenti Nta); l'insieme dei provvedimenti previsti dal Prg per la riqualificazione del sistema commerciale e della pedonalità del centro storico, sono lo sfondo entro il quale si deve collocare il progetto per la ristrutturazione e rilocalizzazione degli spazi attualmente occupati dalle funzioni amministrative e tecniche comunali.

Pertanto le opere previste nel presente CRU, oltre a consentire l'insediamento di tutti gli uffici pubblici attualmente dislocati in vari siti nella città, va inteso come una occasione sia per ridisegnare il fronte ovest di piazza Risorgimento, sia per realizzare nuovi spazi aperti, sul retro dell'attuale Palazzo comunale, al fine di istituire un importante sistema, articolato e integrato, degli spazi civili e rappresentativi della città fra corso del Popolo e corso Matteotti che comprende la riqualificazione di piazza Concordia, piazza Libertà, il verde pubblico da viale dei Giardini, la nuova piazza Risorgimento.

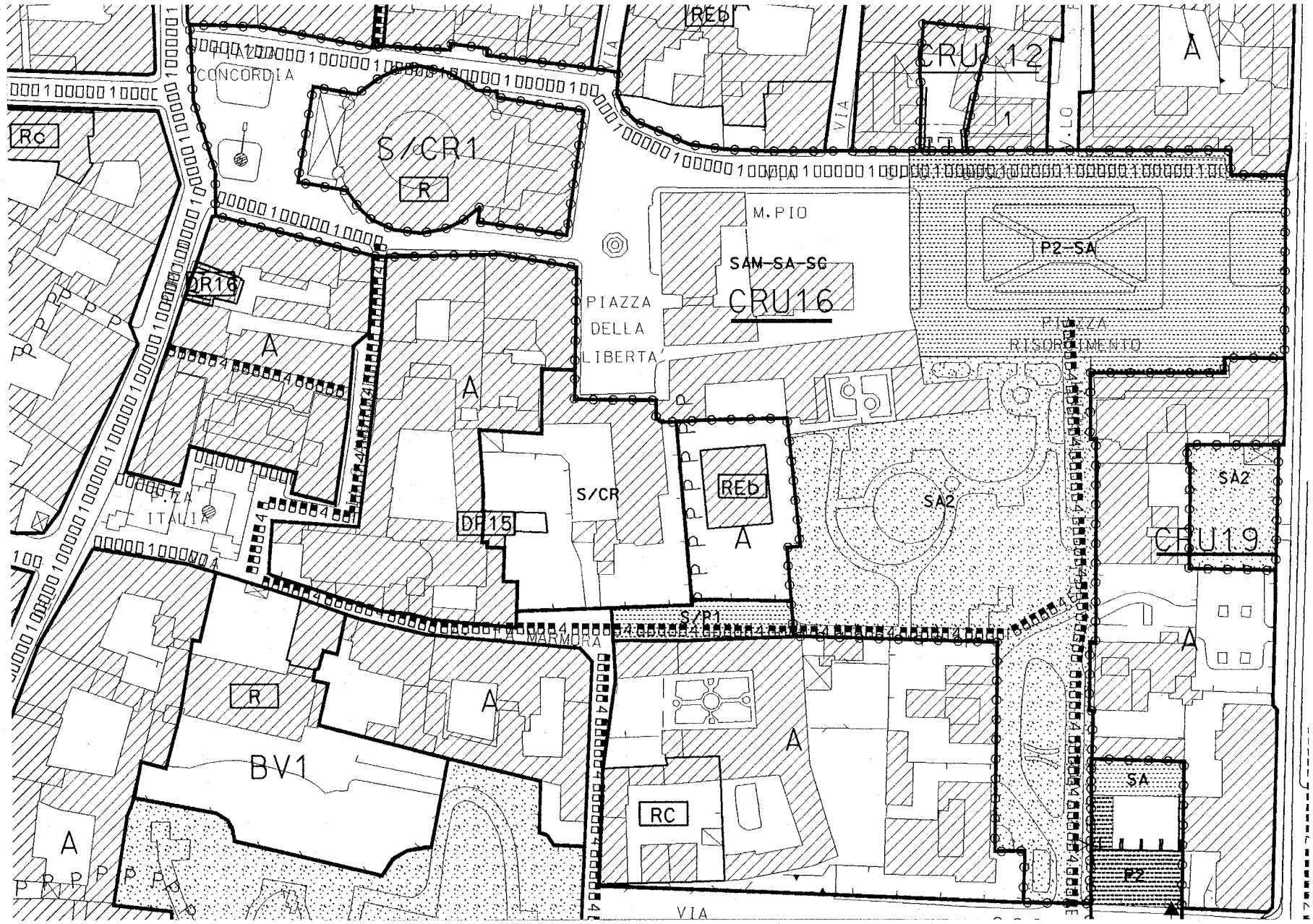
e) Modalità di attuazione

Considerata la particolare natura dell'intervento, per il ruolo simbolico e rappresentativo che dovranno ricoprire gli edifici previsti; considerata la sua rilevanza per gli effetti sulla riformulazione dello spazio urbano del centro storico; considerata la stretta connessione tra gli interventi previsti dal progetto norma e gli altri previsti dal Prg che insistono nelle vicinanze; considerato che in passato già altri progetti si sono interessati del medesimo luogo (arch.Cabiati) con risultati interessanti, si valuta la redazione esecutiva di questo progetto di tale complessità e delicatezza da meritare da parte dell'Amministrazione la organizzazione di una consultazione progettuale al fine di determinare lo specifico assetto spaziale.

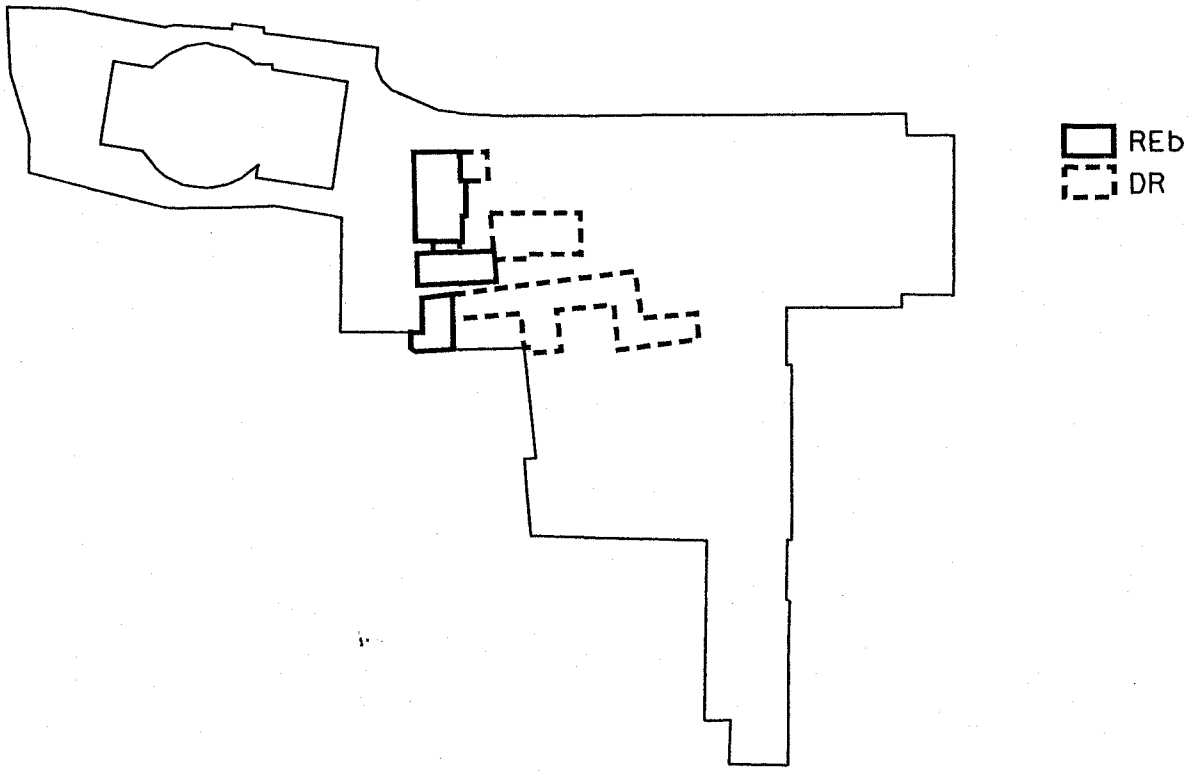
Pertanto si consiglia l'Amministrazione di avviare una procedura concorsuale per la progettazione degli interventi previsti dal progetto norma.

In seguito, posto che il comparto si distingue per la proprietà interamente pubblica delle aree e per la natura esclusivamente pubblica degli interventi da eseguire, è possibile procedere alla sua attuazione (in deroga a quanto previsto ai paragrafi: 5, lettera a.; 6 e 7 del punto 2 art. 8.1 delle presenti Nta) sulla base dell'approvazione del progetto di opera pubblica ai sensi dell'art. 1 commi 1-4 della L. 3 gennaio 1978, n. 1, accompagnato dall'attestazione del progettista circa la sua conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche. 1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000*

1. *Estratto dalla Tav.3, scala adattata*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:2000*



8.1.17a - Progetto norma piazzale 25 aprile
(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto
Il comparto comprende gli edifici industriali Magnoni Tedeschi e gli spazi di pertinenza ad essa relativi che si trovano a nord della stazione ferroviaria. Il progetto prevede la parziale demolizione degli edifici esistenti, la realizzazione di un parcheggio sotterraneo con accesso da via Papa Giovanni XXIII. Le destinazioni d'uso prevedono residenza, uffici, esercizi pubblici e commercio, oltre all'utilizzo pubblico di parte degli edifici esistenti. La realizzazione del CRU consentirà la realizzazione del sottopasso ferroviario pedonale e l'accesso diretto alla stazione da via Magenta attraverso il CRU17/b e lo spazio aperto pubblico all'interno dell'isolato. Per una progettazione unitaria degli spazi aperti nel comparto è sta inclusa l'area comunale prospiciente via Giovanni XXIII di circa mq.1.450.

b) Dati tecnici generali
- St del comparto: .....mq. 5.840
- Slp complessiva: massimo .....mq. 6.733
  - di cui in ristrutturazione b) .....mq. 1.680
  - di cui in ristrutturazione b) alternativa alla demolizione .....mq. 220
  - di cui in nuova edificazione.....mq. 4.833
- Destinazioni d'uso:
  - RS1-2, TR1-2, AR1 e solo al piano terreno EP1-2, CM1 max.....mq. 5.193
- Spazi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 6.910
  - SC: s.l.p. minima .....mq. 1.300
  - SC/SA: minimo .....mq. 220
  - SA4: minimo .....mq. 1.720
  - SA: minimo .....mq. 870
  - SA2: minimo .....mq. 1.200
  - P2: minimo .....mq. 1.600

d) Criteri per la progettazione
Le demolizioni dovranno consentire la realizzazione di uno spazio aperto pubblico all'interno del lotto, connesso con piazza 25 aprile. Il nuovo edificio dovrà avere una superficie coperta massima di mq. 550.
La definizione dell'altezza del nuovo edificio è demandata ad una valutazione di 2 ipotesi progettuali, una attestata su 10 piani e l'altra più elevata. Tale valutazione sarà operata in una riunione congiunta tra Commissione Edilizia e Commissione Territorio e dovrà avvenire entro 30 giorni dalla presentazione del pre-progetto.
L'ingresso al parcheggio sotterraneo pubblico dovrà avvenire da via Papa Giovanni XXIII, in caso di utilizzo della rampa esistente di proprietà del condominio, posto a nord del giardino pubblico esistente, sarà consentito l'utilizzo notturno del nuovo parcheggio pubblico ai condomini. La cessione dello spazio aperto a fianco della ferrovia consentirà di migliorare l'accessibilità alla banchina della stazione.
La convenzione dovrà prevedere l'impegno a non avvalersi della legge regionale per il recupero dei sottotetti.
Gli interventi previsti dovranno essere puntualmente verificati con i competenti soggetti delle (R.F.I.) in relazione al progetto di quadruplicamento della linea ferroviaria Chiasso-Monza attualmente in fase di istruttoria regionale".
In fase di progettazione si raccomanda la possibilità di recuperare una quota di parcheggi superiore al minimo di mq. 1.600 fino ad un massimo di mq. 1.800 in modo tale da ridurre l'eventuale monetizzazione dello standard. Si precisa che tale eventuale monetizzazione non sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

e) Modalità di attuazione
- Si applicano i paragrafi: 5, lettera a.; 6 del punto 2 art. 8.1.

8.1.17b CRU 17b: Progetto norma alla stazione
(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto
Il comparto comprende gli edifici industriali Magnoni Tedeschi prospicienti la via Magenta. Il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti e la cessione/asservimento di spazi pubblici per l'accesso diretto alla stazione da via Magenta e l'allargamento della banchina ferroviaria

b) Dati tecnici generali
- St del comparto: .....mq. 2.190
- Slp complessiva: massimo (comunque non superiore all'esistente) ....mq. 2.865
  - di cui in ristrutturazione b) .....mq. 2.865
- Destinazioni d'uso:
  - PR 1 (se compatibile con la residenza ed escluse le produzioni insalubri) e destinazioni d'uso pertinenziali, PR2: massimo ..... mq. 2.865
- Destinazioni d'uso complementari:

TR 1-2: massimo ..... mq. 1.000
Tale destinazione complementare è ammessa esclusivamente previo sottoscrizione di una convenzione per la cessione gratuita di 25 mq di aree a standard nel PLIS per ogni mq. di cambio d'uso.
In alternativa alla cessione delle aree a standard nel parco è ammesso il versamento di un contributo pari a €. 15,50 al mq. indicizzato a partire dalla data di adozione della variante al P.R.G. che ha introdotto il nuovo comparto. L'importo del contributo dovrà essere utilizzato per acquisire aree a standard nel PLIS.

• spazi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 280
di cui per SA: minimo .....mq. 280

e) Modalità di attuazione

• Si applicano i paragrafi: 5, lettera a.; 6 del punto 2 art. 8.1.

8.1.17c CRU 17c: Progetto norma sottopasso ferroviario

(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto

Il comparto è compreso tra via Colombo, via Magenta e via Ballerini. Il progetto prevede la demolizione dei box esistenti e la realizzazione di un nuovo edificio residenziale. La realizzazione del CRU prevede la cessione di uno spazio aperto pubblico che consentirà la realizzazione del sottopasso ferroviario.

b) Dati tecnici generali

• St del comparto: .....mq. 980
• Slp complessiva: massimo .....mq. 360
di cui in nuova edificazione.....mq. 360
• Destinazioni d'uso:
RS1-2: ..... mq. 360
• Spazi pubblici e/o ad uso pubblico nel comparto: minimo .....mq. 338
SA: minimo .....mq. 338
• Standard da reperire nel PLIS: minimo .....mq. 2.000
In alternativa alla cessione delle aree a standard nel parco è ammesso il versamento di un contributo pari a €. 15,50 al mq. indicizzato a partire dalla data di adozione della variante al P.R.G. che ha introdotto il nuovo comparto. L'importo del contributo dovrà essere utilizzato per acquisire aree a standard nel PLIS.

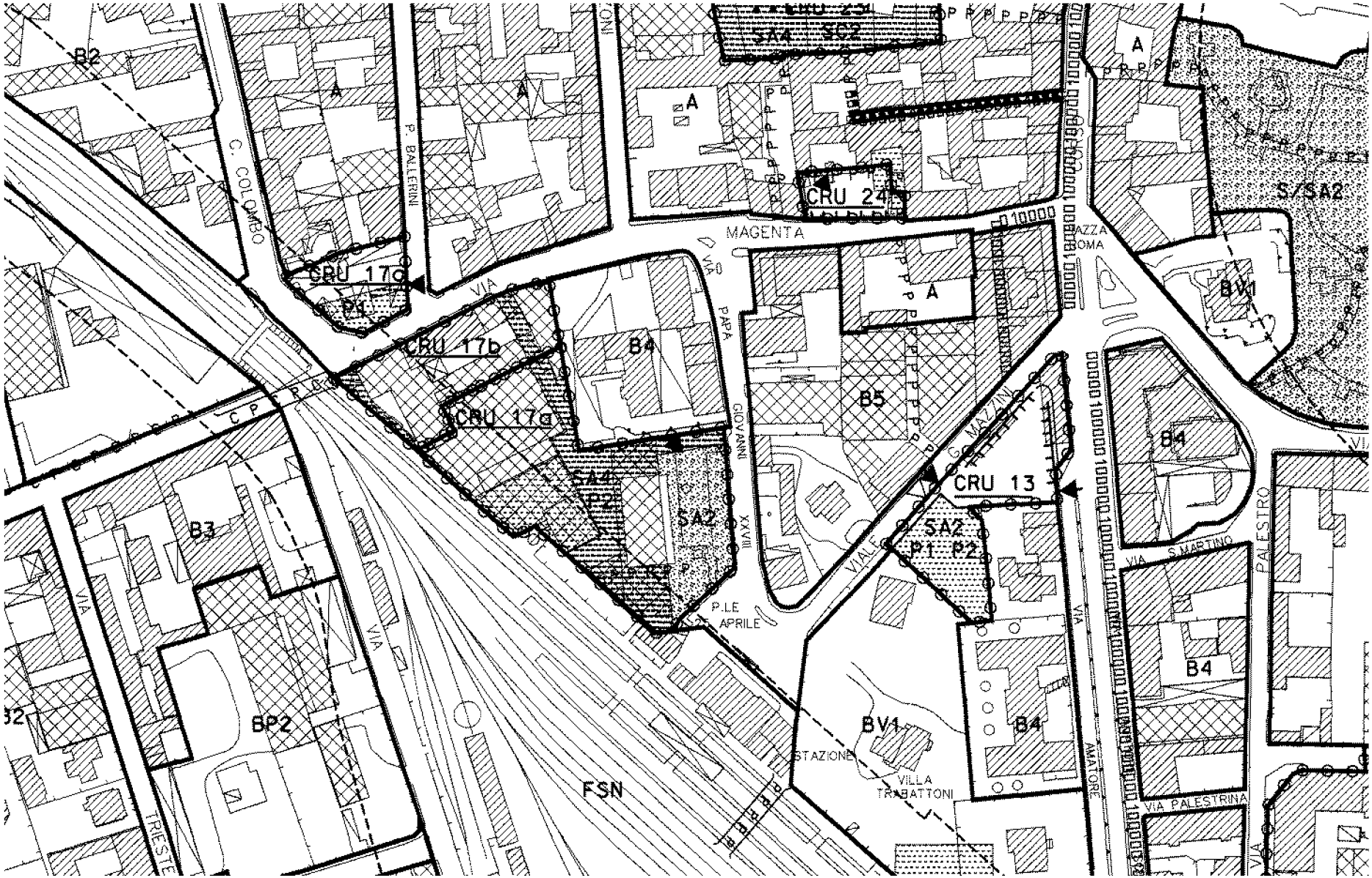
d) Criteri per la progettazione

L'accesso carraio al lotto privato dovrà avvenire obbligatoriamente dalla via Ballerini.
Il nuovo edificio dovrà essere a 2 piani fuori terra con altezza massima di m. 7.20.

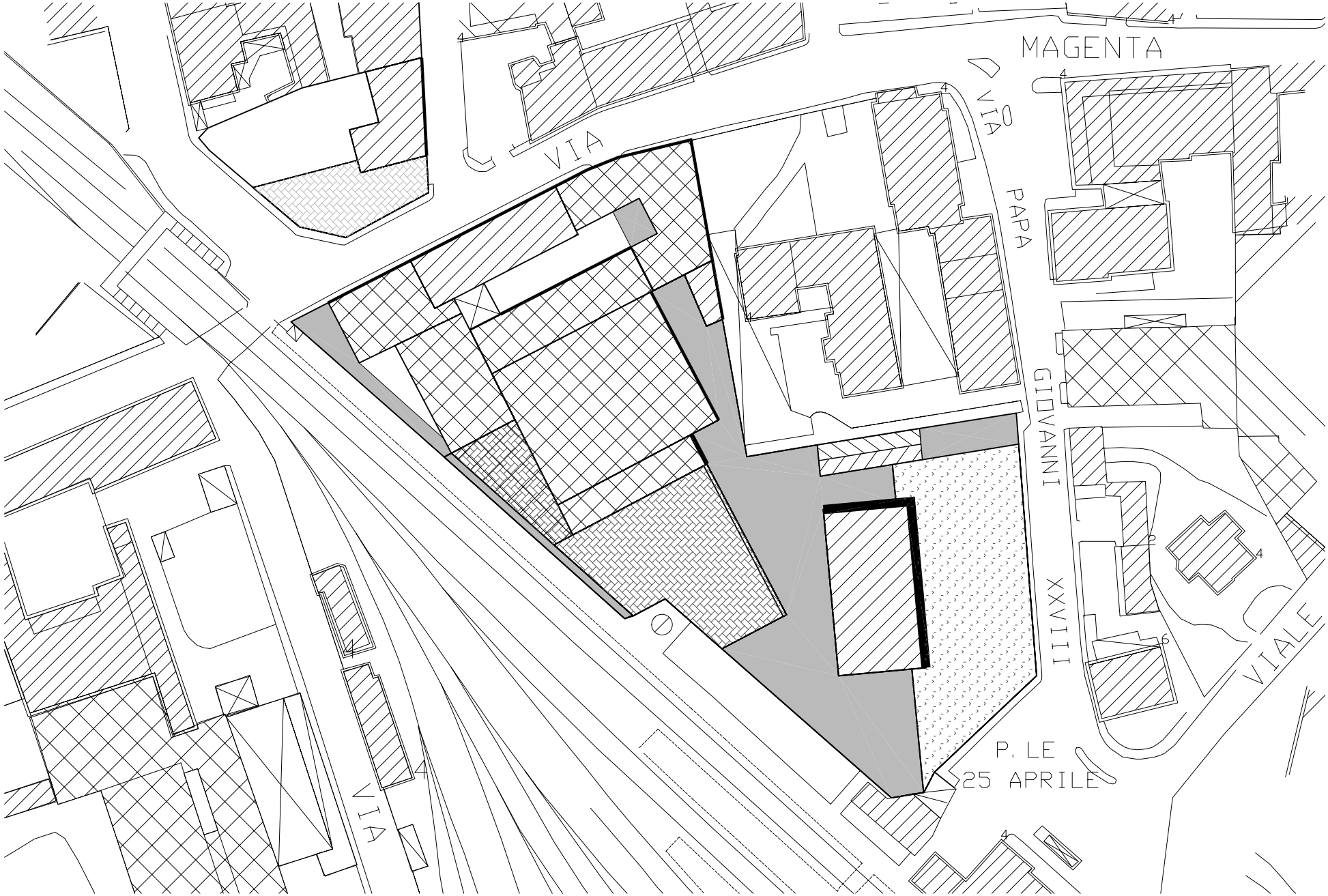
e) Modalità di attuazione

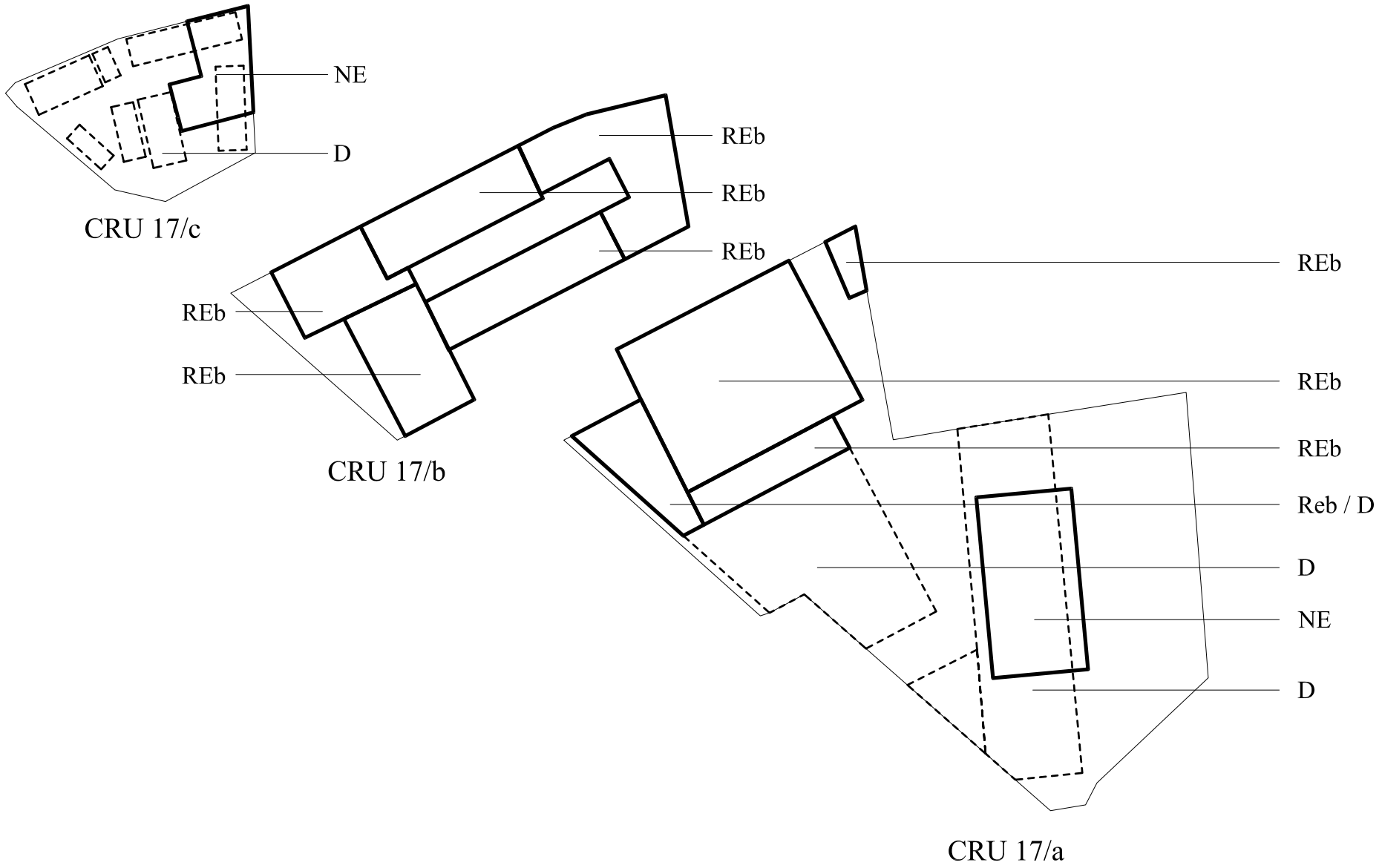
• Si applicano i paragrafi: 5, lettera a.; 6 del punto 2 art. 8.1.

1. *Estratto dalla Tav. 2/4, scala 1:2000*



2. Schema planimetrico, scala 1: 1000




NE
D
CRU 17/c
REb
REb
REb
REb
REb
CRU 17/b
REb
REb
REb
Reb / D
D
NE
D
CRU 17/a


SA
CRU 17/c
SA
SA
CRU 17/b
SA4
SC
SC / SA
SA
P2
SA4
SA2
CRU 17/a

8.1.18 CRU 18: Progetto norma Ferrovia

(stralciato dalla D.R. 48931 del 1 marzo 2000)

8.1.19 CRU 19: Progetto norma parcheggio via De Gasperi

(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto

Il comparto è costituito da tre aree. Due stanno a cavallo di via De Gasperi, il progetto prevede, a nord, la costruzione di un edificio residenziale (parte del quale sarà da cedere al Comune o dovrà essere destinato ad edilizia sociale) e, a sud, un parcheggio multipiano prevalentemente interrato, pubblico e privato. Per la terza area, su Corso Matteotti, si prevede invece la realizzazione di un giardino pubblico.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti): ..... mq. 2.312
- volumetria complessiva edificabile per RS: massimo ..... mc. 4.860
  di cui da cedere al Comune o da destinare a RS sociale ..... mc. 540
- Slp per P2 pubblici e privati: ..... mq. 3.840
  di cui da cedere al Comune ..... mq. 1.940
- SA2 da cedere al Comune ..... mq. 500
- Ae per l'edificio residenziale E1: non superiore a quella dell'edificio in aderenza, compreso un piano piloti, occupato fino a un massimo del 50% della superficie di calpestio.
- Ae per P2: massimo 5 piani comprensivi di quelli interrati (si veda la sezione tipo)

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazioni d'uso: RS
- volumetria massima edificabile: ..... mc. 4.860
  di cui da cedere al Comune o da destinare a RS sociale ..... mc. 540
- Ae: non superiore a quella dell'edificio in aderenza, compreso un piano piloti occupato fino a un massimo del 50% della superficie di calpestio, più un piano interrato per P2 privato
- Sp: minimo ..... mq. 140

E2

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazioni d'uso: P2
- Slp: ..... mq. 3.840
  di cui fuori terra da cedere al Comune ..... mq. 1.940
  di cui interrati privati: massimo ..... mq. 1.900
- numero piani: 3 fuori terra più 2 interrati
- Ae fuori terra: ml. 9,00 (in caso di copertura dell'ultimo piano)

d) Criteri per la progettazione

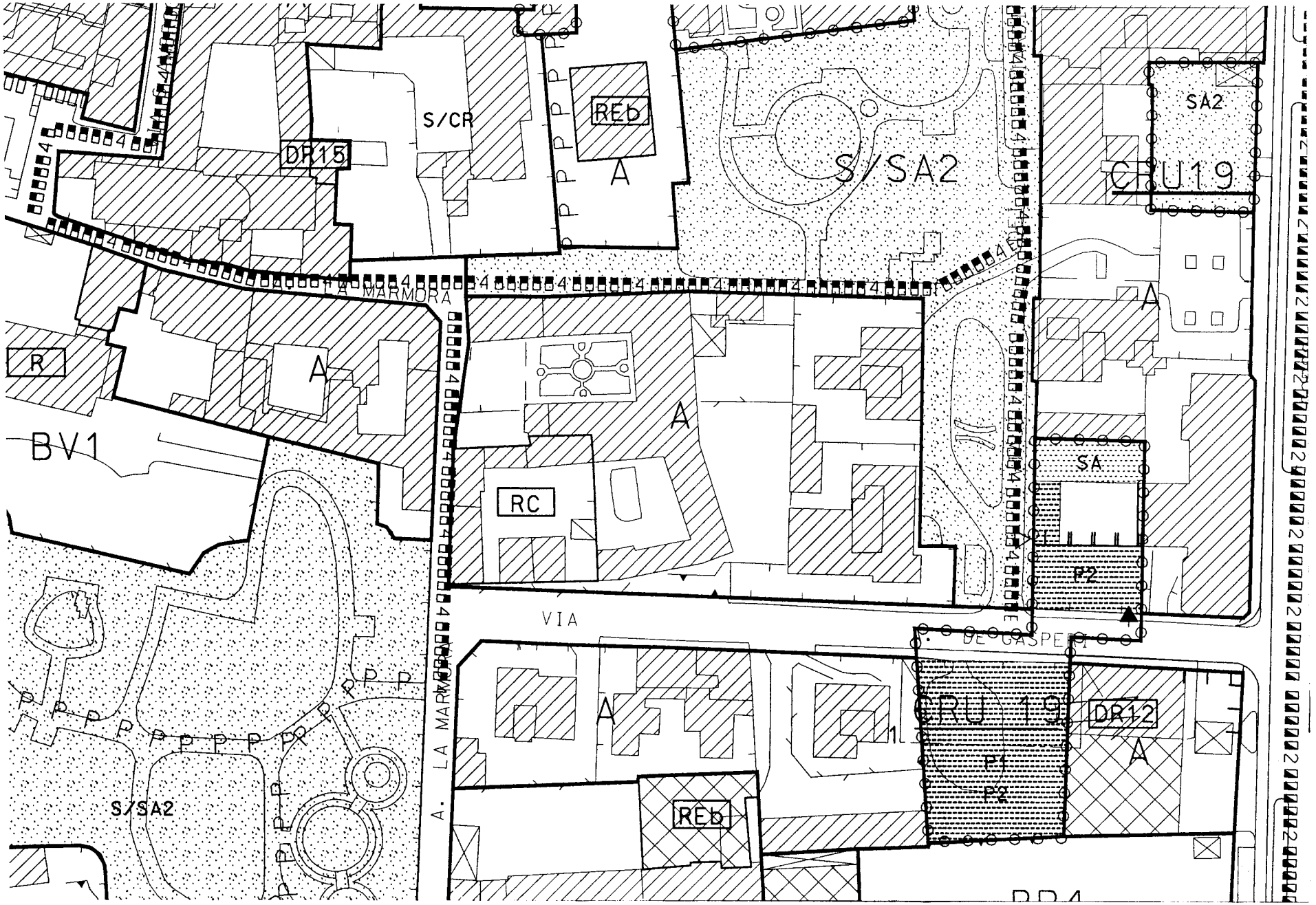
L'edificio residenziale dovrà essere costruito con un lato in totale aderenza con la costruzione posta nel lotto adiacente verso corso Matteotti. L'altezza massima del nuovo edificio non potrà superare quella dell'edificio esistente.

Gli accessi ai parcheggi pubblici e privati nel lotto sud dovranno essere fra loro indipendenti (si veda lo schema di carattere orientativo allegato).

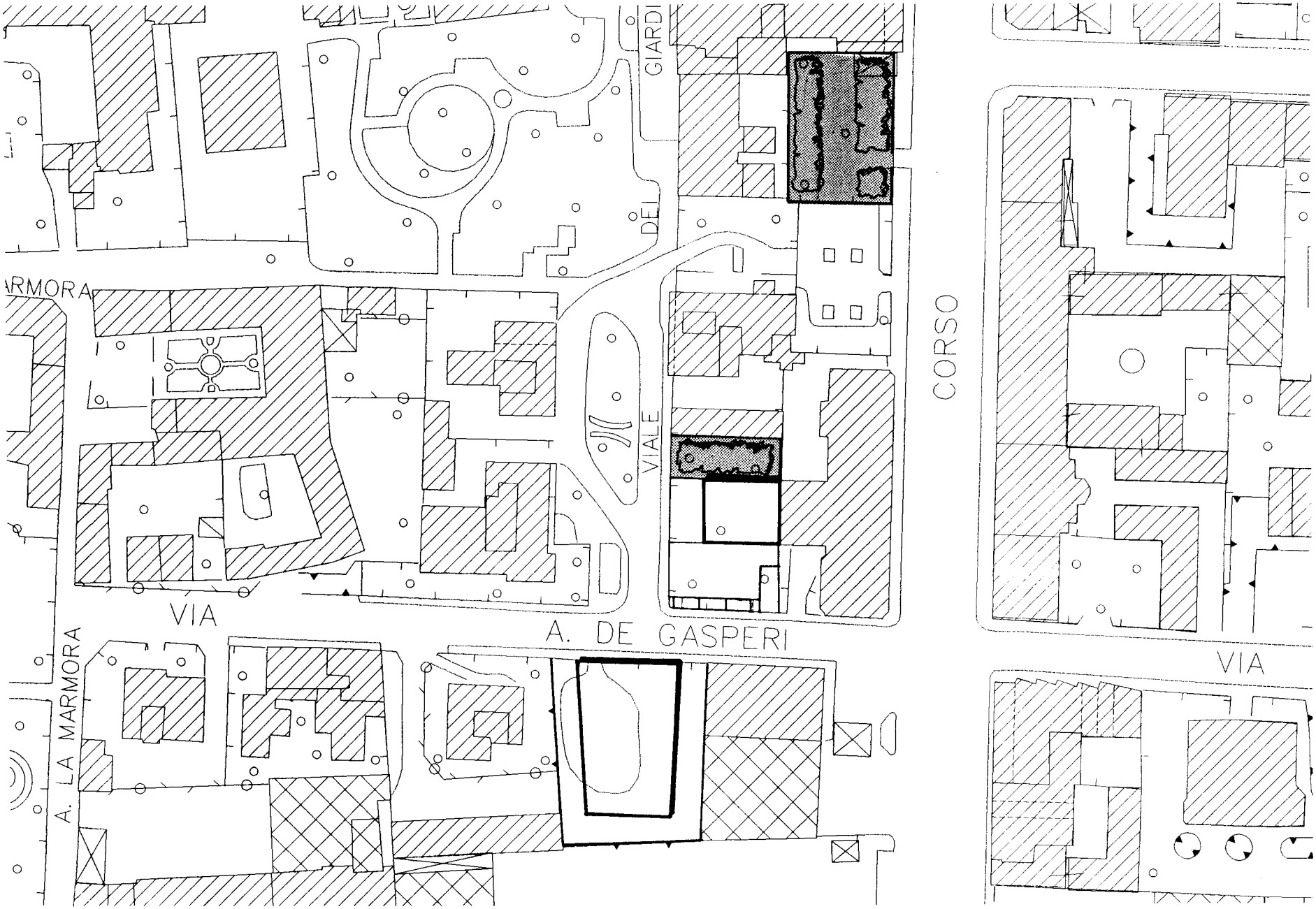
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera b, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

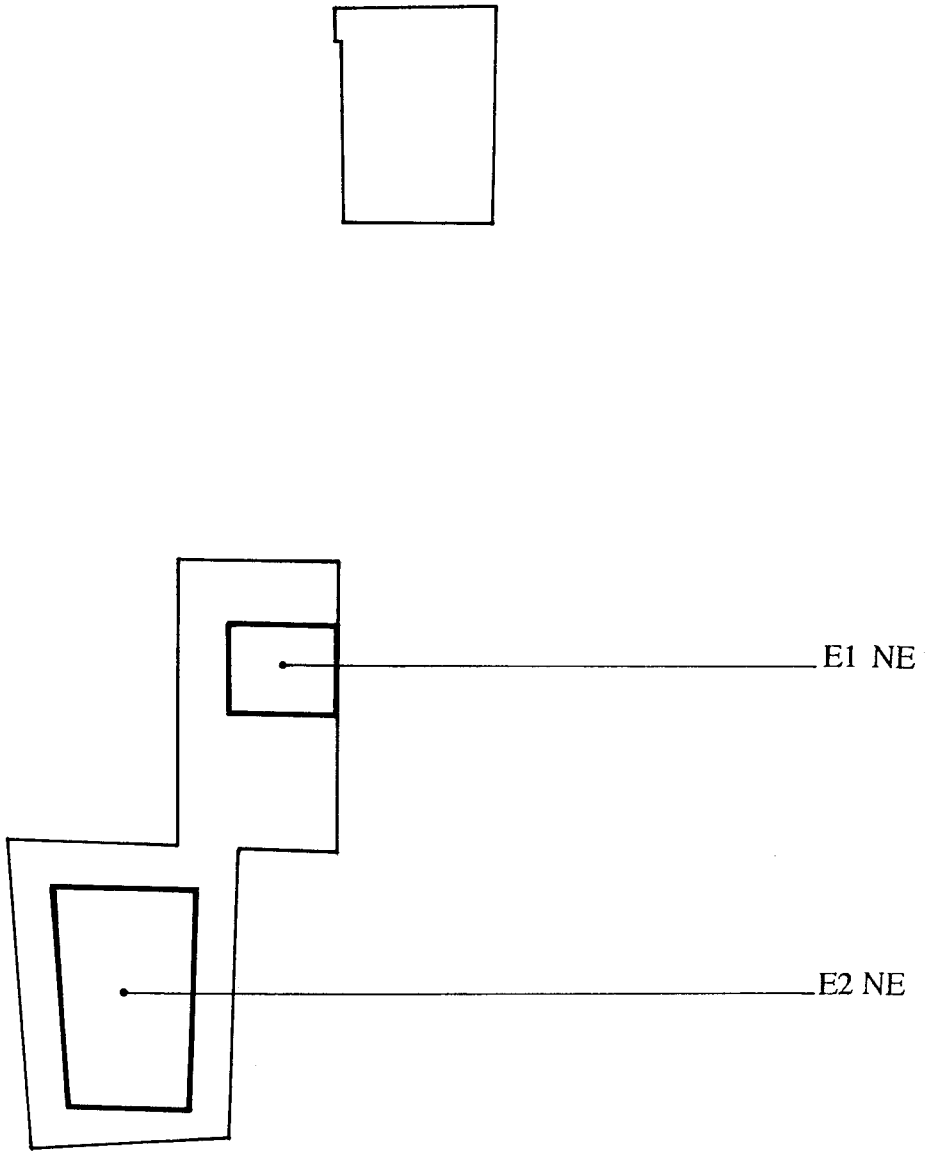
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



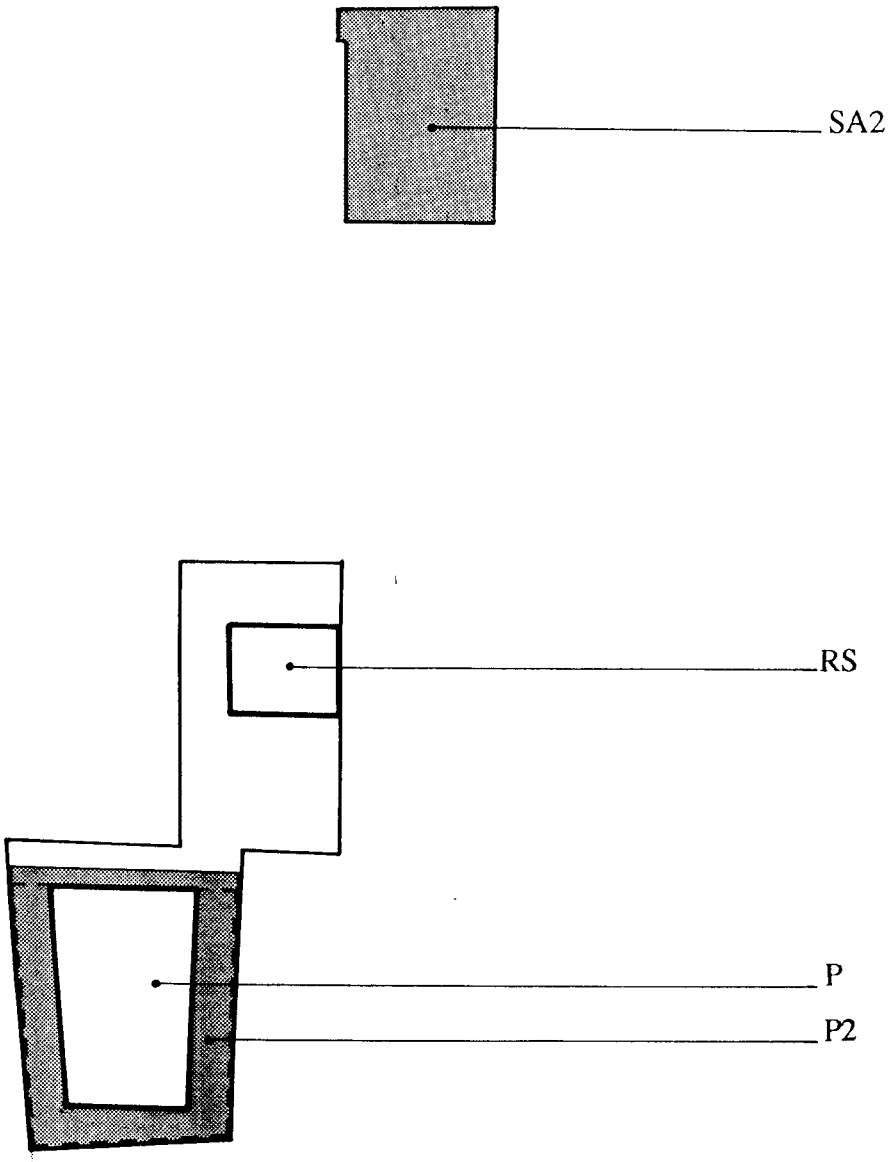
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



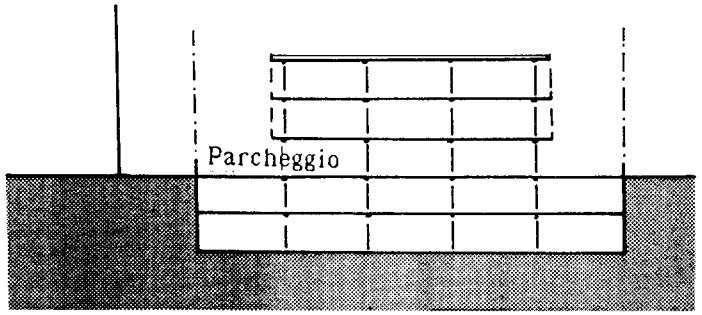
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



8.1.20a CRU 20a: Progetto norma mercato di via Fratelli Bandiera
(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto

Tutte le aree incluse nel comparto sono di proprietà pubblica o di aziende pubbliche. Il comparto comprende l'area occupata dall'attuale sede dell'A.E.B. S.p.A., l'insieme degli spazi liberi da edificazione compresi tra Largo degli Alpini e la ferrovia e tra le vie Bellini e Donizetti .

Il progetto prevede la costruzione di uno spazio attrezzato per il mercato all'aperto e per il parcheggio delle auto, di un parcheggio interrato in largo degli Alpini, dell'ampliamento della sede dell'A.E.B. S.p.A. e legata a questa, di un parcheggio interrato per i dipendenti e gli utenti dell'azienda da mettere a disposizione del pubblico nei giorni di mercato. Le alberature di pregio esistenti saranno mantenute e completate.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti): .....mq. 41.149
- volumetria complessiva (compresa quella esistente): massimo .....mc. 36.000
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 28.800
  - di cui per AS8, con possibilità di impiego polifunzionale (P1 durante la settimana) e con pavimentazione semipermeabile .....mq. 17.000
  - di cui per P1 .....mq. 5.120
  - di cui per P1 o P2 nel lotto della sede AEB: minimo.....mq. 1.000
  - di cui per SA2 .....mq. 3.500
  - di cui per P1- SA.....mq. 1.670
  - di cui per nuova sede stradale tra le vie Bellini e Donizetti .....mq. 510
- P2 interrato per i dipendenti e gli utenti dell'azienda (da realizzarsi entro il perimetro indicato) da mettere a disposizione del pubblico nei giorni di mercato (la posizione segnalata è obbligatoria): minimo.....mq. 4.200
- Ae per nuove costruzioni: massimo 5 piani

c) Dati tecnici degli edifici

Nella presente scheda non viene fornita una specifica descrizione degli edifici previsti già oggetto di una approfondita progettazione.

Le destinazioni d'uso ammesse per le nuove edificazioni contemplano un ampliamento di quelle esistenti, tutte relative alle funzioni tipiche delle attrezzature amministrative comunali: uffici amministrativi, laboratori tecnici, ricovero degli autoveicoli, depositi all'aperto, ecc. Le destinazioni d'interesse collettivo ammesse dal comparto saranno: "SAM servizi amministrativi", "IS istruzione superiore", "SC spettacolo e cultura". E' ammessa inoltre la locazione o la cessione ad attività terziarie private (Tr1-Tr2) fino al 50% della S.L.P. edificata o concessionata.

d) Criteri per la progettazione

I vincoli dettati dal progetto norma sono solo relativi alle quantità di volumetria totale ammessa e al numero dei piani ammissibili per le nuove costruzioni oltre alle istruzioni relative alla progettazione degli spazi aperti.

Il piano attuativo o la concessione convenzionata dovranno prevedere i tipi di intervento previsti. Le indicazioni di demolizione, ristrutturazione edilizia riportate nelle modalità di trasformazione sono indicative e non obbligatorie.

L'area per il mercato settimanale dovrà essere attrezzata con un sufficiente numero di allacciamenti alla rete dell'acqua e dell'energia elettrica, dovrà essere pavimentata con materiali permeabili.

Gli accessi alla sede dell'Azienda dovranno essere da via Fratelli Bandiera e da via Palestro ed un percorso pedonale pubblico dovrà essere assicurato da via Palestro fino all'area del mercato.

e) Modalità di attuazione

Posto che il comparto si distingue per la proprietà interamente pubblica delle aree e per la natura esclusivamente pubblica degli interventi da eseguire, in alternativa rispetto al piano attuativo (piano particolareggiato, piano di recupero o programma di recupero urbano) o concessione edilizia convenzionata, è possibile procedere alla sua attuazione, in deroga a quanto previsto dal paragrafo 5 lettera b., mediante semplice approvazione, da parte dell'organo comunale competente, dei progetti delle opere comunali e rilascio di concessione edilizia per quanto concerne le opere di pertinenza dell'A.M.S.P.

In ogni caso dovrà essere previamente concluso tra le parti un accordo di programma ex Art.27 della L. 8/6/90 n.142, con i contenuti opportuni, da parte dei soggetti pubblici interessati, nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti, a prescindere da quanto previsto in via generale dal paragrafo 6; l'accordo di programma, anche mediante successive integrazioni, dovrà stabilire con precisione le modalità del trattamento dello spazio aperto destinato a mercato e parcheggio, le caratteristiche delle attrezzature previste per l'area da adibire a mercato, le modalità di trattamento dei fronti edificati sugli spazi pubblici. Sono valide le disposizioni del paragrafo 4.3 lettera b.

8.1.20b CRU 20b: Progetto norma di via Fratelli Bandiera/Dandolo
(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto
Tutte le aree incluse nel comparto sono di proprietà dell'A.E.B. S.p.A.. Il comparto comprende l'area a sud di via Fratelli Bandiera utilizzata come deposito dalla stessa azienda e sulla quale insistono le residenze dei dipendenti.

b) Dati tecnici generali
- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti): .....mq. 6.500
- volumetria complessiva (compresa quella esistente): massimo .....mc. 20.000
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 2.000
  di cui per P1 - P2 minimo .....mq. 2.000
- Destinazioni d'uso: RS 1-2, TR 1-2 e solo al piano terreno EP1-2, CM1, SAM, SC.

d) Criteri per la progettazione
E' richiesta una procedura concorsuale nella stesura del progetto ed è comunque obbligatorio un approfondito studio architettonico e di inserimento ambientale da accompagnare al piano attuativo, non è ammesso il permesso di costruire convenzionato.

e) Modalità di attuazione
Si applicano i paragrafi: 5, lettera a.; 6 del punto 2 art. 8.1.
L'attivazione del comparto è subordinata all'ultimazione del piazzale del mercato, del ponte pedonale e del parcheggio pubblico interrato e del rustico della nuova sede AEB nel CRU 20a.

8.1.21 CRU 21: Progetto norma ampliamento del mercato di via Fratelli Bandiera
(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto
Il comparto è composto da un'area attualmente inedificata posta all'intersezione tra via Fratelli Bandiera e corso Matteotti. Il progetto prevede uno spazio polifunzionale attrezzato per il mercato all'aperto e per il parcheggio delle auto, un edificio residenziale e commerciale.

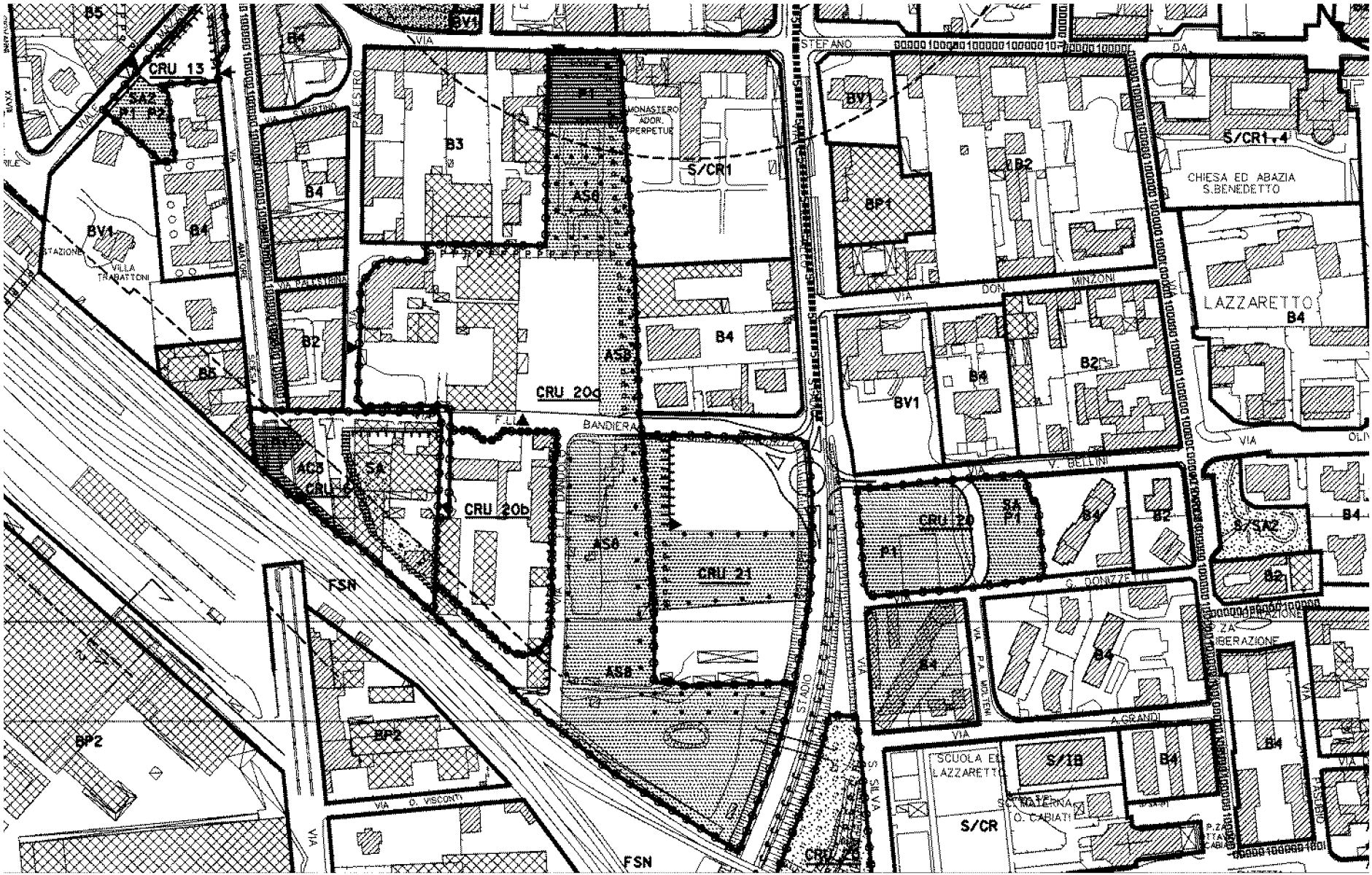
b) Dati tecnici generali
- St del comparto: .....mq. 11.332
- volumetria complessiva per nuova costruzione: massimo .....mc. 6.000
  di cui per RS minimo.....mc. 4.000
  di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta.
  di cui per CM1 e/o TR2 massimo.....mc. 2.000
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 7.400
  di cui per AS8, con possibilità di impiego polifunzionale (P1 durante la settimana) e con pavimentazione semipermeabile.....mq. 4.500
  di cui per P1: minimo .....mq. 2.000
  di cui per sedi stradali: minimo .....mq. 900
- Ae: massimo 5 piani

c) Dati tecnici degli edifici
E1
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazioni d'uso: RS, CM1 e/o TR2
- Lmax: .....mq. 3.750
- volume edificabile: .....mc. 6.000
- Ae: massimo 5 piani, più un piano per P2 interrati ad esclusivo servizio della RS in progetto
- Sp: minimo 30% di Lmax

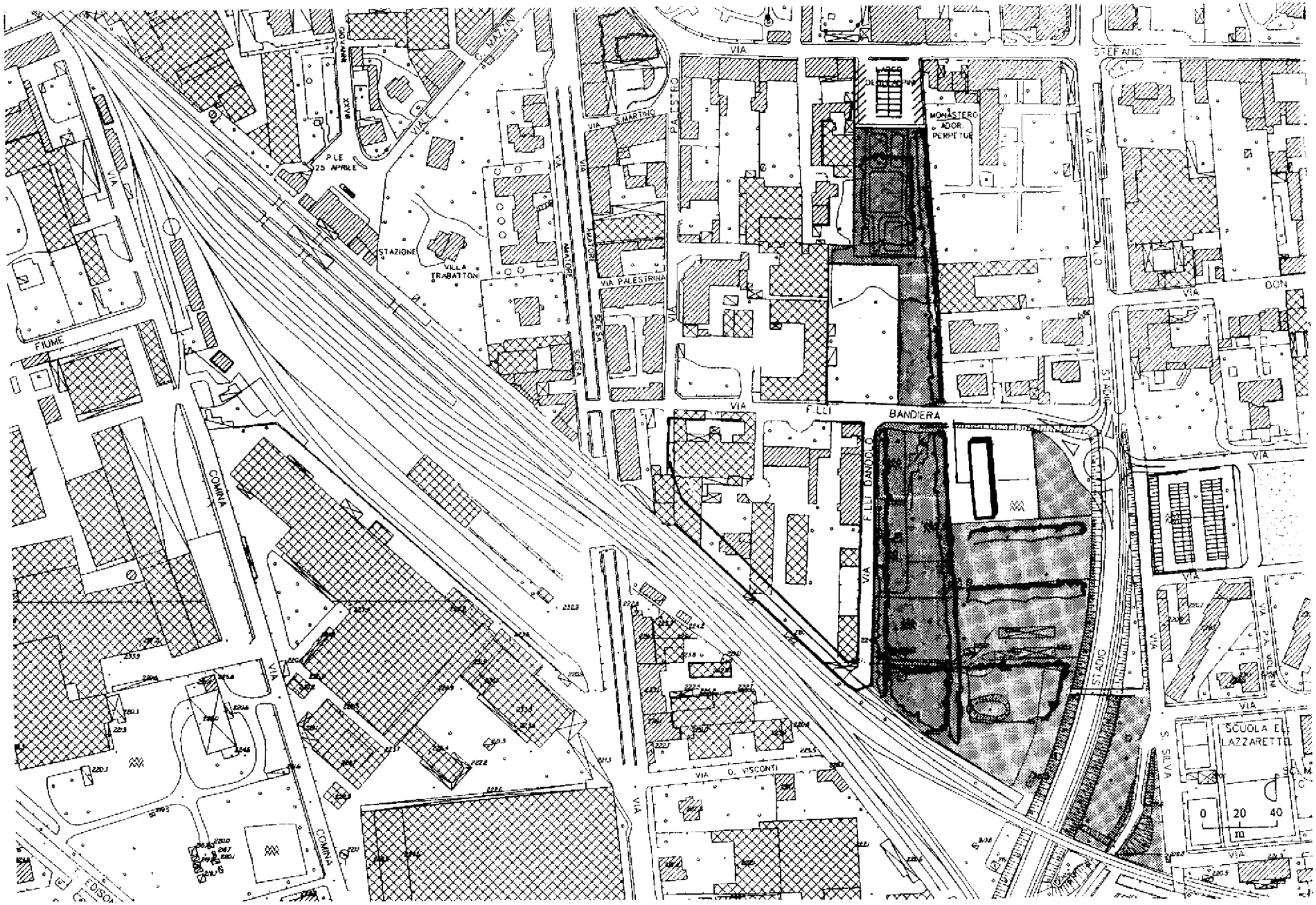
d) Criteri per la progettazione
L'edificio previsto dovrà essere realizzato ortogonalmente a via Fratelli Bandiera. L'accesso al parcheggio dovrà avvenire dalla stessa strada. Per la progettazione dello spazio aperto si veda il CRU 20.

e) Modalità di attuazione
- Si applicano i paragrafi: 5, lettera b, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

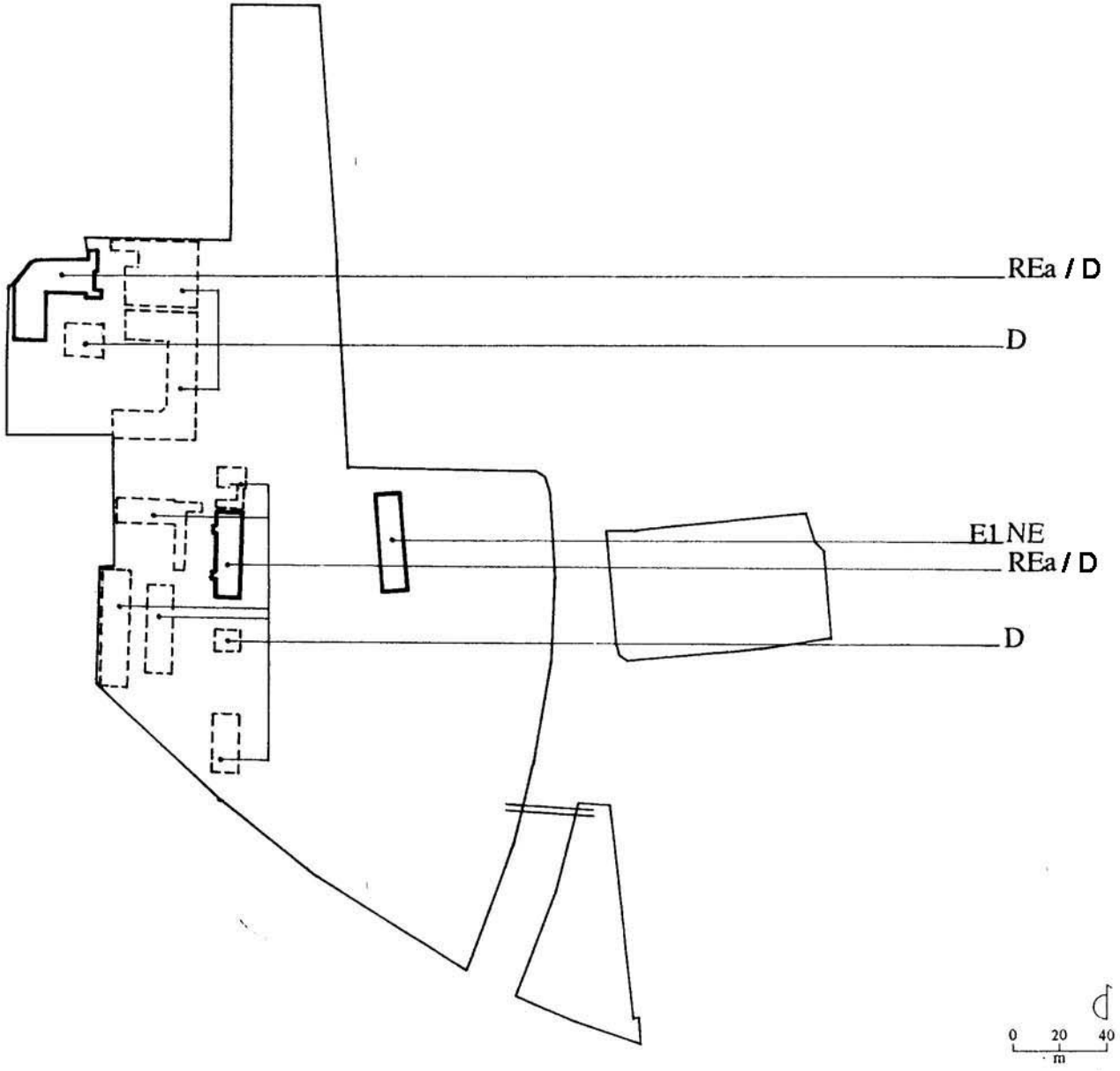
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala adattata*



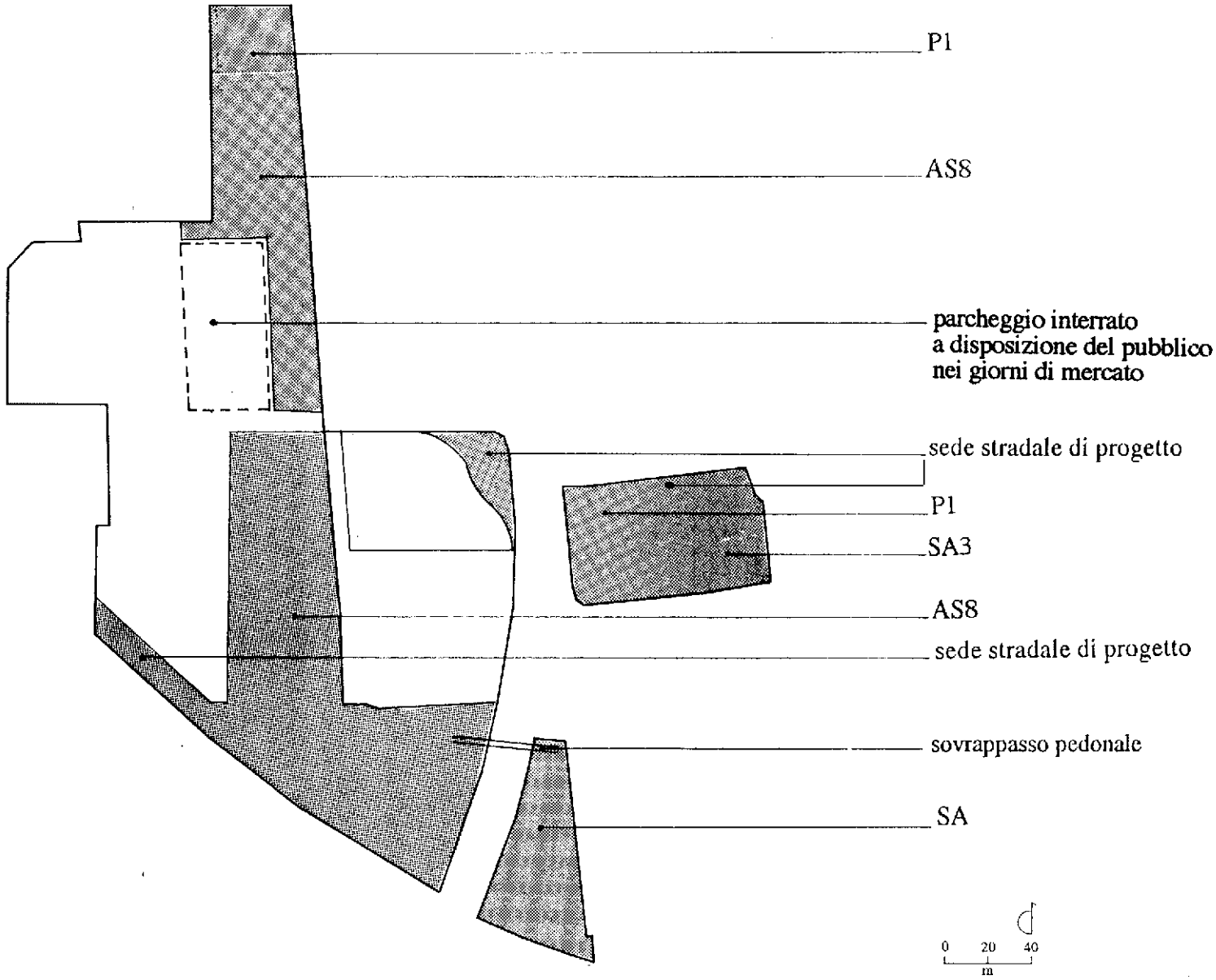
2. *Schema planimetrico (vedi scala metrica)*



3. *Modalità di trasformazione (vedi scala metrica)*



4. Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico (vedi scala metrica)



8.1.22 CRU 22: Progetto norma Cassinetta

(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto

Il comparto comprende un'area in parte inedificata, ora occupata dal complesso rurale dell'Alcazar. Il progetto prevede la realizzazione di uno spazio aperto pubblico definito dagli edifici esistenti e da un nuovo fabbricato posto su via Cadore. Per gli edifici esistenti compresi nel perimetro del comparto si prevede la loro conservazione ed il riuso di un fienile per funzioni pubbliche e residenza.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 5.506
- volumetria complessiva del comparto..... mc. 8.760

(esclusi gli edifici esistenti destinati a risanamento conservativo)

di cui per RS..... mc. 6.810
in nuova costruzione..... mc. 5.760
in ristrutturazione edilizia ..... mc. 1.050
di cui per commercio ..... mc. 900
in nuova costruzione..... mc. 900
di cui per funzioni pubbliche..... mc. 1.050
in ristrutturazione edilizia ..... mc. 1.050

- Ae per le nuove costruzioni: massimo 4 piani
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo..... mq. 2.310

di cui per SA2: minimo ..... mq. 1.120
di cui per SA4: minimo ..... mq. 480
di cui P1: minimo ..... mq. 360
di cui Sc dell'edificio per SS pubblici ..... mq. 350

c) Dati tecnici degli edifici

E1

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS e commercio
- volumetria massima ..... mc. 6.660

di cui per RS..... mc. 5.760
di cui per commercio ..... mc. 900

- Ae: massimo 4 piani, più 1 un piano seminterrato per P2 privato ad esclusivo servizio della RS in progetto

E2

- tipo di intervento: risanamento conservativo
- destinazione d'uso: RS
- volumetria esistente inalterabile

E3

- tipo di intervento: ristrutturazione edilizia b
- destinazione d'uso: RS, SS
- volumetria massima ..... mc. 2.100

di cui per RS..... mc. 1.050
di cui per SS..... mc. 1.050

E4

- tipo di intervento: risanamento conservativo
- destinazione d'uso: RS
- volumetria esistente inalterabile

d) Criteri per la progettazione

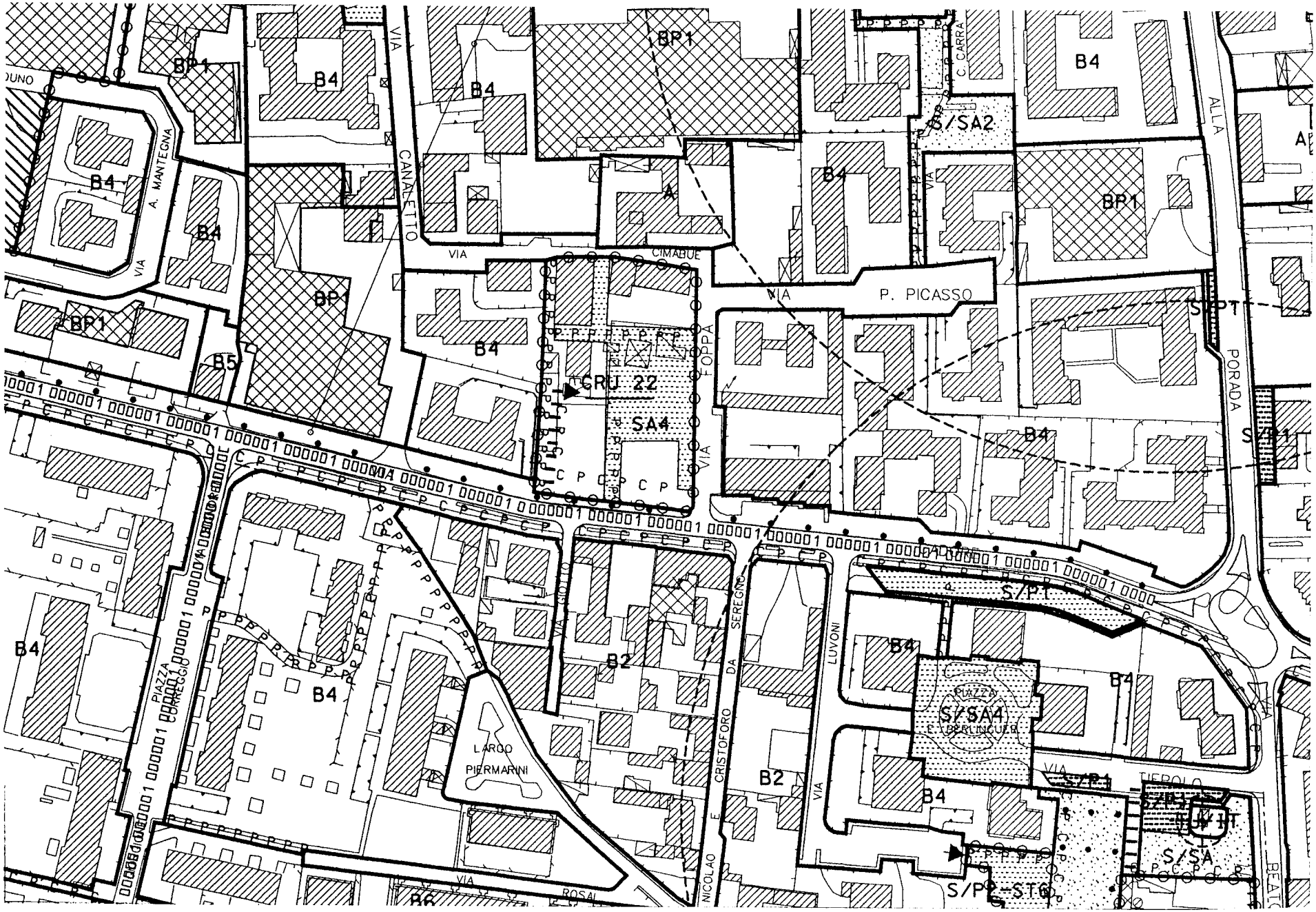
La nuova costruzione dovrà essere posta lungo via Cadore e dovrà consentire il passaggio pedonale tra il marciapiede e lo spazio aperto interno aperto su via Foppa.

Nella progettazione è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni relative al centro storico (si veda Tav. 3) contenute nella Guida agli interventi.

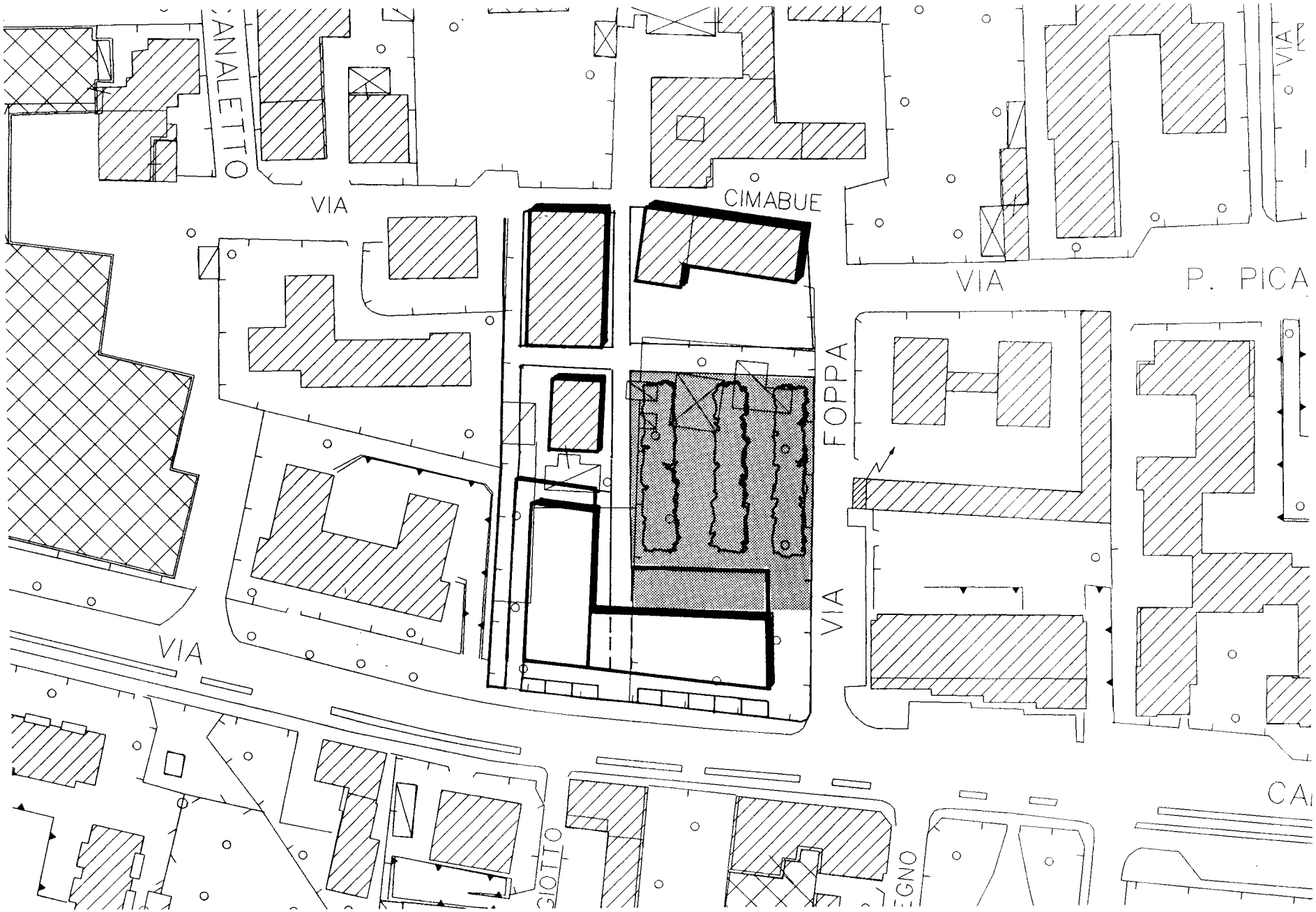
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera b, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

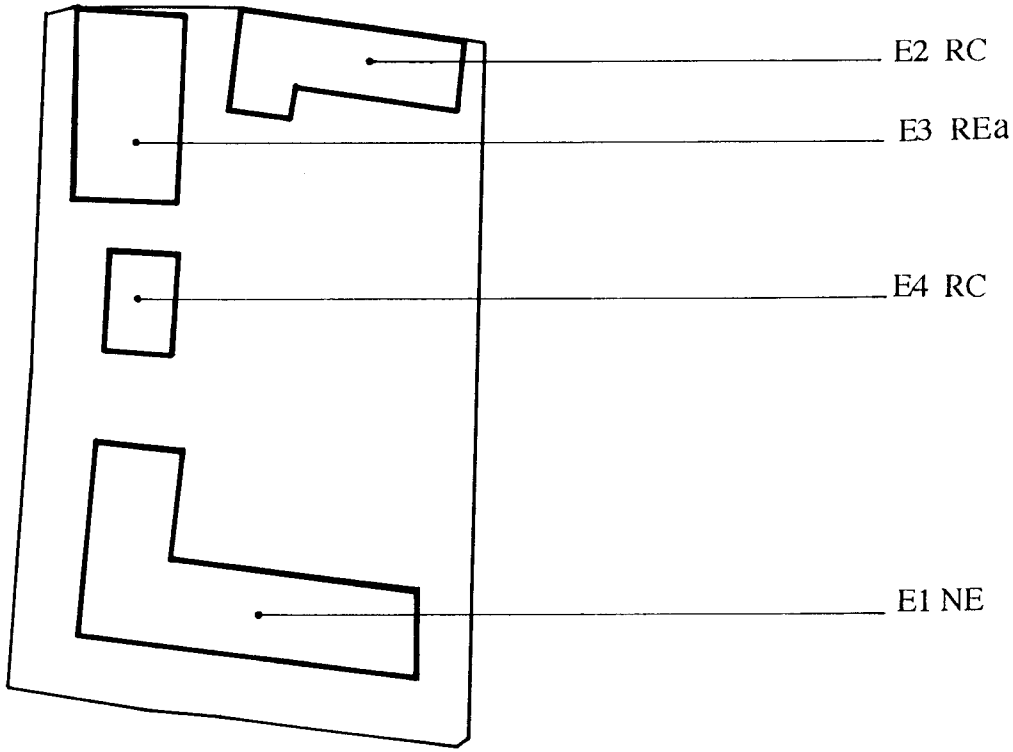
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



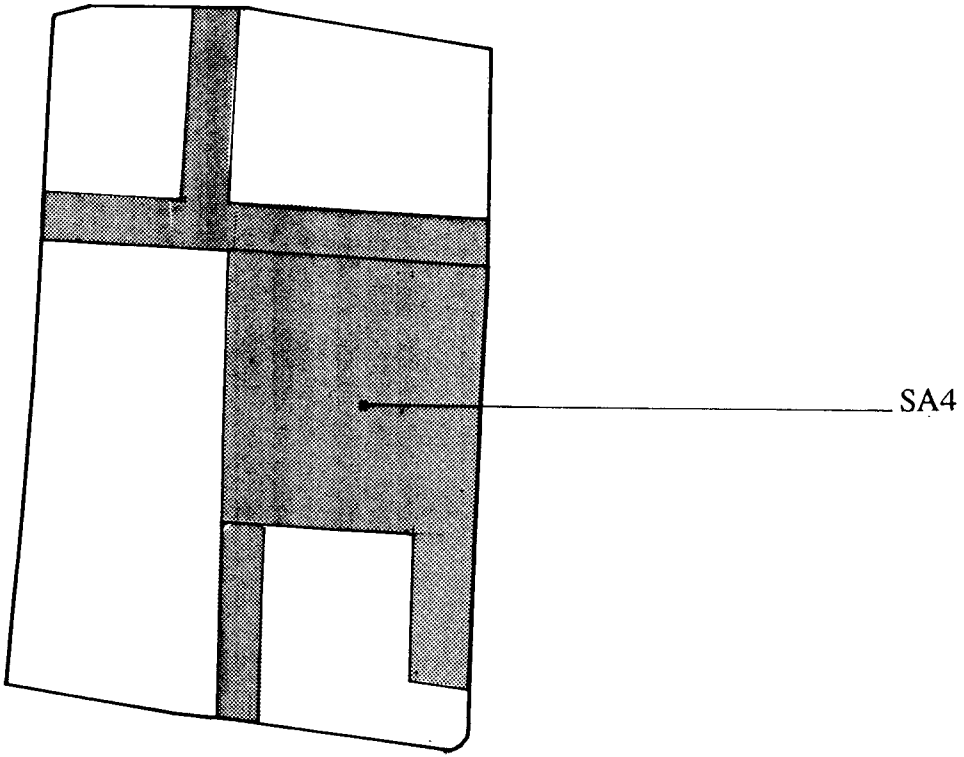
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



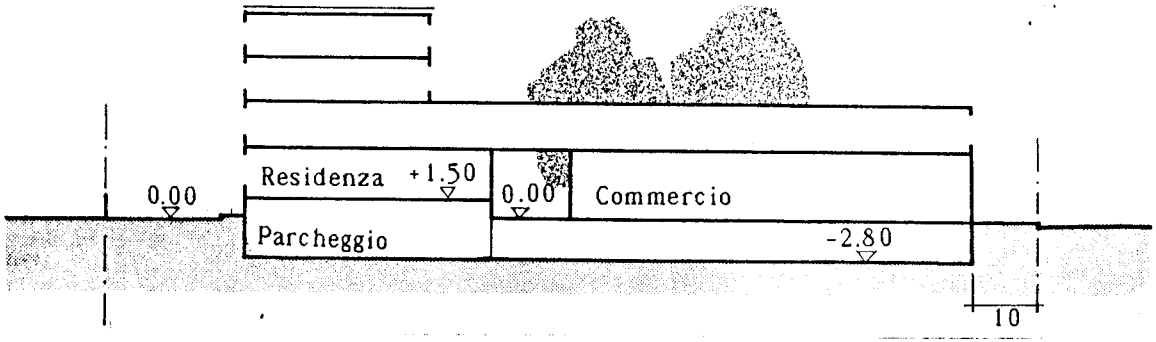
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



5. Sezioni, scala 1:500



8.1.23 CRU 23: Progetto norma piazza della Posta

(Classe c. Comparti di completamento in zona A - centro storico)

a) Contenuti del progetto

Il comparto è costituito da due aree libere a nord e a sud di via Odescalchi. Nell'area a nord il progetto prevede la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale, uno dei quali potrà ospitare al piano terreno l'espansione degli uffici postali che ora occupano lo stesso piano dell'edificio all'incrocio tra via Medici da Seregno e via Mariani; completano l'intervento parcheggi pubblici interrati e a raso con accesso da via Odescalchi.

Nell'area a sud il progetto prevede un grande spazio aperto pavimentato ed in parte alberato definito dalla edificazione esistente e da una nuova costruzione posta sul lato est dell'area. Il nuovo edificio residenziale ospiterà in una parte del suo piano terreno l'ingresso ad un cinematografo multisala posto nel sottosuolo della piazza. Completa l'intervento un parcheggio sotterraneo affiancato alle sale del cinema.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti): ..... mq. 6.250
- volumetria complessiva edificabile: massimo ..... mc. 16.900
  - di cui per RS: ..... mc. 6.300
  - di cui per TR2 e/o CM1: ..... mc. 2.950
  - di cui per TR o SAM2 con prelazione a favore dell'Ente Poste: mc. 1.800
  - di cui per SC2 ..... mc. 3.300
  - di cui per P2 sotterraneo privato non in uso alle funzioni presenti nel comparto: massimo ..... mc. 2.550
- Slp per parcheggi sotterranei ad uso esclusivo delle funzioni presenti nel comparto: minimo: ..... mq. 2.550
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 8.000
  - di cui per SA2 (secondo la sezione allegata): minimo ..... mq. 1.000
  - di cui per SA4: minimo ..... mq. 2.300
  - di cui per P1: minimo ..... mq. 700
  - di cui per P2 interrato: minimo ..... mq. 4.000
- Ae: massimo 4 piani a nord di via Odescalchi; massimo 2 piani a sud

c) Dati tecnici degli edifici

E1-E2

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS; TR e/o CM1 (TR al piano terreno e al primo piano dell'edificio E1; TR e/o CM1 al piano terreno dell'edificio E2); P2 sotterranei
- volumetria massima edificabile: ..... mc. 10.400
  - di cui nell'edificio E1: ..... mc. 4.150
    - per RS: ..... mc. 2.350
    - per TR o SAM2 con prelazione a favore dell'Ente Poste: ..... mc. 1.800
  - di cui nell'edificio E2: ..... mc. 3.700
    - per RS: ..... mc. 2.350
    - per TR e/o CM1: ..... mc. 1.350
  - di cui per P2 sotterraneo privato non in uso alle funzioni presenti nel comparto: massimo ..... mc. 2.550
- Slp per P2 sotterranei ad uso esclusivo delle funzioni presenti nel comparto: minimo: ..... mq. 2.550
- Ae per ciascun edificio: 4 piani, di cui il piano terra con altezza pari a quella degli attuali uffici postali.

E3

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS, TR, CM1, SC2, P2 pubblico sotterraneo
- volumetria massima edificabile ..... mc. 6.500
  - di cui per RS o TR (al piano primo); ..... mc. 1.600
  - di cui per TR, CM1 e/o EP1-2 (al piano terreno) ..... mc. 1.600
  - di cui per SC2 ..... mc. 3.300
- Slp per P2 sotterraneo pubblico: minimo ..... mq. 4.000
- Ae: 2 piani, di cui il piano terra con altezza compresa tra ml. 3,50 e ml. 4,50, più un piano interrato per sala cinematografica e 2 o 3 piani per parcheggio (vedi sezione tipo)

d) Criteri per la progettazione

I principali scopi del progetto consistono nella realizzazione di un grande spazio aperto d'uso collettivo e plurifunzionale nel centro di Seregno, nell'ampliamento degli uffici postali, nella realizzazione di una importante quota di posti auto a servizio del centro storico.

Pertanto, per quanto concerne lo spazio aperto a sud di via Odescalchi, la sistemazione della piazza dovrà preservare il carattere unitario dello spazio libero e la continuità della percorribilità pedonale, pur prevedendo diversi trattamenti del suolo e delle sue quote. In particolare la superficie alberata dovrà essere intesa come parte integrante della piazza, non dovrà essere recintata e sarà piantumata con alberi ad alto fusto secondo criteri di regolarità e ripetizione. Gli elementi che emergeranno in superficie relativi agli usi del sottosuolo (rampe, uscite di

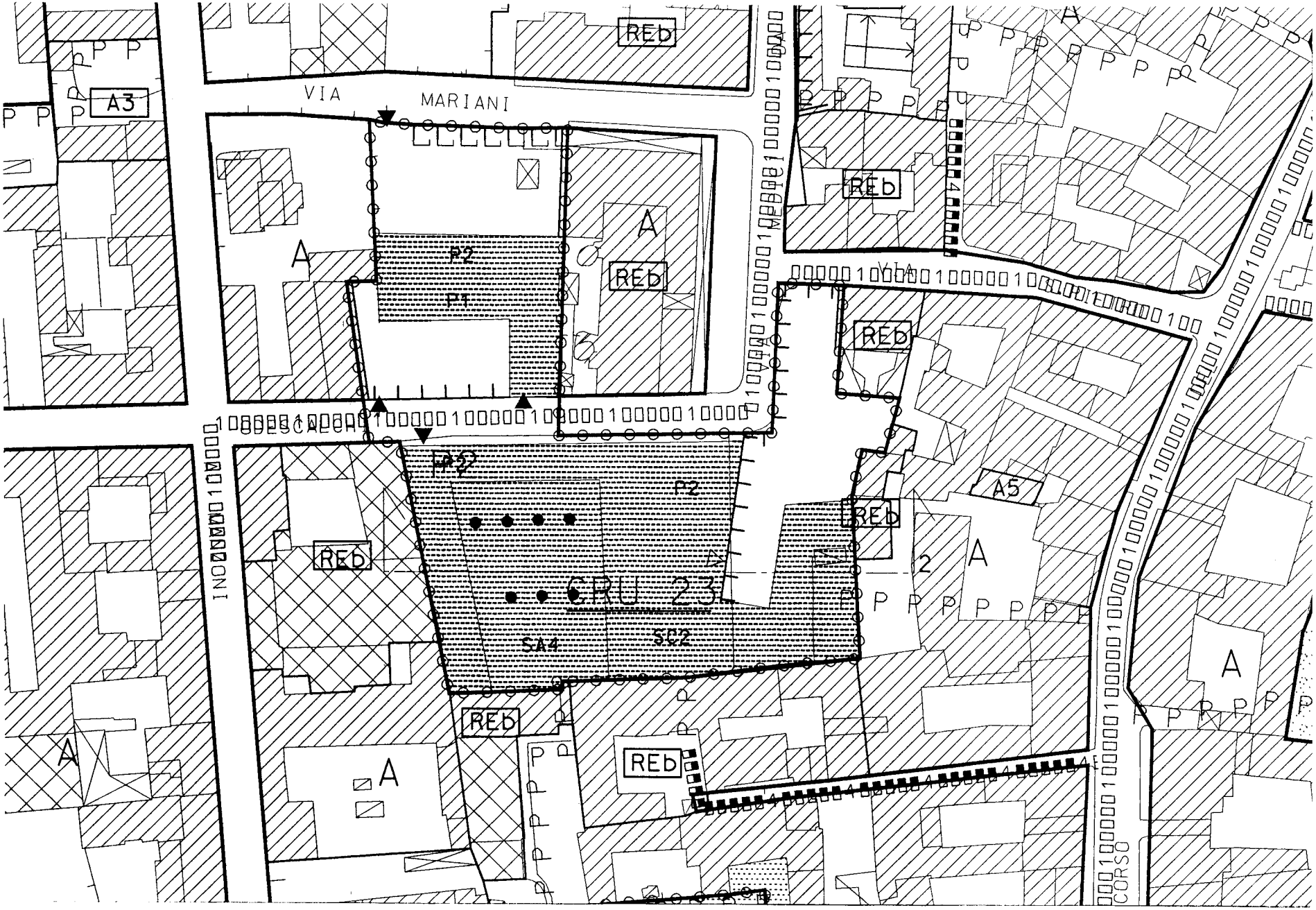
sicurezza, prese d'aria, ecc) dovranno essere parte integrante del paesaggio della piazza e diventarne sue parti costitutive; in particolare la rampa di accesso al parcheggio pubblico sotterraneo dovrà essere situata in modo da non pregiudicare gli ingressi nella piazza da via Odescalchi e quindi la continuità dello spazio pavimentato della piazza con il marciapiede stradale. Parte della superficie della piazza, in corrispondenza del cinema sottostante, sarà costruita con una debole pendenza in modo da poter essere utilizzata come platea per eventuali spettacoli all'aperto.
Per quanto concerne gli edifici si sottolineano i seguenti criteri di progettazione. Gli edifici E1 ed E2, i parcheggi sotterranei e quello in superficie a nord di via Odescalchi vanno considerati come una unica costruzione; per la parte fuori terra il piano terreno dell'edificio E1 dovrà essere realizzato in totale aderenza all'attuale sede della Posta, avrà la medesima altezza ed un portico su via Mariani di larghezza pari a quello esistente, gli accessi dovranno tenere conto del parcheggio a raso con ingresso su via Odescalchi, mentre gli ingressi alla residenza saranno da via Mariani; il piano terra dell'edificio E2 dovrà essere costruito in aderenza all'edificio esistente su via Odescalchi e confinante con l'area del CRU ad ovest.
L'edificio E3, la piazza, il cinema e il parcheggio sotterranei vanno considerati come una unica costruzione; per la parte fuori terra, la porzione di piano terreno relativa al cinema ed agli esercizi commerciali e pubblici avrà una altezza di ml. 4,50; la testata nord dovrà essere costruita in aderenza all'edificio confinante con il CRU, la testata sud dovrà essere distante almeno 10 metri dal fronte edificato a sud e consentire la continuità pedonale con le nuove corti. Qualora le sale cinematografiche non utilizzino totalmente la volumetria per esse prevista, la quota rimanente dovrà essere trasferita nel parcheggio adiacente.

e) Modalità di attuazione

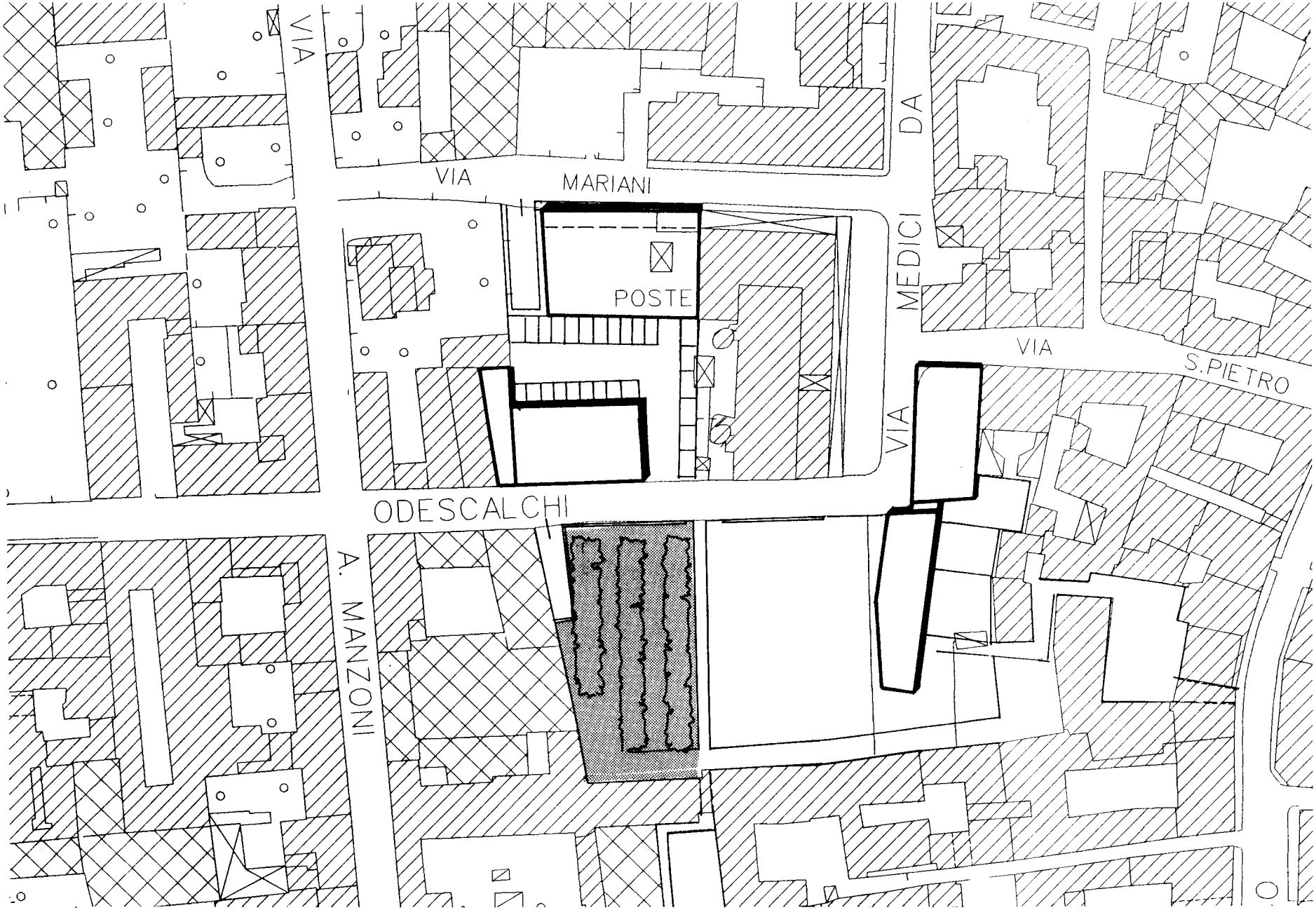
- Si applicano i paragrafi: 5, lettera c, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.
- In ogni caso nell'accordo preliminare, nella successiva convenzione e nelle Nta annesse allo strumento urbanistico attuativo, dovrà essere previsto il diritto di prelazione a favore dell'Ente Poste, con l'indicazione del prezzo di vendita, in rapporto ai valori medi di mercato, e di un termine perentorio, non superiore a 120 giorni dall'offerta giudizialmente notificata a cura dell'Amministrazione, per l'esercizio del diritto di prelazione.

È fatta salva la possibilità di convenzionamento con i confinanti, con il solo limite del rispetto della distanza minima di tre metri tra costruzioni non unite o aderenti, fissata dall'art. 873 c.c. .

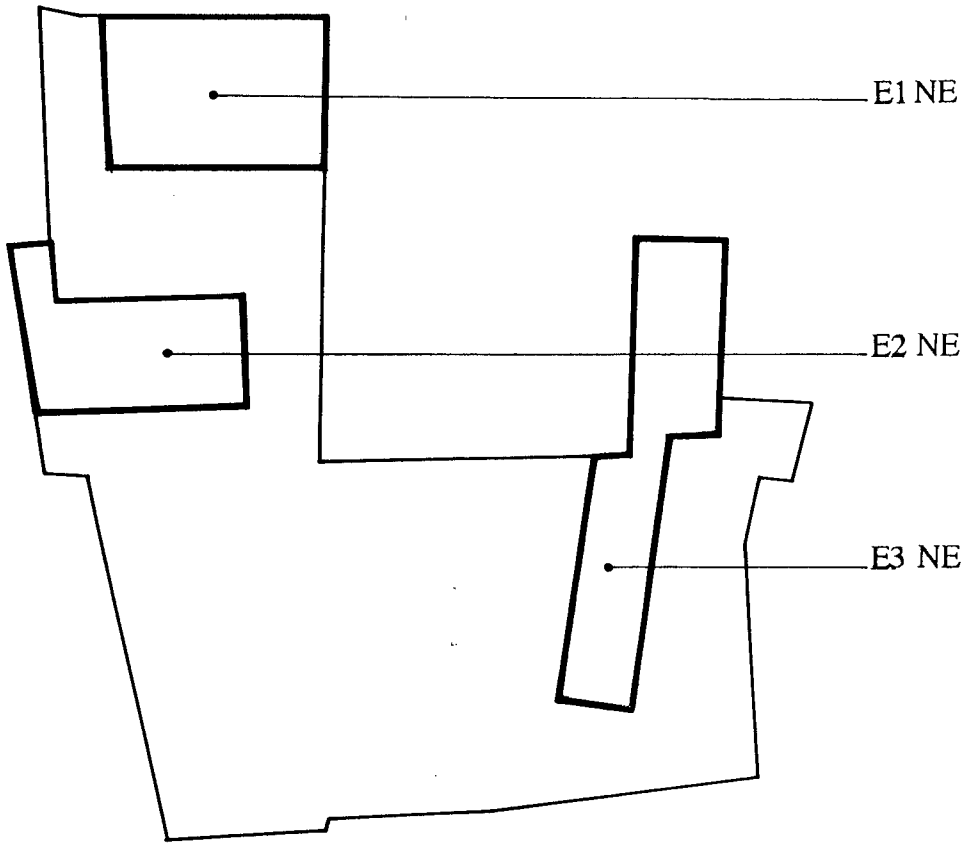
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



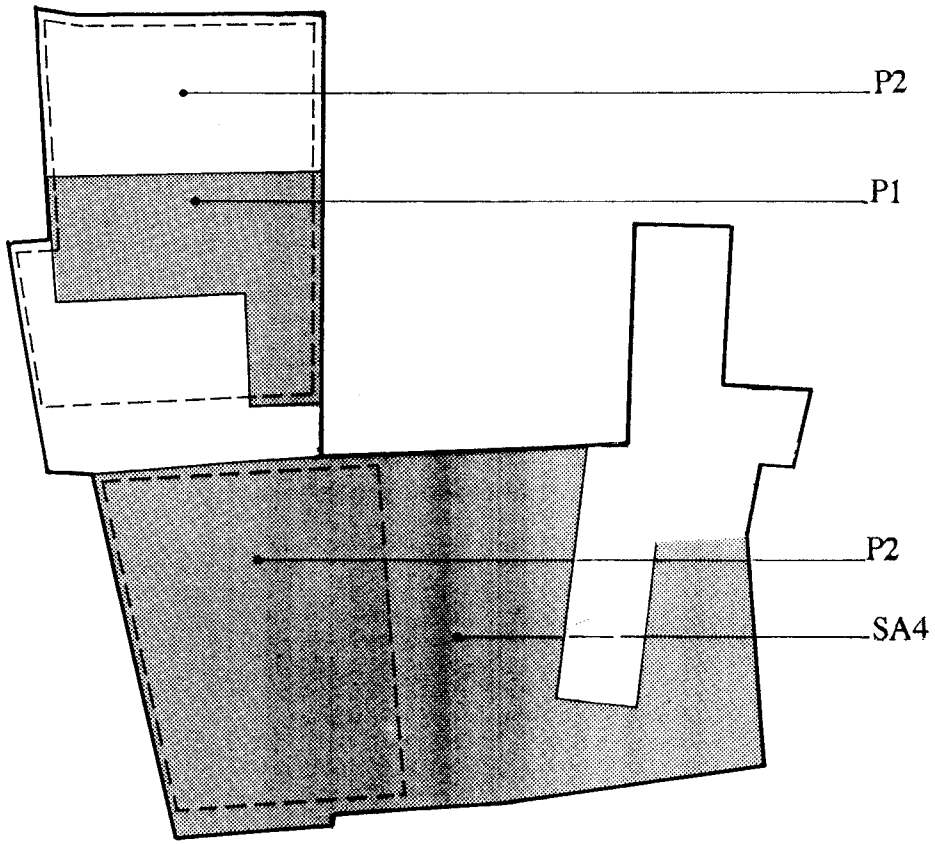
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



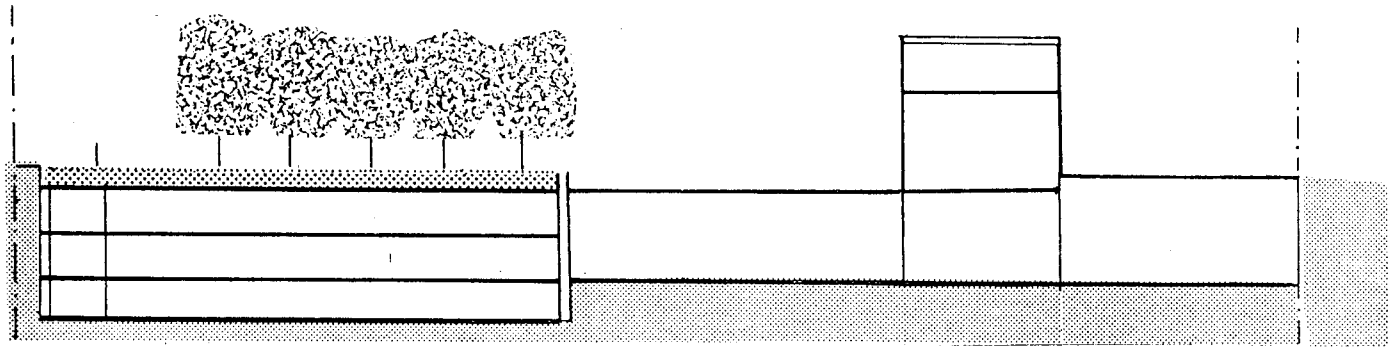
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000



5. Sezioni, scala 1:500



8.1.24 CRU 24: Progetto norma via Magenta

(Classe c. Comparti di completamento in zona A - centro storico)

a) Contenuti del progetto

Il comparto insiste su un lotto incompleto compreso entro un isolato del centro storico. Il progetto prevede la costruzione di un edificio ad uso residenziale e commerciale e la realizzazione di un percorso di collegamento tra piazza della Posta e via Magenta.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq 634
- Slp complessiva: ..... mq. 948

  di cui una quota pari al 12% della Slp complessiva da cedere gratuitamente al Comune, per integrare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica soggetto alla L.R. 5 dicembre 1983 n. 91 e successive modificazioni, ovvero per altre destinazioni di interesse sociale. Gli oneri concessori corrispondenti alla predetta quota graveranno sul cessionario

  di cui per RS: minimo ..... mq. 632

  di cui per CM1: massimo ..... mq. 253
- Ae: massimo 3 piani
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 163

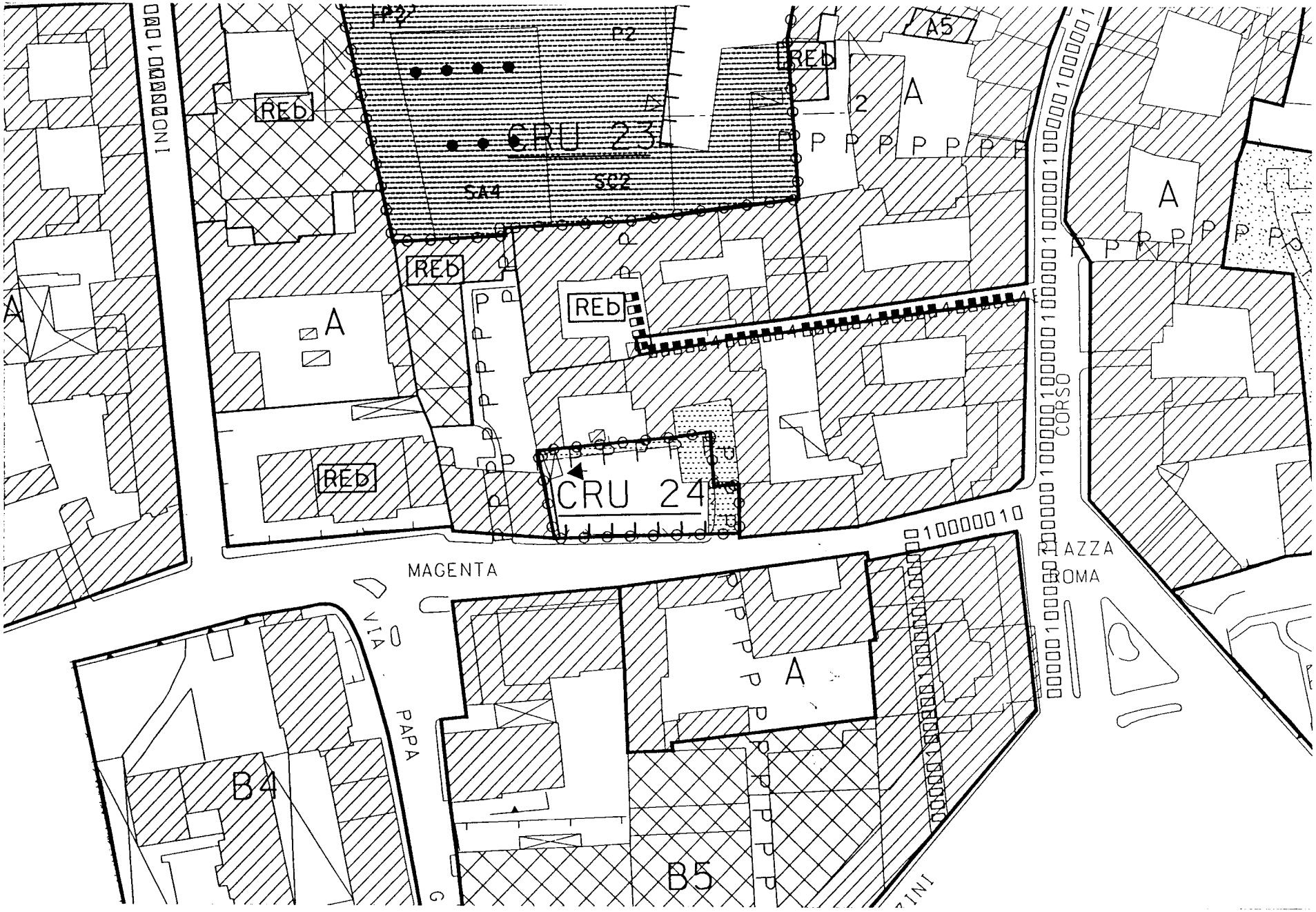
d) Criteri per la progettazione

Per quanto concerne lo spazio aperto si dovrà realizzato un percorso pedonale in materiale lapideo semipermeabile. L'edificio dovrà essere realizzato in aderenza con l'edificio adiacente a ovest rispettandone l'allineamento e l'altezza.

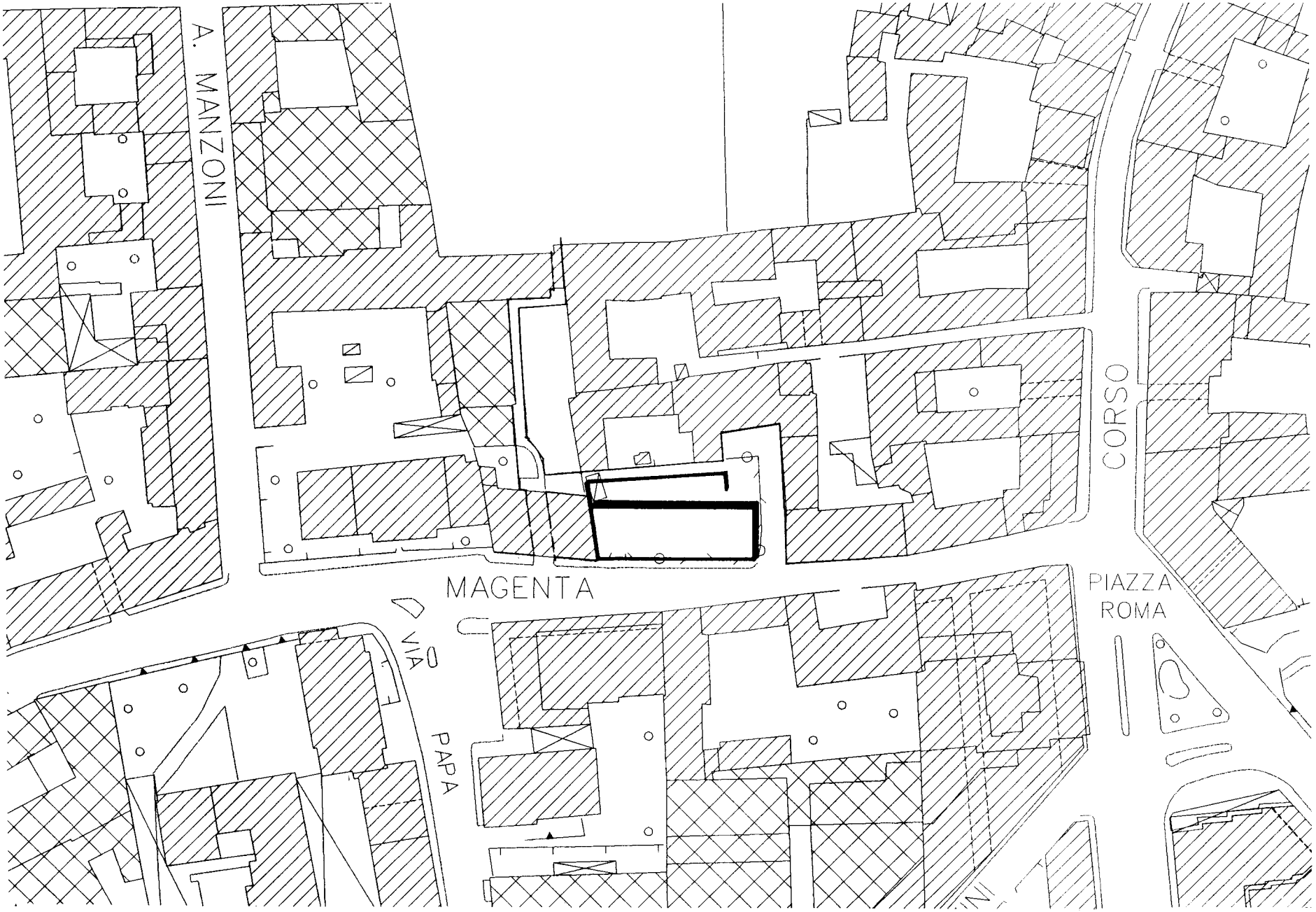
e) Modalità di attuazione

- Si applicano i paragrafi: 5, lettera c, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

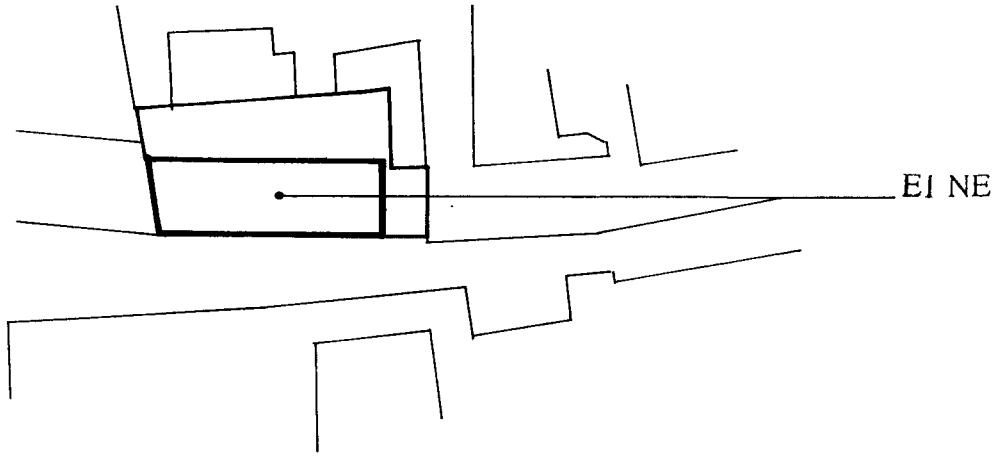
1. *Estratto dalla Tav. 3, scala 1:1000*



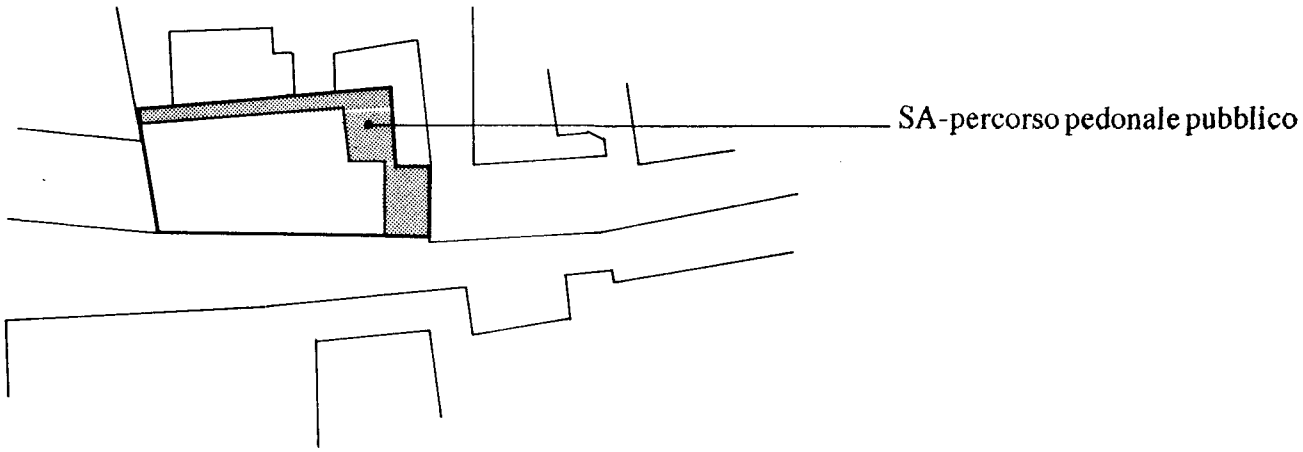
2. *Schema planimetrico, scala 1:1000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:1000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:1000*



8.1.25 CRU 25: Progetto norma via dell'Oca

(Classe d.: Comparto di via dell'Oca)

É stato presentato all'Amministrazione un piano di lottizzazione congruente con le indicazioni fornite dal CRU redatto nella Variante adottata nel 1993. Il piano è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 13/10/95. Si ripropongono quindi le prescrizioni contenute nel CRU della Variante 1993.

Descrizione dell'intervento

Il comparto insiste su un'area industriale dismessa a nord del comune in un contesto prevalentemente residenziale, attualmente vincolata dal Prg a zona B4. Il progetto prevede la creazione di uno spazio pubblico lungo via dell'Oca per sopperire alla mancanza di un luogo centrale all'interno di questa recente edificazione e una destinazione residenziale a bassa densità congruente con i caratteri dell'area.

Regole fondiarie

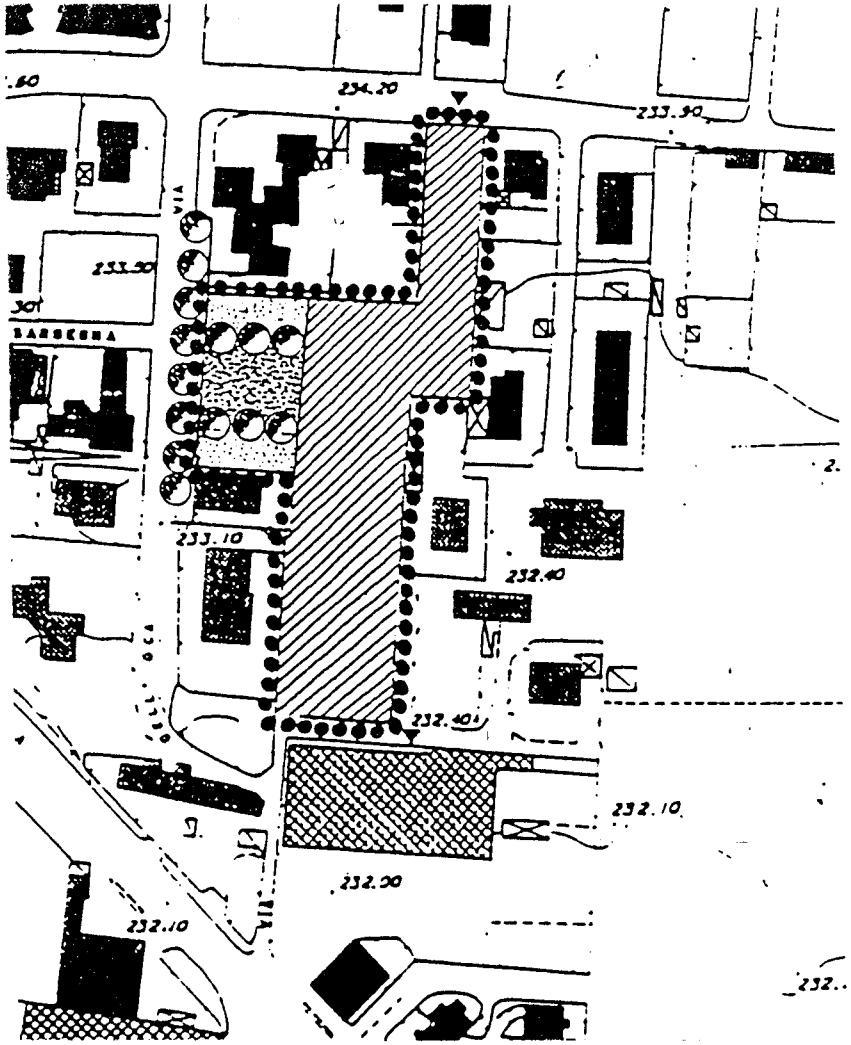
SA2 pubblico: minimo .....500 mq.
SA4 pubblico: minimo .....700 mq.

Regole edilizie e trattamento del suolo

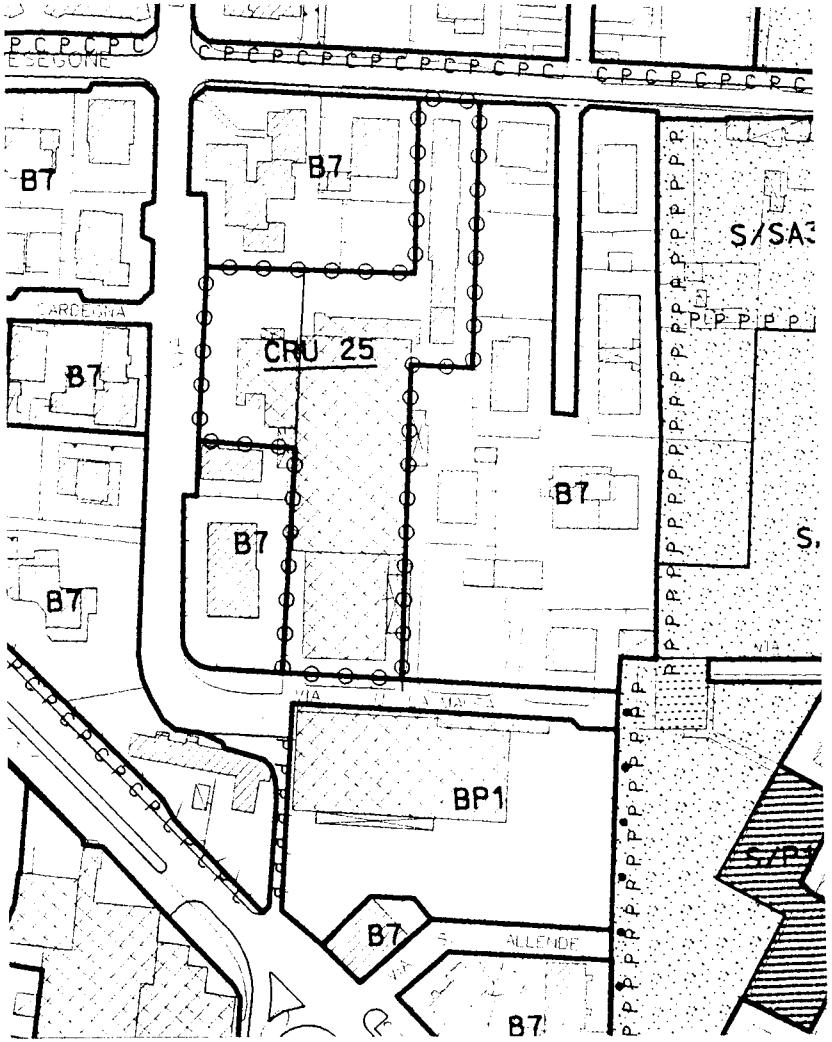
St: ..... mq. 5.610
Volumetria edificabile: massimo ..... mc. 7.600
Ae: 2 piani fuori terra
Non sono consentiti balconi e logge aggettanti

Regole d'uso: RS

1. *Estratto dalla Variante 1993*



2. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



8.1.26 CRU 26: Progetto norma via Locatelli 1
(Classe b.: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto
Il progetto prevede la realizzazione di residenze e di un giardino pubblico.

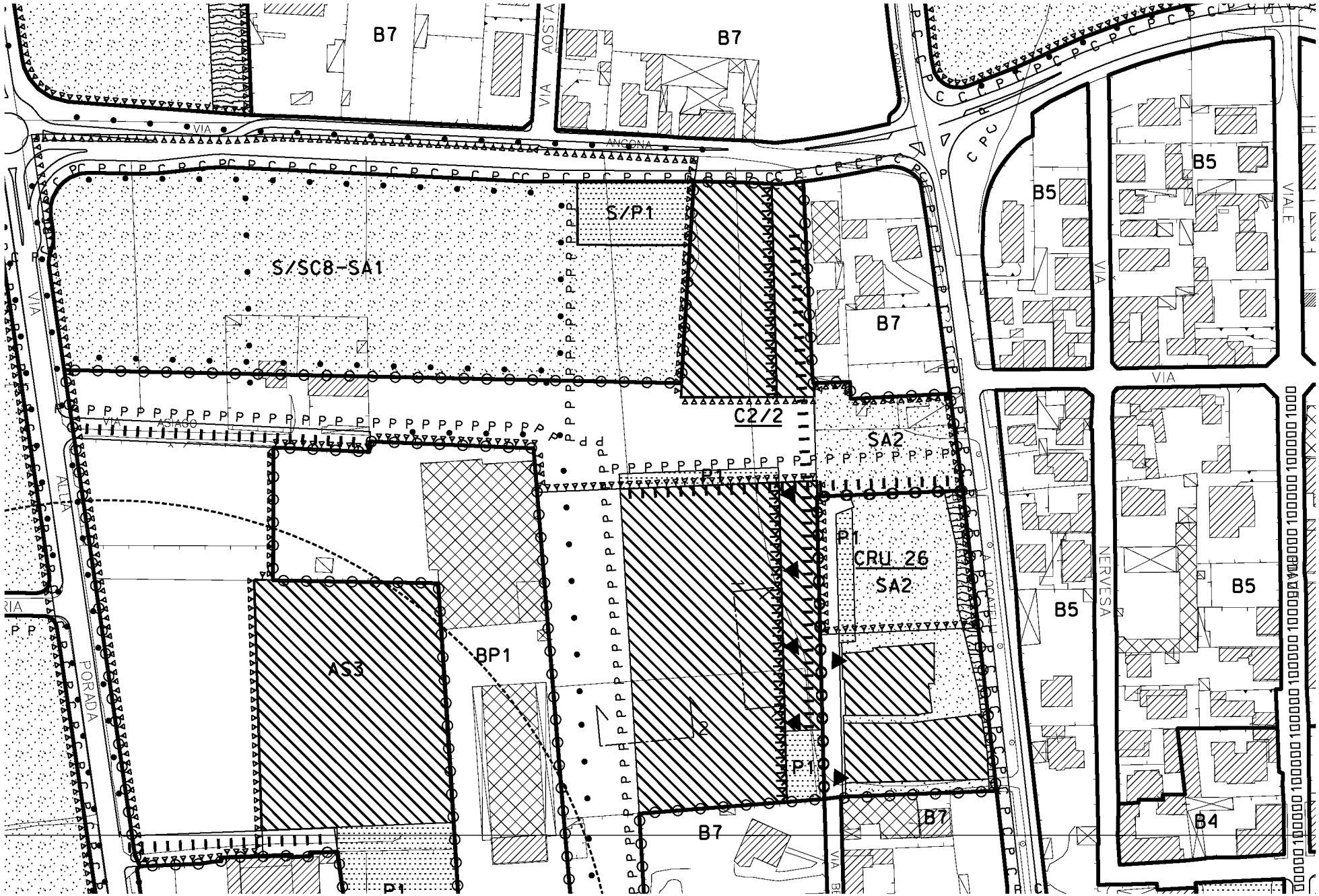
b) Dati tecnici generali
• St del comparto:.……mq. 7.427
• Slp complessiva……..…... mq. 1.389,3
di cui per RS:……..mq. 1.389,3
di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta
• Ae: ml. 7,20
• spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 4.730
• di cui per SA2, ...mq. 3.960
• di cui per P1, minimo .....mq 330
• di cui per sedi stradali, minimo.....mq. 440

c) Dati tecnici dei lotti
L1 (1° lotto)
•tipo di intervento: nuova costruzione
• destinazione d'uso: RS
• Slp massima.....mq. 600
• Ae: massimo 2 piani, più 1 un piano seminterrato per P2 privato ad esclusivo servizio della RS in progetto
L2 (2° lotto)
•tipo di intervento: nuova costruzione
• destinazione d'uso: RS
• Slp massima.....mq. 990
• Ae: massimo 2 piani, più 1 un piano seminterrato per P2 privato ad esclusivo servizio della RS in progetto

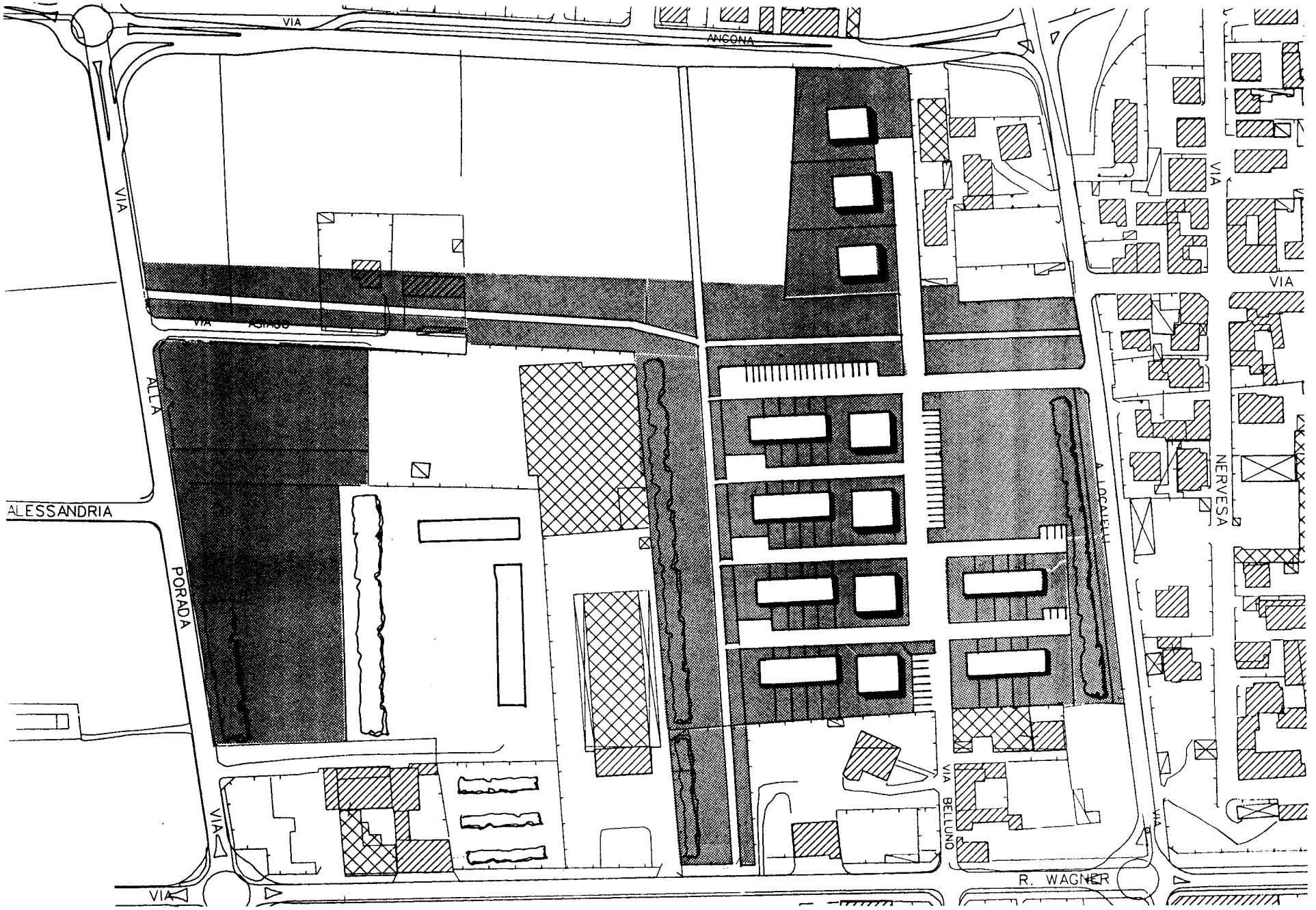
d) Criteri per la progettazione
La realizzazione degli edifici e degli spazi aperti previsti nel CRU dovrà aver cura di integrarsi con le previsioni relative alla zona C confinante, relativamente ai criteri adottati per l'accessibilità e alla disposizione degli edifici.

e) Modalità di attuazione
• Si applicano i paragrafi: 5, lettera b, e 6 del punto 2 art. 8.1 delle presenti Nta.
• È ammessa la monetizzazione delle aree a standard da cedere a seguito della redazione del piano attuativo.
• Inoltre nella convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo, ovvero alla concessione edilizia convenzionata, dovrà essere previsto l'obbligo, per l'operatore privato interessato, della contestuale realizzazione di residenze per anziani (OS4) per 60 posti più annesso centro integrato di 30 posti, mediante i seguenti interventi:
-ristrutturazione degli edifici esistenti di proprietà della Fondazione Ronzoni (sede della vecchia casa di riposo);
-l'ampliamento dell'edificio di cui al punto precedente mediante la realizzazione di corpo di fabbrica di 3 piani per un totale di mc. 10.430.
• Tale relazione tra i due interventi andrà perfezionata in un accordo di programma tra la Fondazione Ronzoni e l'Amministrazione, dal quale, tra l'altro, si evincano le caratteristiche e le modalità di accesso alla nuova struttura assistenziale in modo da garantire che i poliambulatori previsti non siano riservati ai soli ospiti, ma che siano aperti alla città.
• Dovranno essere previste idonee garanzie per assicurare il rispetto degli obblighi assunti.

1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



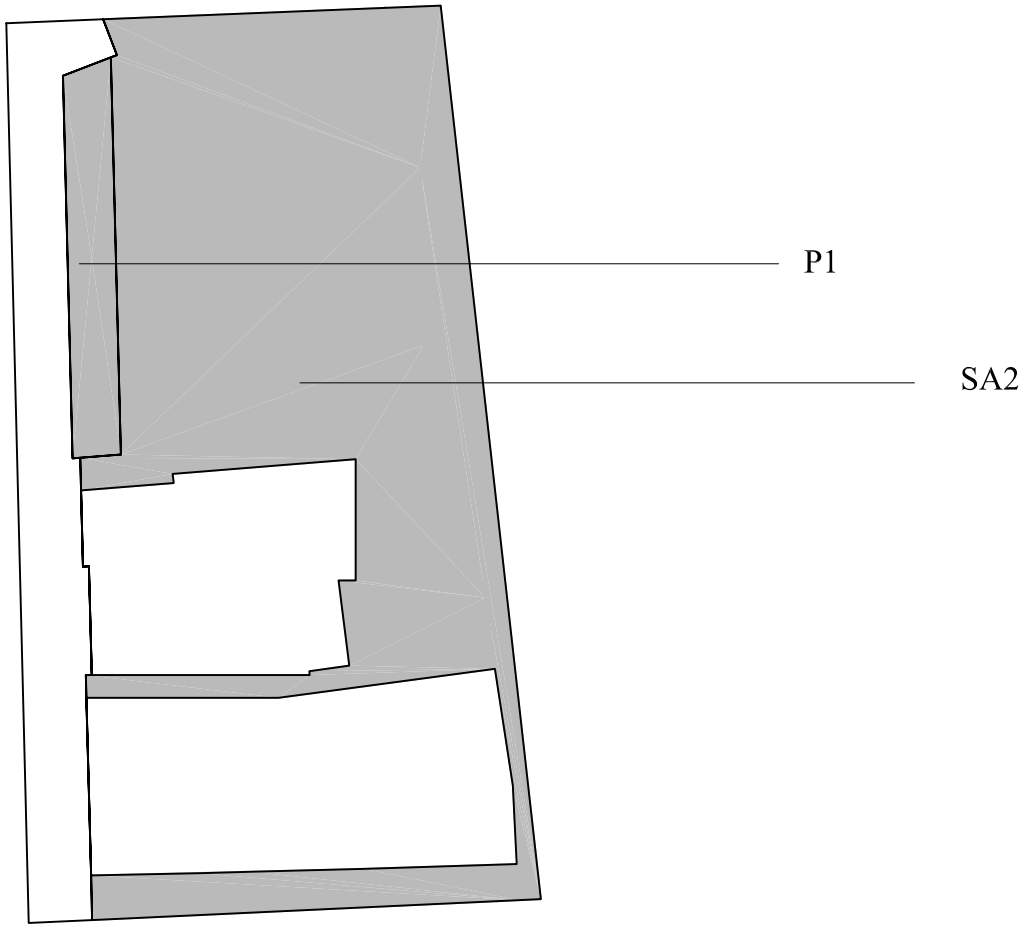
2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*



3. Modalità di trasformazione, scala 1: 2000



4. Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1: 1000



8.1.27 CRU 27: Progetto norma: via Tiziano
(Classe b: Comparti di completamento e riqualificazione)

a) Contenuti del progetto
Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale e di un parcheggio pubblico in via Induno e la realizzazione di giardini pubblici in via Tiziano. Inoltre è prevista la realizzazione di un settore del previsto Parco della Porada.

b) Dati tecnici generali
• St del comparto: .....mq. 2.972
• Slp in nuova costruzione .....mq. 1.500
• destinazione d'uso: RS 1-2
CM 1 - 2 – EP1-2 TR2 – SS – SAM al piano terra
• P2 privati
(anche a non esclusivo servizio della residenza in progetto): massimo ..mq. 3.000
• spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo .....mq. 2.018
di cui per SA2 .....mq. 1.212
di cui per P1 pubblici: .....mq. 806
• Ae: 3 piani e 2 piani interrati per P2

c) Dati tecnici degli edifici
E1
• tipo d'intervento: nuova costruzione
• Slp: massimo .....mq. 1.500
• Ae: 3 piani e 2 piani interrati per P2

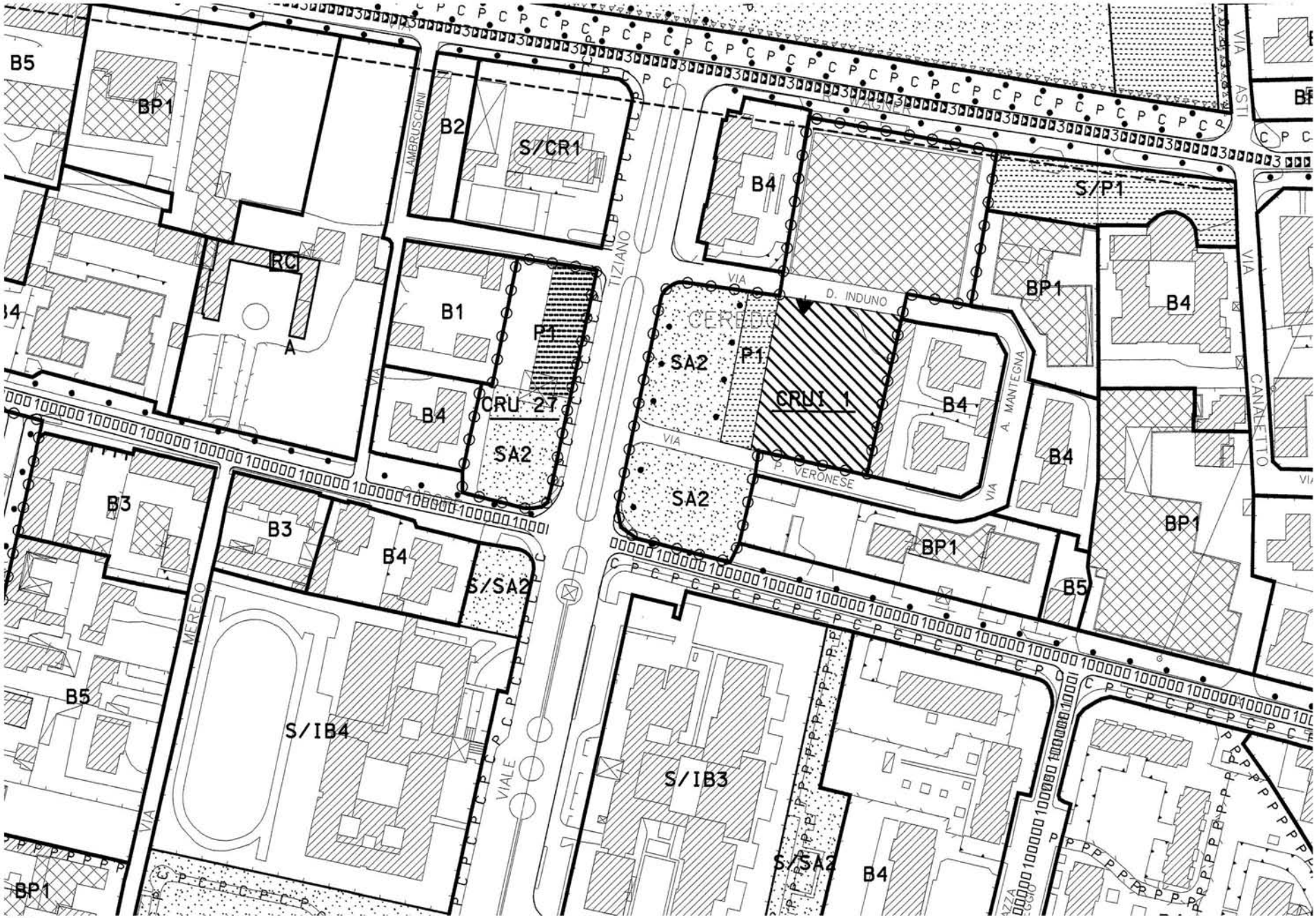
d) Criteri per la progettazione
Il nuovo edificio dovrà attestarsi si via Induno e raccordarsi con l'edificio esistente nel lotto contiguo posto ad ovest. Il fronte maggiore, parallelo a via Tiziano sarà allineato al fronte della chiesa a nord. Lungo via Tiziano la recinzione sarà arretrata di almeno ml. 4,50 per consentire la realizzazione di un marciapiede alberato fino a via Cadore.

e) Modalità di attuazione
• Si applicano i paragrafi: 5, lettera b, e 6 del punto 2 art. 8.1 delle presenti Nta.
• Inoltre nella convenzione annessa allo strumento urbanistico attuativo, ovvero alla concessione edilizia convenzionata, dovrà essere previsto l'obbligo, per l'operatore privato interessato, di tenere indenne l'Amministrazione dei costi relativi all'acquisizione delle aree interne al Parco della Porada ed alla realizzazione delle opere ivi previste, esterne al perimetro del CRU (meglio individuate nello schema allegato e descritte dalla scheda riportata qui di seguito), destinate a standards da espropriare o da acquisire mediante trattativa bonaria. Dovranno essere previste idonee garanzie per assicurare il rispetto degli obblighi assunti.

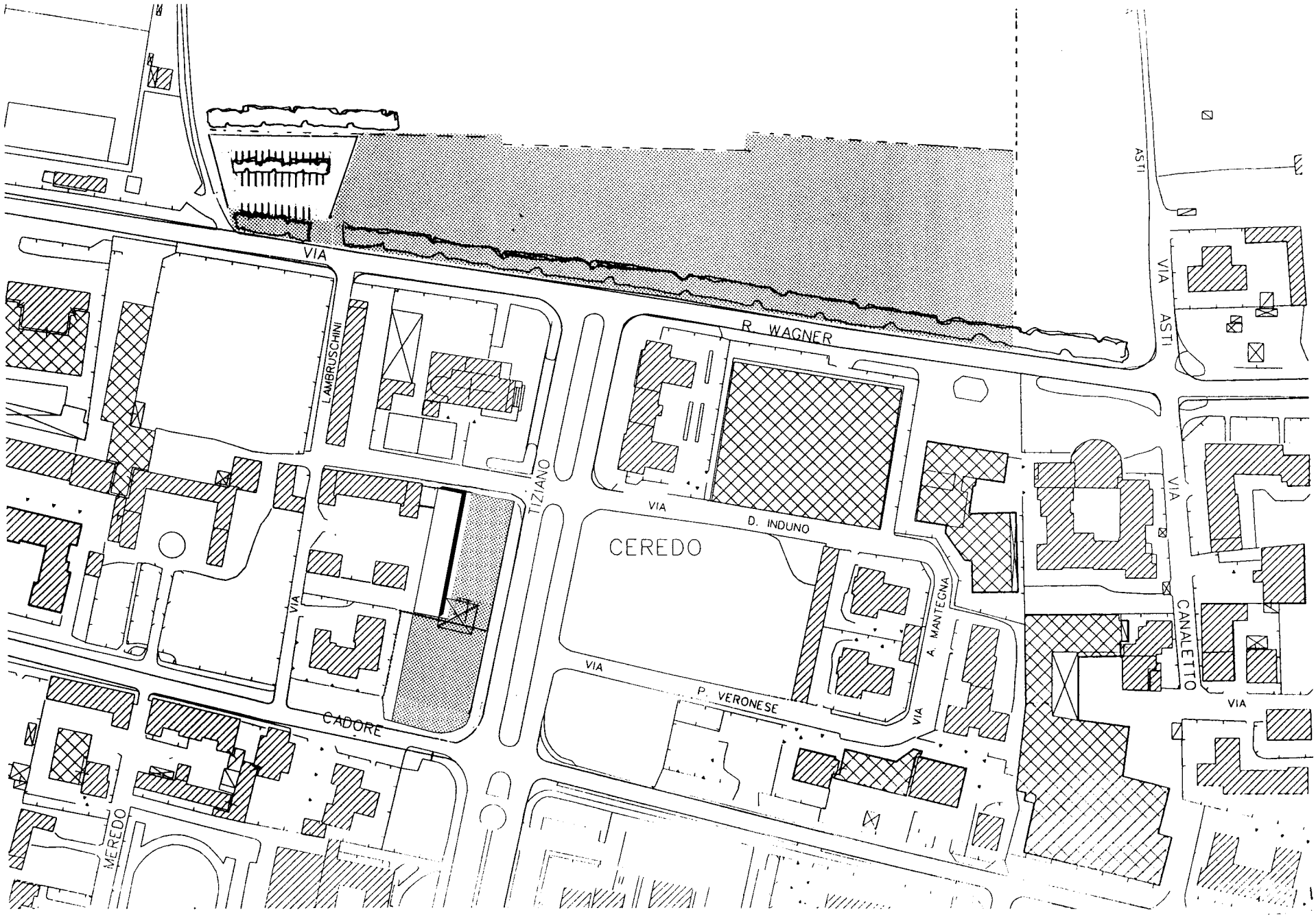
Dati tecnici delle aree a standard collegate al CRU 27
Superficie totale dell'area .....mq. 16.700
di cui per SA1 .....mq. 15.300
.....
di cui per P1: minimo.....mq. 1.400

L'area a standard non reperita in loco, poiché già ceduta al Comune di Seregno in forza di altra pratica edilizia, può essere monetizzata o reperita in altro luogo all'interno dei parchi Porada e Meredo.

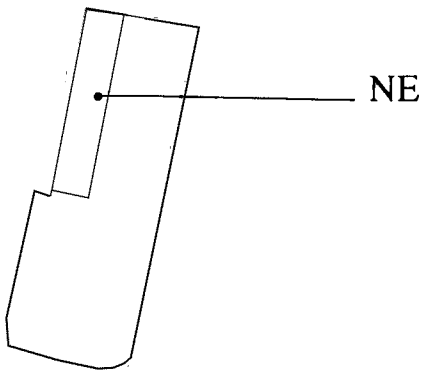
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



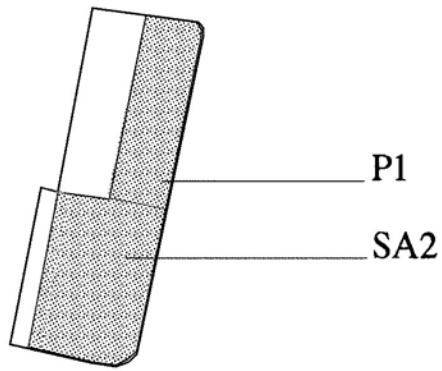
2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*



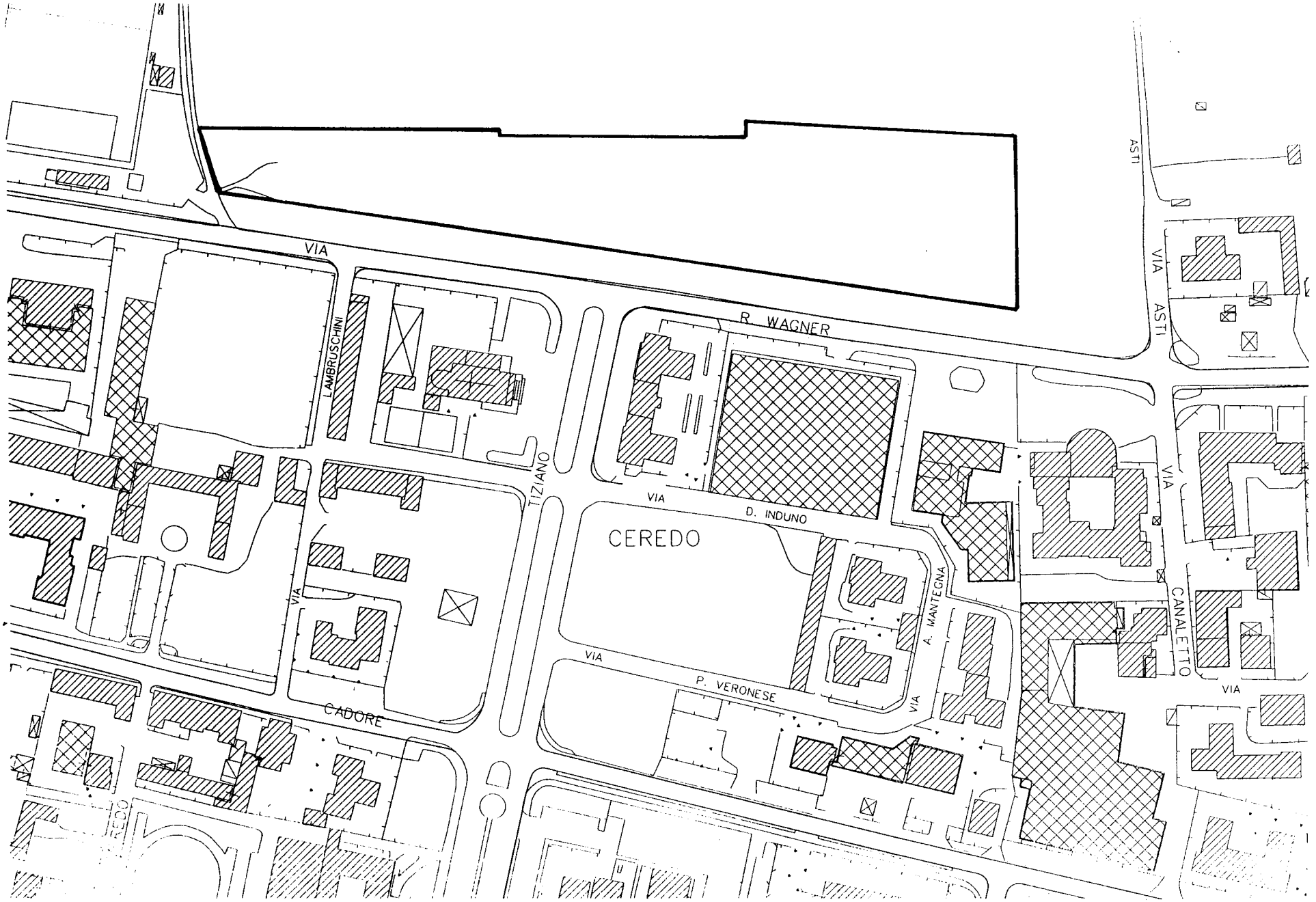
3. *Modalità di trasformazione, scala 1:2000*



4. *Spazi aperti e servizi pubblici e/o ad uso pubblico, scala 1:2000*



5. Planimetria dell'area a standard collegata al CRU 27, scala 1:2000



8.1.28 CRU 28: via Locatelli 2
(Classe a.: Comparti di recupero)

a) Contenuti del progetto
Il progetto prevede la demolizione di un edificio e la sua ricostruzione in una differente posizione al fine di favorire la fluidità del traffico.

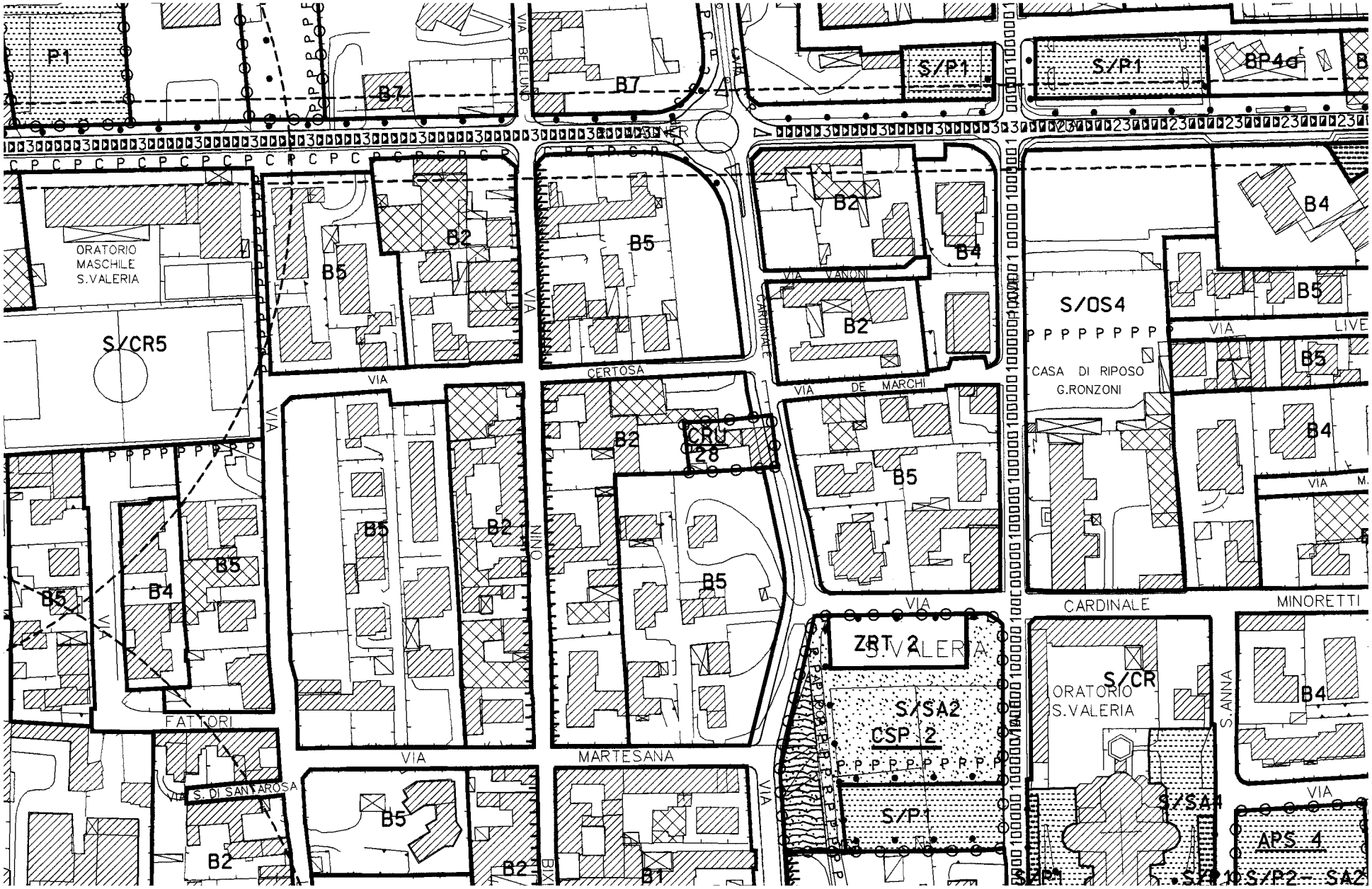
b) Dati tecnici generali
• St del comparto: .....mq. 617,34
• Slp complessiva in nuova costruzione.....mq. 578,12
• Spazi pubblici e/o ad uso pubblico nel comparto: .....mq. 89,29
Sede stralale: ..... mq. 89,29

c) Dati tecnici degli edifici
E1
• tipo di intervento: nuova costruzione
• Slp: massimo .....mq. 578,12
• Ae: 3 piani, con ml. 13,20
• destinazioni d'uso: RS

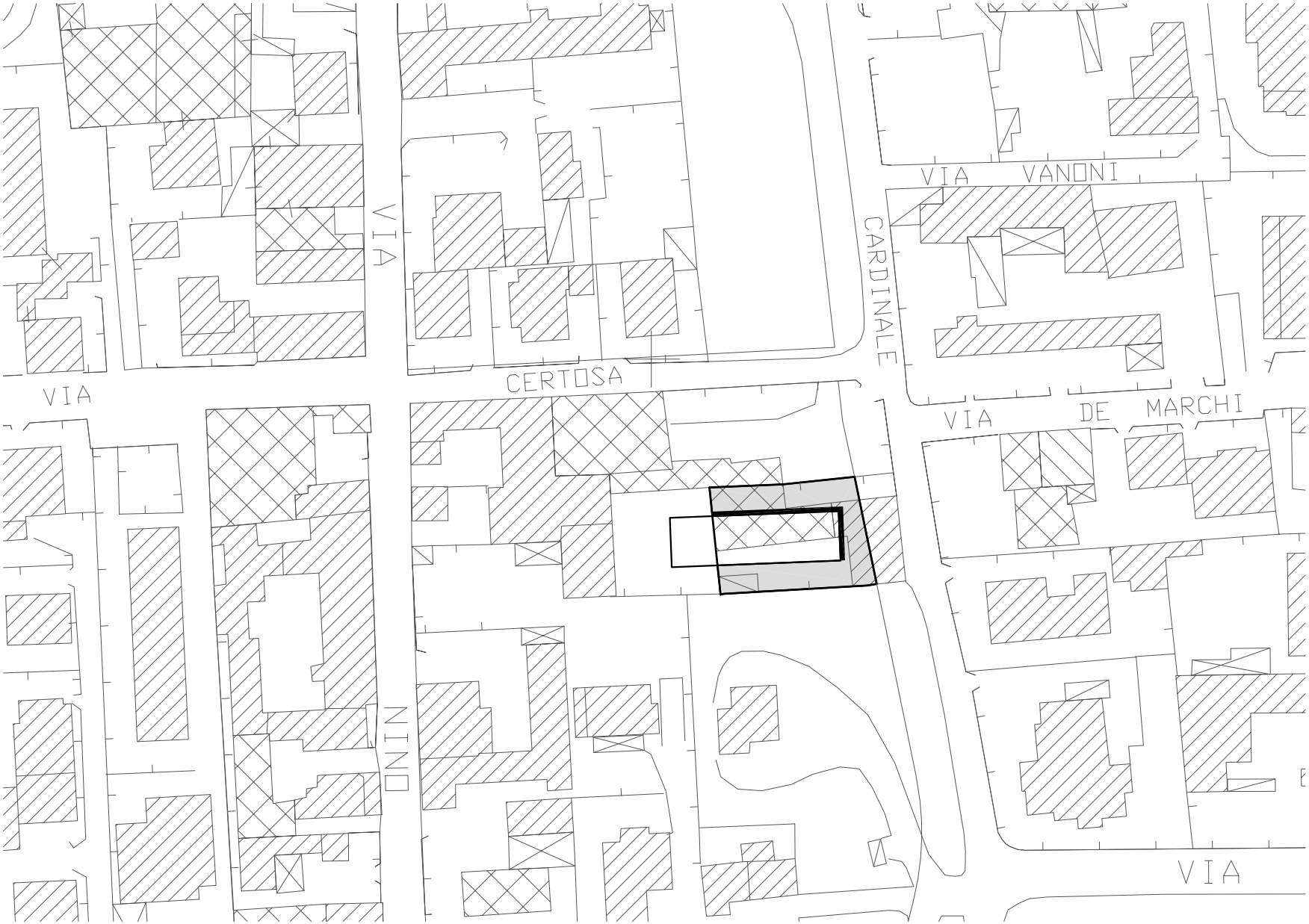
d) Criteri per la progettazione
L'edificio verrà ricostruito lungo via Locatelli ad una distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 5,00.

e) Modalità di attuazione
• Si applicano i paragrafi: 5, lettera a, e 6 del punto 2, art. 8.1 delle presenti Nta.

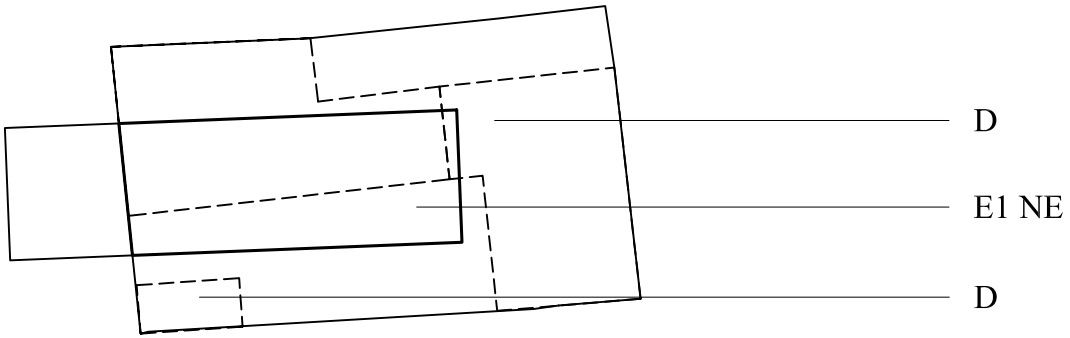
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. Schema planimetrico, scala 1: 1000



3. Modalità di trasformazione, scala 1:500



8.2 ZRT: zone di ridefinizione del tessuto residenziale legate al completamento dello spazio pubblico (CSP)

Comprendono aree prevalentemente inedificate, ove sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale connessi alla realizzazione di opere ed impianti pubblici.

1. Obiettivi dominanti

•ridefinizione dello spazio residenziale mediante interventi puntuali;

•completamento dello spazio pubblico comunale relativo spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale.

2. Parametri generali per l'edificazione in zona ZRT

- Uf: 0,01 mq./mq..
- Sp: minimo 30% di Lmax
- Rc: massimo 50 % di Lmax
- Dc: ml. 5
- De: ml. 10 (in caso di pareti finestrate, anche se una sola)
- Ds: ml. 5

I parametri Sp, Rc, Dc, De, Ds sono validi salvo differente indicazione contenuta nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Sono previsti interventi di *nuova edificazione* e di *ristrutturazione b* realizzati mediante piani attuativi (piani particolareggiati e di lottizzazione) o programmi di recupero urbano a norma dell'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito nella L. 4 dicembre 1993 n. 493 di iniziativa pubblica o privata estesi ad un intero comparto.

In alternativa rispetto al piano attuativo, l'intervento può essere attuato mediante concessione edilizia convenzionata di cui all'art. 3.2.3 delle presenti Nta, estesa all'intero comparto, a condizione che il suo rilascio sia preceduto dalla conclusione dell'accordo preliminare riconducibile ai disposti dell'art. 11 della L.241/90.

b. Ognuno di tali comparti è costituito da una zona ZRT e un'area S (aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale). Essi sono individuati nella Tav. 2 entro apposito perimetro di "Comparto per il completamento dello spazio pubblico" con sigla CSP seguita da un numero di identificazione. La progettazione dovrà rispettare i parametri di cui al comma 4 del presente articolo e le "Istruzioni per la progettazione" contenute nella Tav 2.

c. Le aree S destinate a standards comprese nei comparti saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale. La cessione gratuita e completa di tali aree a favore dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle convenzioni annesse ai piani e programmi previsti, comporta a favore dei proprietari dei terreni inseriti nei comparti il diritto ad un ulteriore capacità edificatoria, che si aggiunge a quella prevista nei "Parametri generali per l'edificazione" indicati nel presente articolo per le zone ZRT. Tale Slp aggiuntiva è calcolata applicando un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,1 mq./mq. all'intera superficie del comparto e dal risultato sottraendo la Slp derivata dall'applicazione dell'indice Uf all'area della zona ZRT ivi inclusa. Detta Slp aggiuntiva potrà essere realizzata esclusivamente entro le zone ZRT comprese in ogni singolo comparto CSP.

d. In deroga all'art. 12, 1. comma lett. a) della L.R: 5 dicembre 1977 n. 60, non è ammessa la monetizzazione delle aree a standards.

e. L'Amministrazione Comunale in alternativa rispetto a quanto dianzi previsto può procedere all'espropriazione delle aree destinate a standard presenti all'interno dei comparti.

In tale ipotesi la Slp aggiuntiva spetta all'Amministrazione comunale stessa.

I proprietari espropriati potranno acquisire tale Slp aggiuntiva, con diritto di prelazione, previo pagamento di un prezzo pari all'indennità definitiva di espropriazione sostenuta (ovvero alla somma comunque spesa dall'Amministrazione per il suo acquisto) aggiornata sulla base degli indici ISTAT e maggiorata di una quota pari al 1% a copertura delle spese amministrative a suo tempo sostenute per la procedura di esproprio; i proprietari delle restanti aree del comparto potranno congiuntamente acquisire dall'Amministrazione tale Slp aggiuntiva, alle medesime condizioni dianzi indicate, a condizione che ai proprietari espropriati sia concesso di esercitare il diritto di prelazione, entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'offerta.

L'Amministrazione può cedere a chiunque la Slp in questione anche ad un prezzo superiore, a condizione che sia consentito dapprima ai proprietari espropriati ed in seguito agli altri proprietari del comparto, l'esercizio del diritto di prelazione, alle condizioni dianzi indicate (prezzo pari all'indennità di esproprio, aggiornato con gli indici ISTAT ed aumentato del 1%), concedendo a ciascuno un termine non inferiore a 30 giorni per accettare l'offerta.

4. Destinazioni d'uso ammesse

Destinazioni d'uso principali (o qualificanti), salvo diversa indicazione nelle schede relative a ciascun CSP:

RS: 1-2

Destinazioni d'uso complementari (solo nel caso di RS come destinazione d'uso principale), ammesse complessivamente per una percentuale non superiore al 20% della Slp:

TR: 2
CM: 1-7 (solo al piano terra)
EP: 1-2 (solo al piano terra)

Destinazioni d'uso compatibili:

PR: 1 (solo al piano terra)
SAM-SC-OS-IS (solo al piano terra)

5. Destinazioni d'uso ammesse nelle zone S facenti parte dei Comparti di completamento dello spazio pubblico

Oltre a quanto previsto al comma 8.2.4. del presente articolo, a discrezione dell'Amministrazione nelle zone S comprese nei CSP potranno essere insediati ulteriori e diversi servizi facenti parte della categoria SAC di cui all'art. 2.2.2

8.2.1 CSP1: via Bacone

a) Dati tecnici generali

- St: ..... mq. 2.909
- Slp relativa alla zona ZRT: ..... mq. 10
- Slp aggiuntiva: ..... mq. 281
- Superficie a standard in cessione, minimo ..... mq. 1.909
  - di cui a verde (SA2) ..... mq. 1.909

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT1

- 1 edificio
- Lmax: ..... mq. 1.000
- Slp complessiva: ..... mq. 291
- Ae: ..... ml. 7.2

8.2.2a CSP2a: via Locatelli

a) Dati tecnici generali

- St: ..... mq. 5958,07
- Slp relativa alla zona ZRT2: ..... mq. 8,31
- Slp aggiuntiva: ..... mq. 587,49
- Superficie a standard in cessione ..... mq. 5107,45
  - di cui a verde (SA2) ..... mq. 2969.40
  - di cui a parcheggio (P1) ..... mq. 2138.05

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT2a

- 1 edificio
- Lmax: ..... mq. 850,91
- Slp complessiva: ..... mq. 595,81
- Ae: ..... ml. 10.2

8.2.2b CSP2b: via Locatelli

a) Dati tecnici generali

- St: ..... mq. 1207,72
- Slp relativa alla zona ZRT2: ..... mq. 1,69
- Slp aggiuntiva: ..... mq. 119,08
- Superficie a standard in cessione ..... mq. 1034.50
  - di cui a verde (SA2) ..... mq. 777,38
  - di cui a parcheggio (P1) ..... mq. 257,12

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT2b

- 1 edificio
- Lmax: ..... mq. 172.43
- Slp complessiva: ..... mq. 120,77
- Ae: ..... ml. 10.2

8.2.3. CSP 3: viale Monte Rosa

a) Dati tecnici generali

- St: ..... mq. 11.117
- Slp relativa alla zona ZRT3: ..... mq. 32
- Slp aggiuntiva: ..... mq. 1.080
- Ulteriore Slp aggiuntiva: ..... mq. 112
- Superficie a standard in cessione: ..... mq. 7.940
  - di cui per SA2-5 o in alternativa IS ..... mq. 7.940

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT3

- 1 edificio
- Lmax ..... mq. 3.177
- Slp complessiva: ..... mq. 1.224
- Ae: ..... ml. 7.2
- La convenzione dovrà prevedere l'impegno a non avvalersi della legge regionale per il recupero dei sottotetti

8.2.4. CSP 4: via Verdi

a) Dati tecnici generali

- St: ..... mq. 4.286
- Slp relativa alla zona ZRT4: ..... mq. 6

• Slp aggiuntiva:.....mq. 423
• Superficie a standard in cessione:.....mq. 3.674
di cui a verde (SA2):.....mq. 2.476
di cui a orti (SA3): .....mq. 705
di cui a parcheggio (P1) e per strada di accesso:.....mq. 493

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT4

• 1 edificio
• Lmax:.....mq. 612
• Slp complessiva: .....mq. 429
• Ae: .....ml. 10.2

8.2.5. CSP 5: via Reggio

a) Dati tecnici generali

• St:.....mq. 3.522
• Slp relativa alla zona ZRT5:.....mq. 5
• Slp aggiuntiva:.....mq. 347
• Superficie a standard: .....mq. 3.019
di cui a verde (SA2):.....mq. 3.019

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT5

• 1 edificio
• Lmax:.....mq. 503
• Slp complessiva: .....mq. 352
• Ae: .....ml. 10.2

8.2.6. CSP 6: via Solferino

a) Dati tecnici generali

• St:.....mq. 4.160
• Slp relativa alla zona ZRT6:.....mq. 14
• Slp aggiuntiva:.....mq. 402
• Ulteriore Slp aggiuntiva (in caso di intervento di E.R.P.): .....mq. 644
• Superficie a standard: .....mq. 2.755
di cui a parcheggio (P1):.....mq. 2.755

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT6

• 1 edificio
• Lmax:.....mq. 1.405
• Slp complessiva: .....mq. 1.060
• Ae: .....ml. 13.2

8.2.7. CSP 7: via Gnocchi, via Comina

a) Dati tecnici generali

• St:.....mq. 15.677
• Slp relativa alla zona ZRT7:.....mq. 31
• Slp aggiuntiva:.....mq. 1.537
• Superficie a standard in cessione:.....mq. 12.541
di cui a verde (SA2):.....mq. 10.996
di cui a parcheggio (P1).....mq. 1.545

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT7

• destinazione d'uso principale PR 1 se compatibile con la residenza;
• destinazioni d'uso integrative della produzione:

RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq. di Slp.

TR: 2 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per CM.

CM: 1-2-5 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per TR.

• Lmax: .....mq. 3.136
• Sc.....mq. 1.568
• Slp complessiva:.....mq. 1.568
• Ae: .....ml. 8

8.2.8. CSP 8: via allo stadio e via Milano

a) Dati tecnici generali

• St: .....mq. 27.460
• Slp relativa alla zona ZRT8:.....mq. 34
• Slp aggiuntiva:.....mq. 2.706
• Superficie a standard in cessione:.....mq. 24.080
di cui a verde (SA2-5):.....mq. 15.080
di cui a parcheggio (P1).....mq. 2.400
di cui a orti e impianti sportivi (SA3-ST6): .....mq. 6.600

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT8

• 2 edifici
• destinazione d'uso: residenza
• Lmax: .....mq. 3.390
• Slp complessiva.....mq. 2.740
• Slp massima per ogni edificio .....mq. 1.370
• Ae: .....ml. 16,2

8.2.9. CSP 9: via Colzani

a) Dati tecnici generali

• St: .....mq. 4.318
• Slp relativa alla zona ZRT9:.....mq. 12
• Slp aggiuntiva:.....mq. 420
• Superficie a standard in cessione.....mq. 3.084

di cui a verde (SA2) ..... mq. 3.084

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT9

• 1 edificio
• Lmax: ..... mq. 1.234
• Slp complessiva: ..... mq. 432
• Ae: ..... ml. 7,20

8.2.10 CSP10: via Stoppani

a) Dati tecnici generali

• St: ..... mq. 30.086
• Slp relativa alla zona ZRT10: ..... mq. 30
• Slp aggiuntiva: ..... mq. 2.979
• Ulteriore Slp aggiuntiva: ..... mq. 301
• Superficie a standard in cessione per SA2: ..... mq. 27.062

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT10

• 1 edificio
• Lmax: ..... mq. 3.090
• Slp complessiva: ..... mq. 3.310
• Ae: ..... 9 piani f.t
• La convenzione dovrà prevedere l'impegno a non avvalersi della legge regionale per il recupero dei sottotetti
• In fase di progettazione si invita l'Amministrazione di verificare l'opportunità di realizzare una quota di parcheggi all'interno dell'area ceduta a standard, fatta salva la destinazione principale a verde pubblico.

8.2.11 CSP11: via Lenzone da Corte

a) Dati tecnici generali

• St: ..... mq. 5.694
• Slp relativa alla zona ZRT2: ..... mq. 10
• Slp aggiuntiva: ..... mq. 559
• Superficie a standard in cessione, minimo ..... mq. 4.677
di cui a verde (SA2) ..... mq. 4.677

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT11

• 1 edificio
• Lmax: ..... mq. 1.000
• Slp complessiva: ..... mq. 569
• Ae: ..... ml. 7.2

8.2.12 CSP12: via Seveso

a) Dati tecnici generali

• St: ..... mq. 3.124
• Slp relativa alla zona ZRT: ..... mq. 12
• Slp aggiuntiva: ..... mq. 300
• Superficie a standard in cessione, minimo ..... mq. 1.892
di cui a verde (SA2) ..... mq. 1.892

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT12

• 1 edificio
• Lmax: ..... mq. 1.232
• Slp complessiva: ..... mq. 312
• Ae: ..... ml. 7.2

8.2.13 CSP13: viale delle Nazioni Unite

a) Dati tecnici generali

• St: ..... mq. 10.000
• Slp relativa alla zona ZRT13 ..... mq. 17
• Slp aggiuntiva: ..... mq. 983
• Superficie a standard in cessione, minimo ..... mq. 8.347
di cui a verde (SA2) ..... mq. 8.347

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT13

• 2 edifici
• Lmax ..... mq. 1.700
• Slp complessiva: ..... mq. 1.000

Edifici esistenti

• tipo d'intervento: ristrutturazione b
• Slp: (comunque pari all'esistente) ..... mq. 400
• Ae: non superiore a quella degli edifici esistenti

Nuovo edificio

• tipo d'intervento: nuova costruzione
• Slp ..... mq. 600
• Ae e Ag: (pari a quelle dell'edificio esistente)

8.2.14 CSP14: via Crocefisso

a) Dati tecnici generali

• St: ..... mq. 4.016
• Slp relativa alla zona ZRT: ..... mq. 10
• Slp aggiuntiva: ..... mq. 392
• Superficie a standard in cessione, minimo ..... mq. 3.016
di cui a verde (SA2) ..... mq. 3.016

b) Dati tecnici per l'edificazione in zona ZRT14

• 1 edificio
• Lmax: ..... mq. 1.000
• Slp complessiva: ..... mq. 402
• Ae: ..... ml. 7.2

Art.9: Zone di trasformazione sottoposte a progettazione unitaria per l'espansione residenziale

9.1. Aree per l'espansione unitaria residenziale C1, C2, C3: disposizioni generali

Comprendono aree totalmente o prevalentemente inedificate, prive di opere di urbanizzazione ovvero nelle quali si configura l'esigenza di raccordo con il preesistente aggregato abitativo e di potenziamento delle opere di urbanizzazione.

1. Obiettivi dominanti

• espansione residenziale entro un principio insediativo unitario;

• creazione di attrezzature relative al verde urbano e, lungo i margini della edificazione seregnese, di spazi aperti integrati con le aree del Parco di interesse sovracomunale.

2. Tipi e modalità di intervento

1. É prevista la *nuova edificazione* esclusivamente previa approvazione di piano urbanistico attuativo (piano particolareggiato o piano di lottizzazione), nel rispetto: delle modalità di cui all'art. 3.2.4; delle schede di progetto norma e dei parametri per l'edificazione di cui agli articoli seguenti.
2. Nell'ambito di ciascun piano attuativo dovranno essere riservate, sulla base di accordi tra privati e Amministrazione, ovvero a giudizio dell'Amministrazione, nel caso di piano particolareggiato, alternativamente:

   -aree da destinare alle esigenze dell'edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata o convenzionata), in misura tale da consentire la realizzazione di una quota pari al 30% della nuova volumetria massima ammissibile, da cedere gratuitamente al Comune;

   -una quota pari al 12% del volume costruito, da cedere gratuitamente al Comune, per integrare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica soggetto alla L.R. 5 dicembre 1983 n. 91 e successive modificazioni ovvero per altre destinazioni di interesse sociale;

   -una quota minima pari al 50% della volumetria massima ammissibile, da destinare all'edilizia residenziale agevolata e/o convenzionata. Gli insediamenti realizzati dovranno essere assegnati in proprietà a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa in tema di edilizia residenziale pubblica agevolata e/o convenzionata.

2.1 Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica di iniziativa comunale o dell'ALER è consentito un incremento del 30% della volumetria massima ammissibile prevista dalle norme di zona; è inoltre consentito, ove necessario, l'aumento di un piano dell'altezza massima degli edifici (Ae).

3. Non è ammessa la monetizzazione, ai sensi dell'art. 12 1° comma lett. a) della L.R. 60/1977, delle aree da cedere gratuitamente al Comune.

4. Progetti norma per le zone C1, C2, C3

La progettazione attuativa in tutte le zone C è regolata mediante un apposito progetto norma.

4.1 Composizione dei progetti norma

La scheda tecnica di ciascun progetto norma è composta dai seguenti testi (lettere a, b, c) ed elaborati grafici (numeri 1, 2, 3, 4):

a. *Dati tecnici generali*: indica le quantità, aggregate per l'intero comparto, relative alla superficie territoriale, alla superficie lorda di pavimento ammessa per la nuova edificazione, alle aree per spazi e impianti di uso pubblico.

b. *Dati tecnici dei lotti e degli edifici*: indica per ciascun lotto edificabile il numero di edifici previsti per ciascun lotto; la destinazione d'uso ammessa; la superficie minima del lotto; la superficie lorda di pavimento massima edificabile; l'altezza massima degli edifici; eventualmente altre informazioni progettuali di rilevanza specifica. La numerazione dei lotti che compare nel testo fa riferimento allo schema grafico n. 2: "Schema di suddivisione in lotti".

c. *Criteri per la progettazione*: indica criteri generali e relativi a parti del progetto per la redazione dello strumento attuativo.

1. *Estratto dalla Tav. 2* : "Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso nel territorio comunale" che riporta: il perimetro della zona di espansione e quello di piano attuativo; le aree da destinare a standard di cui all'art. 3.2.4; le "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3.

2. *Schema planimetrico*: riporta una possibile configurazione dell'assetto spaziale dell'area.

3. *Spazio privato e spazio pubblico*: riporta i perimetri dei lotti, le sigle con le quali vengono nominati nella scheda tecnica e gli spazi previsti in cessione al Comune.

4. *Sezioni*: riporta le sezioni individuate con apposito simbolo nell'elaborato n. 1

4.2 Criteri di determinazione dei dati quantitativi nei progetti norma

La Slp riportata nelle schede di ciascun progetto norma è calcolata moltiplicando la St per l'indice Ut relativo a ciascuna zona. Le aree da destinare a standard sono state calcolate applicando le disposizioni dell'art. 3.2.4.

La stima della capacità insediativa considera 100 mc. di nuova edificazione

pari a un abitante. Per il calcolo del volume è stata utilizzata un'altezza virtuale pari a ml. 3,00.

4.3 Gradi di intensità prescrittiva degli elaborati dei progetti norma

• Vanno intesi come norme categoriche:

-i contenuti della lettera a) "Dati tecnici generali";

-il valore massimo indicato per l'altezza degli edifici (Ae) tra quelli riportati nella lettera b) "Dati tecnici dei lotti e degli edifici".

-la posizione delle aree per spazi e impianti di uso pubblico individuate nell'Estratto dalla Tav. 2.

• Vanno intesi come consigli:

-i contenuti della lettera b) "Dati tecnici dei lotti e degli edifici", fatto salvo quanto detto al punto precedente;

-i contenuti dell'elaborato grafico 4: Schema di suddivisione in lotti;

-i contenuti della lettera c) "Criteri per la progettazione".

Inoltre sono valide le disposizioni sui gradi di intensità prescrittiva delle "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3.

• L'elaborato grafico 2 (*Schema planimetrico*) ha valore esemplificativo della applicazione delle istruzioni del progetto norma.

3. Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso principale (o qualificante): residenza (RS 1-2).

Destinazioni d'uso compatibili: //

Servizi e attrezzature di interesse collettivo: quelle previste da ciascun progetto norma (si veda l'elaborato grafico 1: Estratto dalla Tav. 2).

Le aree comprese nelle zone C esterne a quelle di concentrazione fondiaria e non facenti parte delle aree a standard, potranno ospitare le destinazioni d'uso previste nelle zone E1, con l'esclusione delle edificazioni di qualsiasi genere.

4. Indirizzi di tutela ambientale e utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili e di risparmio energetico

Vedi allegato B.

Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo i Piani di Lottizzazione già approvati ed eventuali loro varianti.

9.2 C1: aree per l'espansione unitaria residenziale

9.2.1. Parametri generali per l'edificazione

- Ut: 0,35 mq./mq.
- Dc: minimo ml.5 (valori differenti possono essere prescritti da ciascun progetto norma)
- De: minimo ml. 10
- Sp: minimo 30% per ogni lotto (valori maggiori possono essere prescritti da ciascun progetto norma)

9.2.2 Progetto norma C1/1 (S.Ambrogio).

Si prevedono tre Piani attuativi.

9.2.2.a Progetto norma C1/1a (S.Ambrogio 1)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 5.962
- Slp complessiva ..... mq. 2.087
- superficie a standard ..... mq. 2.772
  - di cui a verde ..... mq. 2.272
  - di cui a parcheggi, minimo ..... mq. 500

b) Dati tecnici dei lotti

L 1 (1 lotto)

- 1 edificio a schiera
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 2.300
- Slp massima: ..... mq. 1.800
- Ae: ..... ml. 7,20

L 2 (1 lotto)

- 1 edificio
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 650
- Slp massima ..... mq. 400
- Ae ..... ml. 7,20

c) Criteri per la progettazione: Si veda l'art. 9.2.2.b

9.2.2.a-bis Progetto norma C1/1abis (S.Ambrogio 1bis)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 4.858
- Slp complessiva ..... mq. 1.700
- superficie a standard ..... mq. 2.244
  - di cui a verde ..... mq. 2.244

b) Dati tecnici dei lotti

L 1 (1 lotto)

- 1 edificio
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 2.400
- Slp massima: ..... mq. 1.700
- Ae: ..... ml. 13,20

c) Criteri per la progettazione: Si veda l'art. 9.2.2.b

9.2.2.b Progetto norma C1/1b (S.Ambrogio 2)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 13.962
- Slp complessiva ..... mq. 4.887
- superficie a standard ..... mq. 6.468
  - di cui a verde ..... mq. 4.638
  - di cui a parcheggi ..... mq. 1.830
- Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

(SS: 1-2-3-4) Slp minima ..... mq. 200

b) Dati tecnici dei lotti

L 1 (1 lotto)

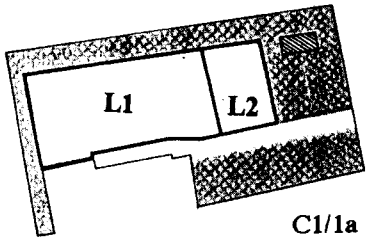
- 2 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 5.900
- Slp massima: ..... mq. 3.487
- Ae: ..... ml. 13,20

L 2 (1 lotto)

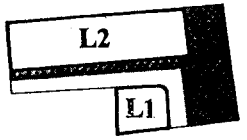
- 1 edificio
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 1.370
- Slp massima: ..... mq. 1.400
- Ae: ..... ml. 13,20

c) Criteri per la progettazione

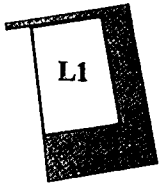
Il progetto prevede la creazione di uno spazio pubblico pavimentato e alberato sul retro della chiesa di S.Ambrogio, in parte destinato a parcheggio e, in continuità con le aree esterne alla zona C su via Gnocchi destinate a standard, la realizzazione di un parco costituito da un vasto prato alberato sui bordi. Un percorso pedonale e ciclabile connetterà la nuova piazza, il parco e alcune aree destinate ad orti urbani con il resto della città attraversando una vasta zona di giardini privati. L'accesso ai lotti edificabili dovrà avvenire attraverso due nuove strade a fondo cieco innestate su via Rovereto e via Edison. Il progetto è realizzabile mediante tre piani attuativi indipendenti. Nel piano attuativo S.Ambrogio 2 i Servizi e le attrezzature di interesse collettivo previste (SS: 1-2-3-4) sono scomputabili dalla quota di edilizia sociale, qualsiasi delle forme indicate dal comma 2 paragrafo 2 art. 9.1 delle presenti Nta vengano utilizzate.



C1/1a

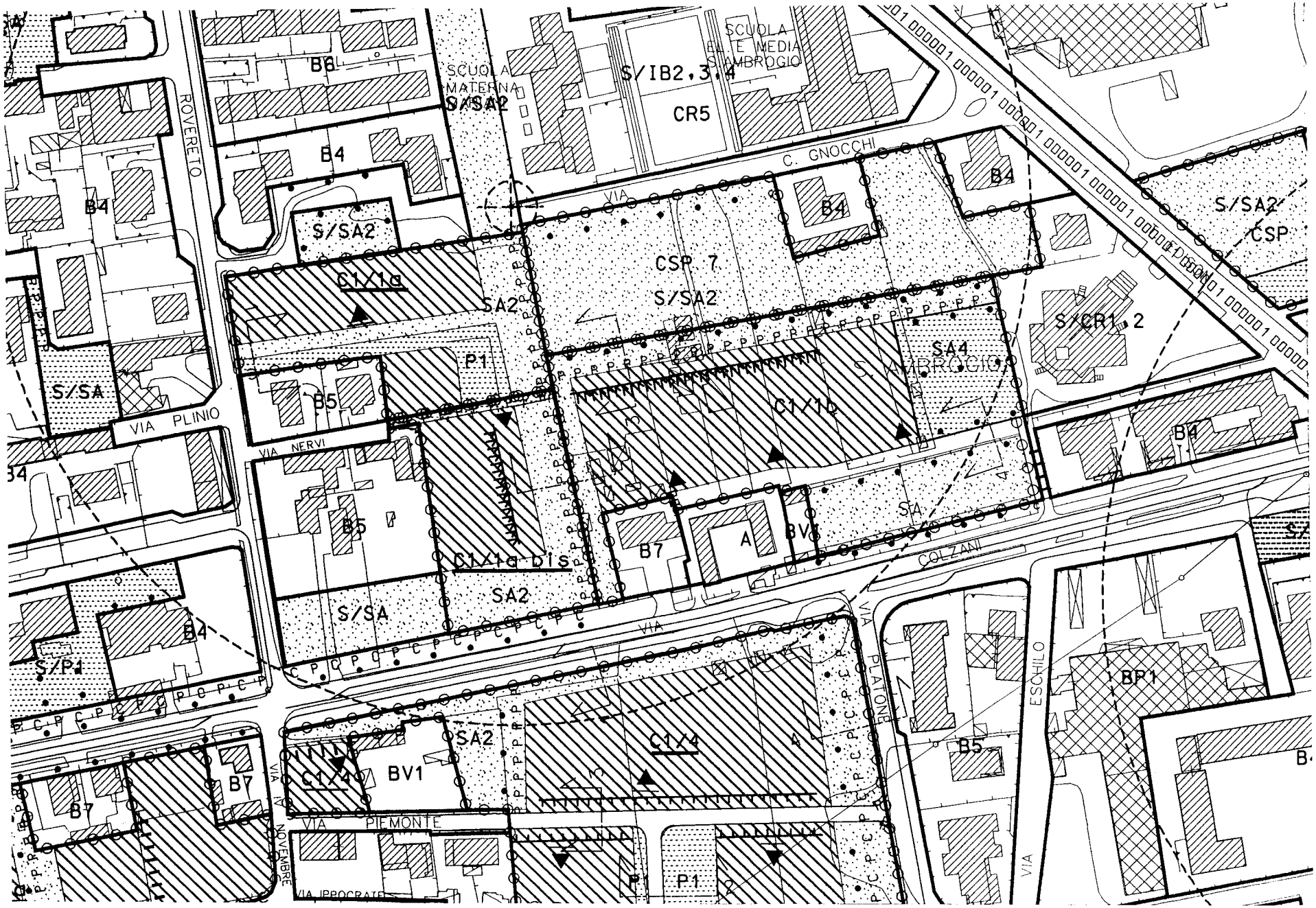


C1/1a bis

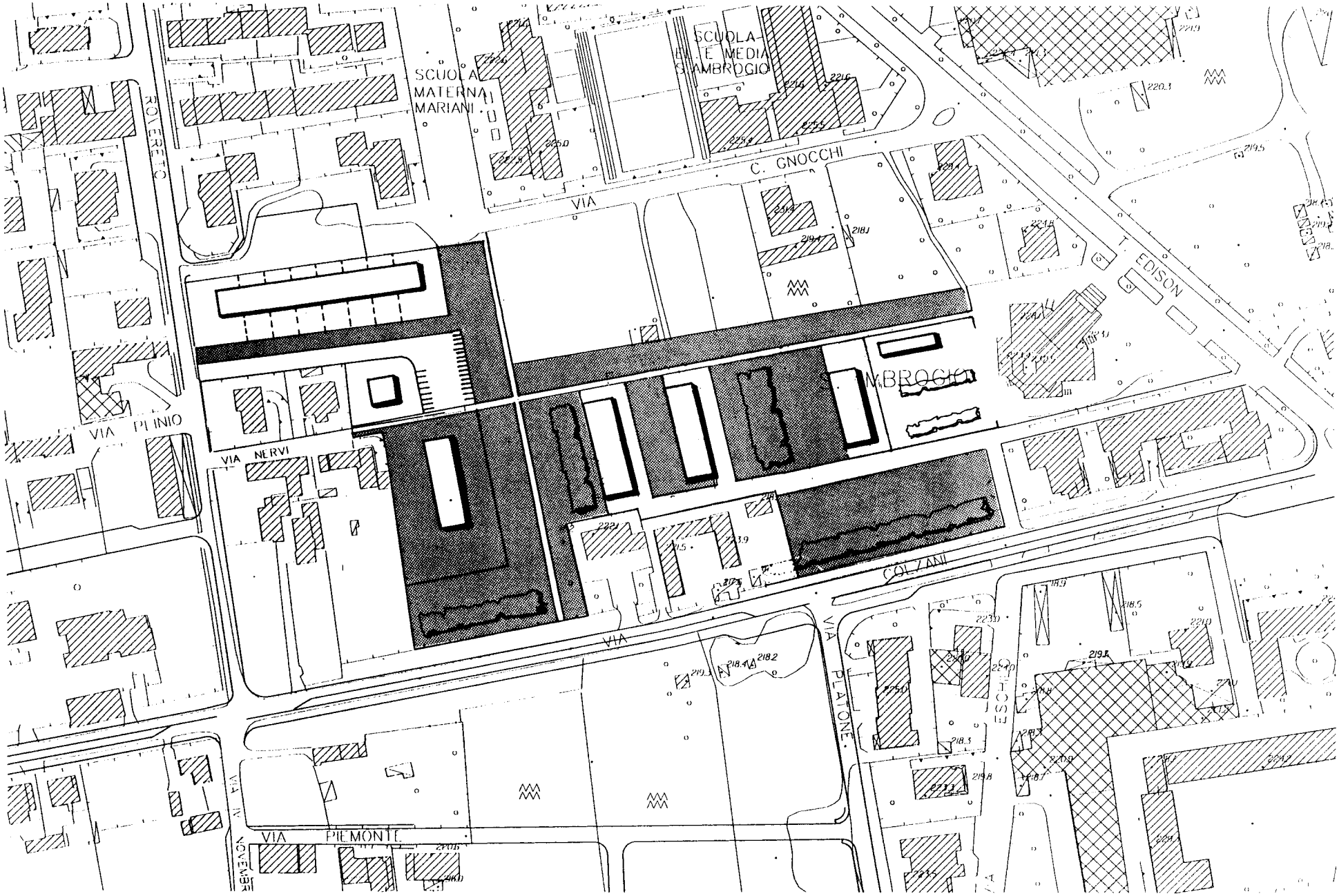


C1/1b

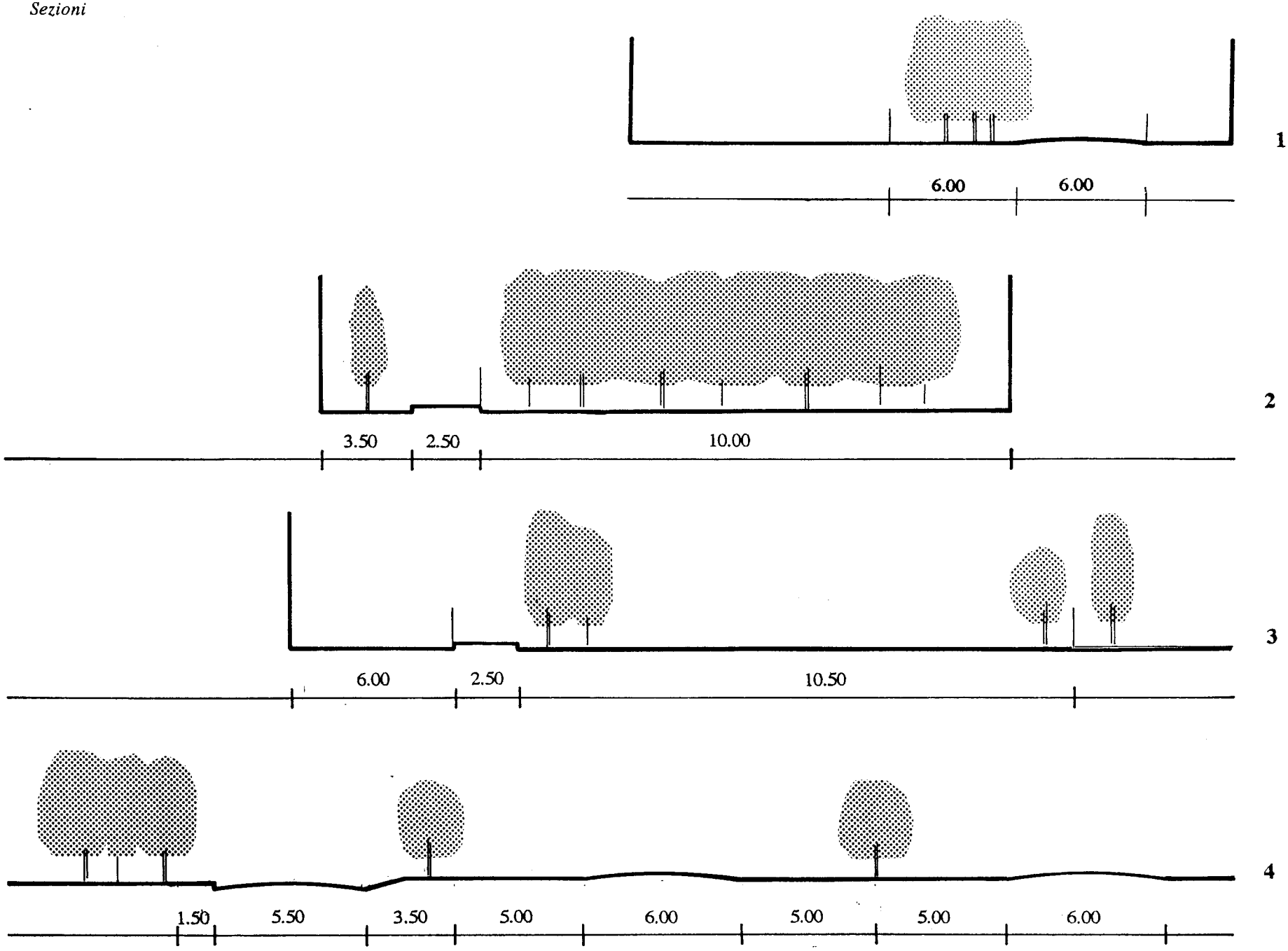
1. Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000



2. Schema planimetrico, scala 1:2000



4. Sezioni


1
6.00
6.00
2
3.50
2.50
10.00
3
6.00
2.50
10.50
4
1.50
5.50
3.50
5.00
6.00
5.00
5.00
6.00

9.2.3. Progetto norma C1/2 (S.Carlo 1)

Si prevedono due piani attuativi

9.2.3.a Progetto norma C1/2a (S.Carlo 1a)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 11.252
- Slp complessiva ..... mq. 3.940
- superficie a standard ..... mq. 5.190
  - di cui a verde ..... mq. 4.150
  - di cui a parcheggi ..... mq. 1040

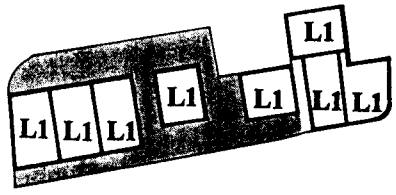
b) Dati tecnici dei lotti e degli edifici

L1 (8 lotti)

- 1 edificio per ciascun lotto
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 750
- Slp massima ..... mq. 493
- Ae: ..... ml. 7,20

c) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede la costruzione di otto edifici attestati su via Bacone e di una fascia alberata sul lato rivolto verso via Colzani: alcuni passaggi pedonali dovranno garantire il collegamento del quartiere di S. Carlo con quello di S. Ambrogio a nord della strada.



9.2.3.b Progetto norma C1/2b (S.Carlo 1b)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 18.448
- Slp complessiva ..... mq. 6.460
- superficie a standard ..... mq. 8.540
  - di cui a verde ..... mq. 7.740
  - di cui a parcheggi ..... mq. 800

b) Dati tecnici dei lotti e degli edifici

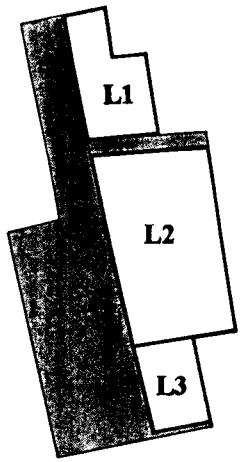
L1 (1 lotto)
- 1 edificio
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 2.400
- Slp massima: ..... mq. 1.620
- Ae: ..... ml. 13,20

L2 (1 lotto)
- 3 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 6.000
- Slp massima: ..... mq. 3.280
- Ae: ..... ml. 7,20

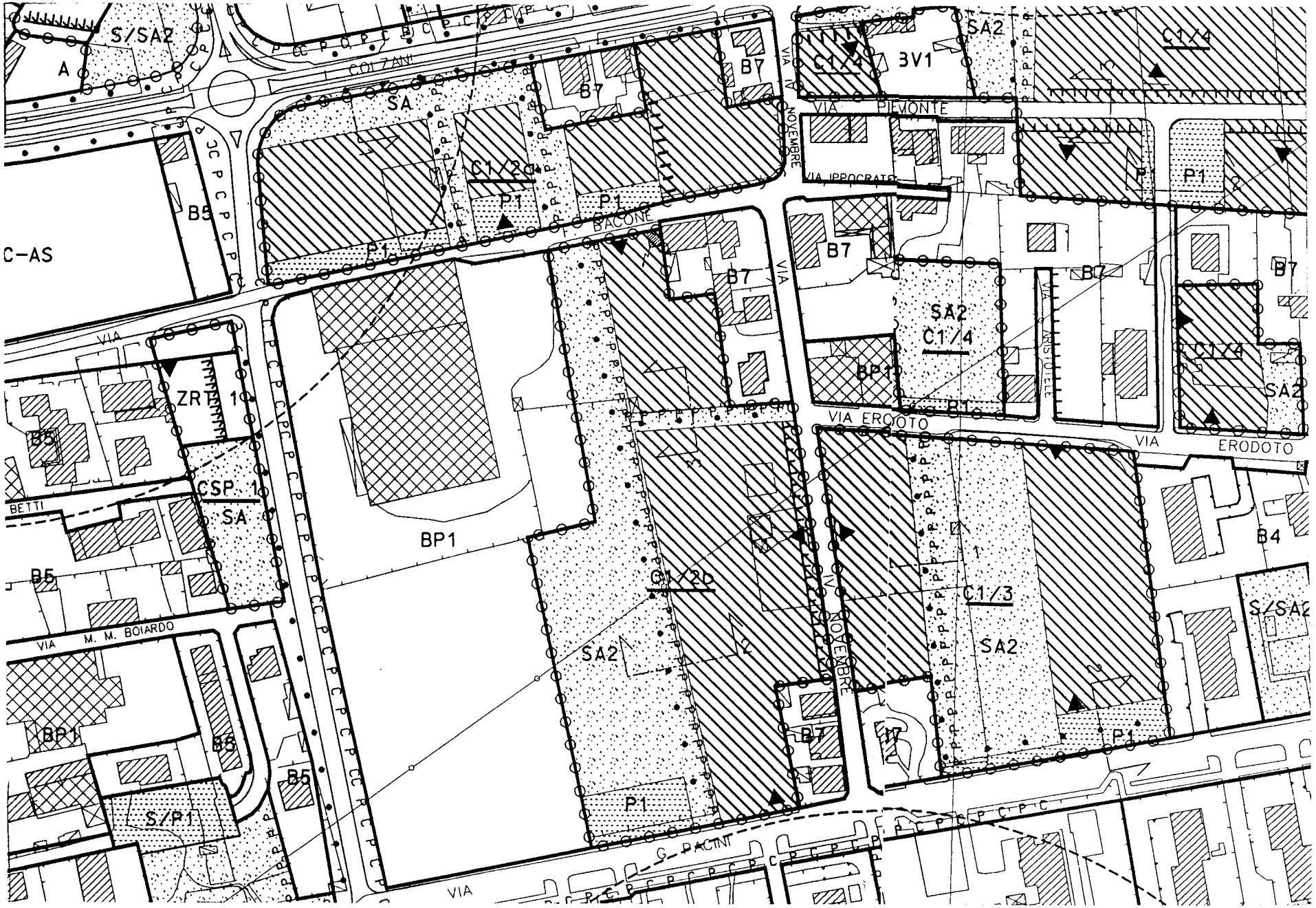
L3 (1 lotto)
- 1 edificio
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 1.500
- Slp massima: ..... mq. 1.560
- Ae: ..... ml. 13,20

c) Criteri per la progettazione

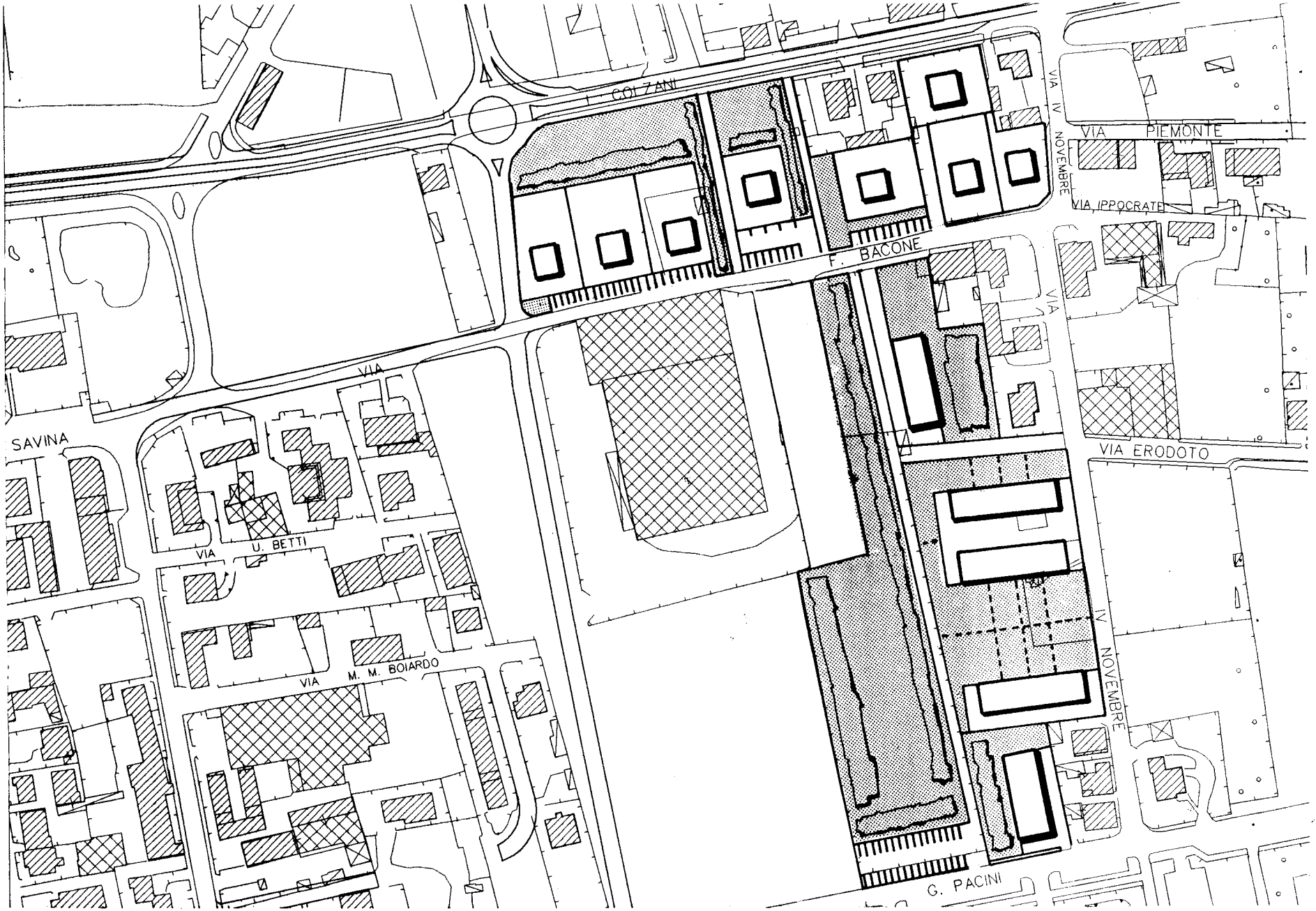
Il progetto prevede la trasformazione in parco pubblico dell'area perimetrata da alberature e attualmente recintata posta al centro dell'isolato compreso tra via Quattro novembre e viale Nazioni unite e la costruzione di edifici residenziali di quattro piani e a schiera entro gli ambiti di concentrazione fondiaria individuati negli schemi allegati. Il giardino esistente in via Bacone e compreso nel lotto 1 dovrà essere conservato.

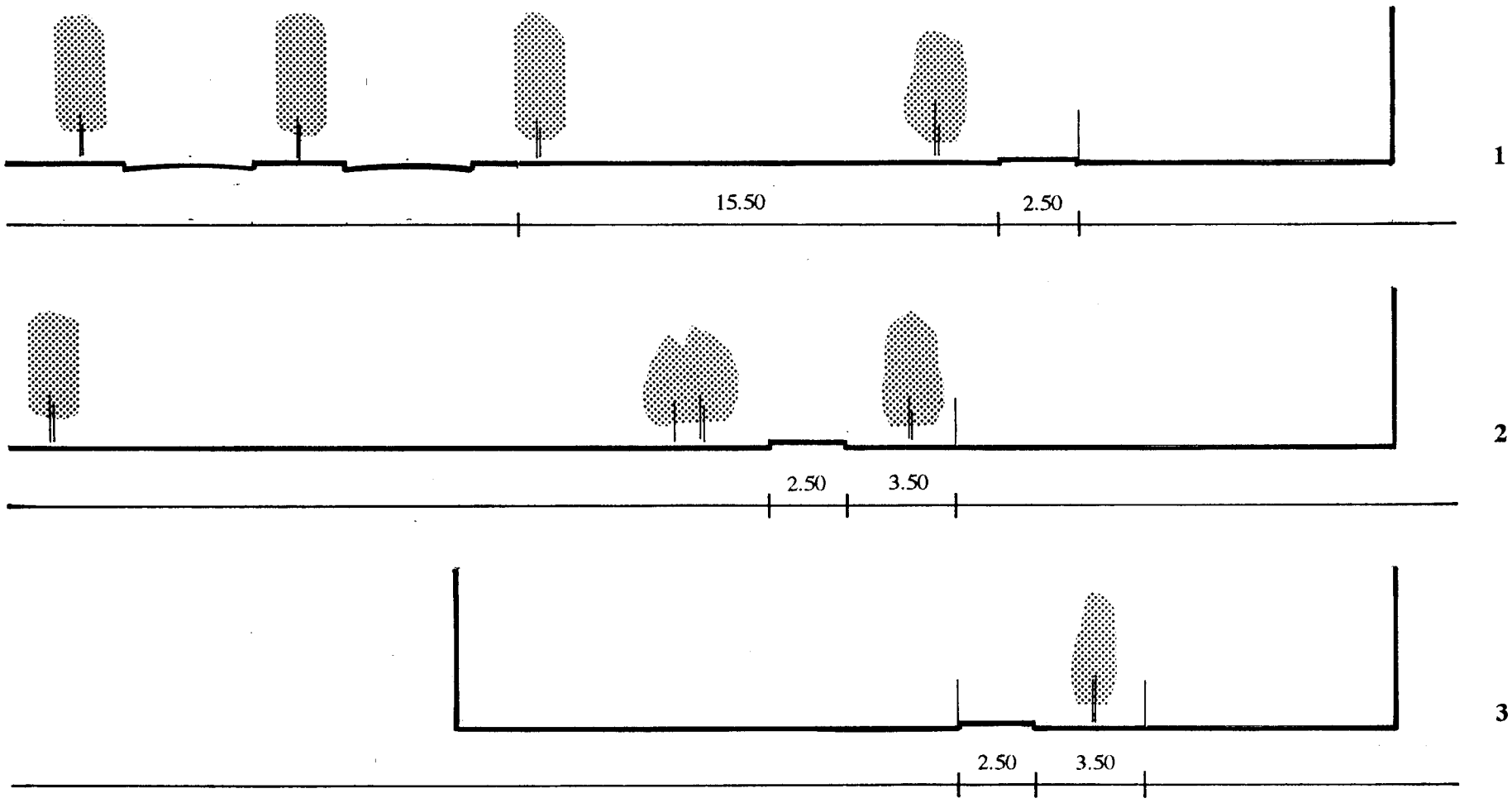


1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. Schema planimetrico, scala 1:2000




1
15.50
2.50
2
2.50
3.50
3
2.50
3.50

9.2.4. Progetto norma C1/3 (S.Carlo 2)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 14.140
- Slp complessiva ..... mq. 4.950
- superficie a standard ..... mq. 6.560

di cui a verde ..... mq. 6.110
di cui a parcheggi ..... mq. 450

b) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotto)

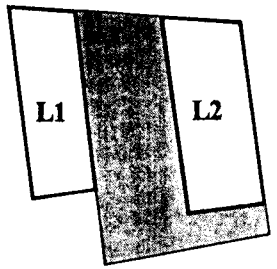
- 3 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 3.430
- Slp massima: ..... mq. 1.250
- Ae: ..... ml. 7,20
- Sp minima: ..... mq. 1.600

L2 (1 lotto)

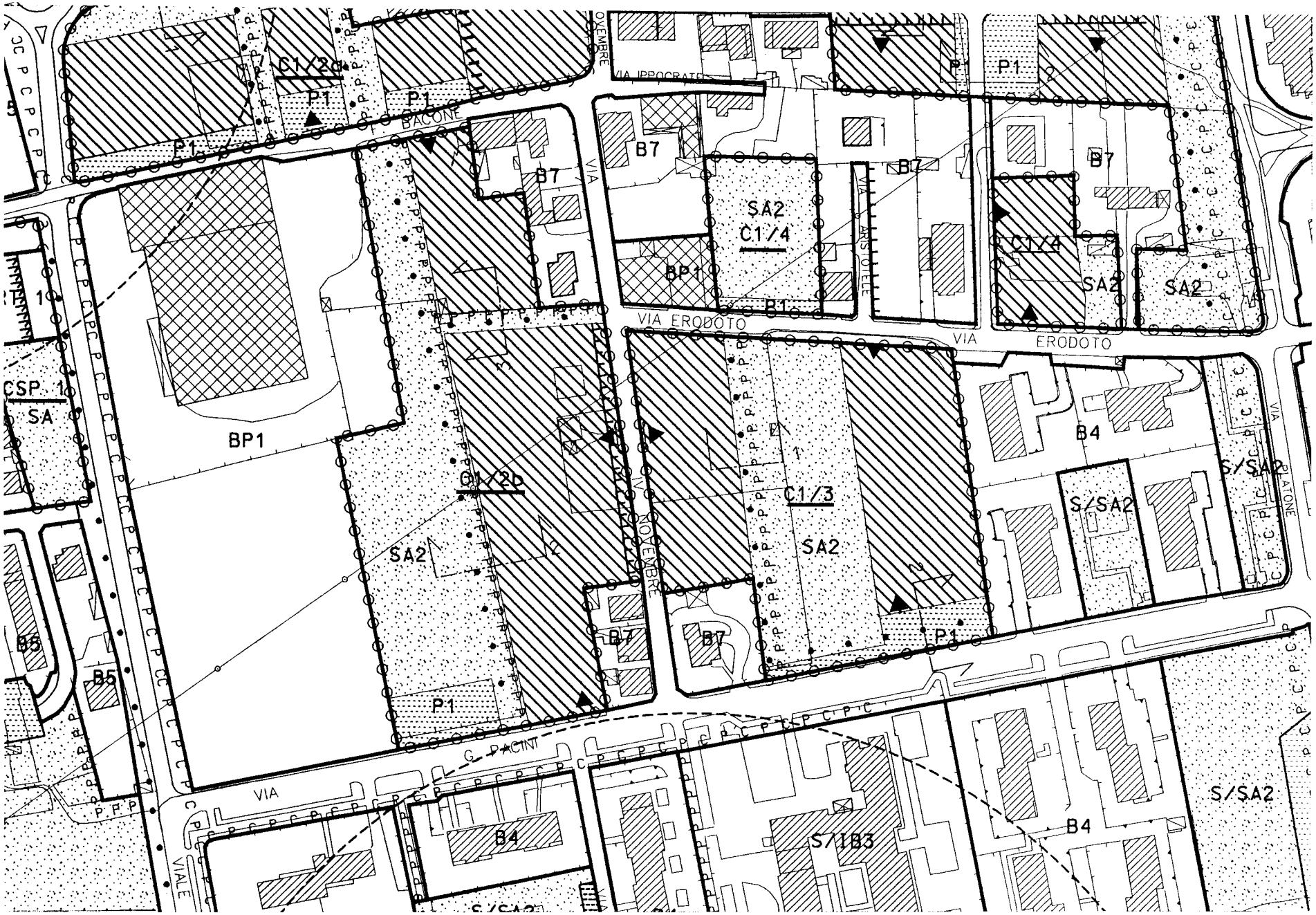
- 2 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 4.150
- Slp massima: ..... mq. 3.700
- Ae: ..... ml. 13,20
- Sp minima: ..... mq. 1.700

c) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede la costruzione di due edifici residenziali di quattro piani allineati su via Pacini con quelli esistenti, di tre case bi familiari nel lotto affacciato su via IV Novembre, la realizzazione di un giardino pubblico e di un parcheggio nello spazio libero antistante le Scuole Rodari.

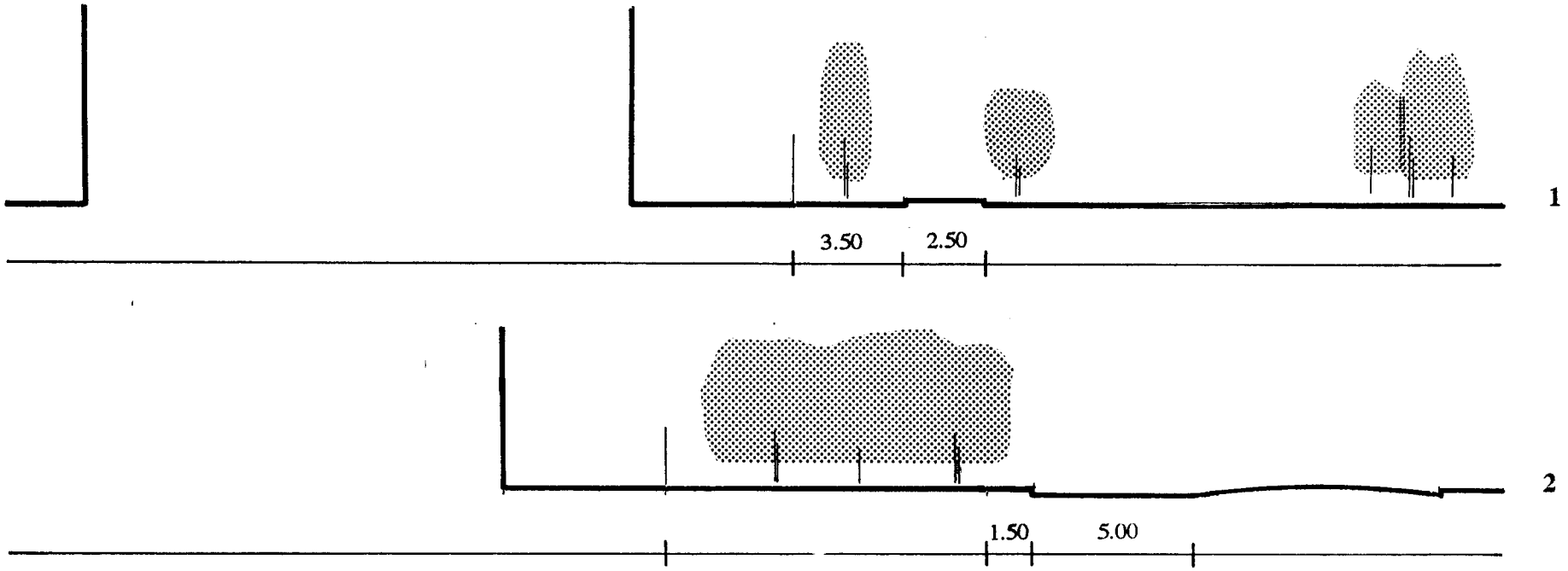


1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*




1
3.50
2.50
2
1.50
5.00

9.2.5 Progetto norma C1/4 (S.Carlo 3)

Si prevedono due piani attuativi

9.2.5.a Progetto norma C1/4a (S.Carlo 3a)

a) Dati tecnici generali

• Ut: 0,35 mq./mq.

• St:	mq.	11.273,76
• Slp complessiva	mq.	3.945,81
• superficie a standard	mq.	5.208,28
di cui a verde /spazi aperti	mq.	4.274,28
di cui a parcheggi	mq.	934,00

b) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotti)

• 2 edifici		
• destinazione d'uso: residenza		
• Lmin:	mq.	3.780
• Slp massima:	mq.	3.170,65
• Ae:	ml.	13,20

L2 (1 lotto)

• 1 edificio		
• destinazione d'uso: residenza		
• Lmin:	mq.	1.200
• Slp massima:	mq.	775,15
• Ae:	ml.	10,20

c) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede il prolungamento di via Piemonte fino a via Platone e di n.2 parcheggi pubblici, uno accessibile da via Erodoto ed uno accessibile dal prolungamento della via Piemonte, spazi destinati a verde pubblico ed una pista ciclo-pedonale parallela alla via Platone collegata con la pista ciclopedonale prevista nei PdL C1/1a e C1/1abis .

Analogamente agli isolati circostanti i lotti di progetto avranno ampi spazi liberi di proprietà privata. Lungo via Platone una fascia alberata di 20 metri di profondità è disposta in continuità con i giardini esistenti.

9.2.5.b Progetto norma C1/4b (S.Carlo 3b)

a) Dati tecnici generali

• Ut: 0,35 mq./mq.

• St:	mq.	12.986,24
• Slp complessiva	mq.	4.545,18
• superficie a standard	mq.	5.999,63
di cui a verde / spazi aperti	mq.	5.799,63
di cui a parcheggi	mq.	200,00

b) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotto)

• 1 edificio		
• destinazione d'uso: residenza		
• Lmin:	mq.	600
• Slp massima:	mq.	270
• Ae:	ml.	7,20

L2 (1 lotto)

• 1 edificio		
• destinazione d'uso: residenza		
• Lmin:	mq.	2.300
• Slp massima:	mq.	2.675,18
• Ae:	ml.	13,20

L3 (1 lotto)

• 1 edificio		
• destinazione d'uso: residenza		
• Lmin:	mq.	1.300
• Slp massima:	mq.	970
• Ae:	ml.	13,20

L4 (2 lotti)

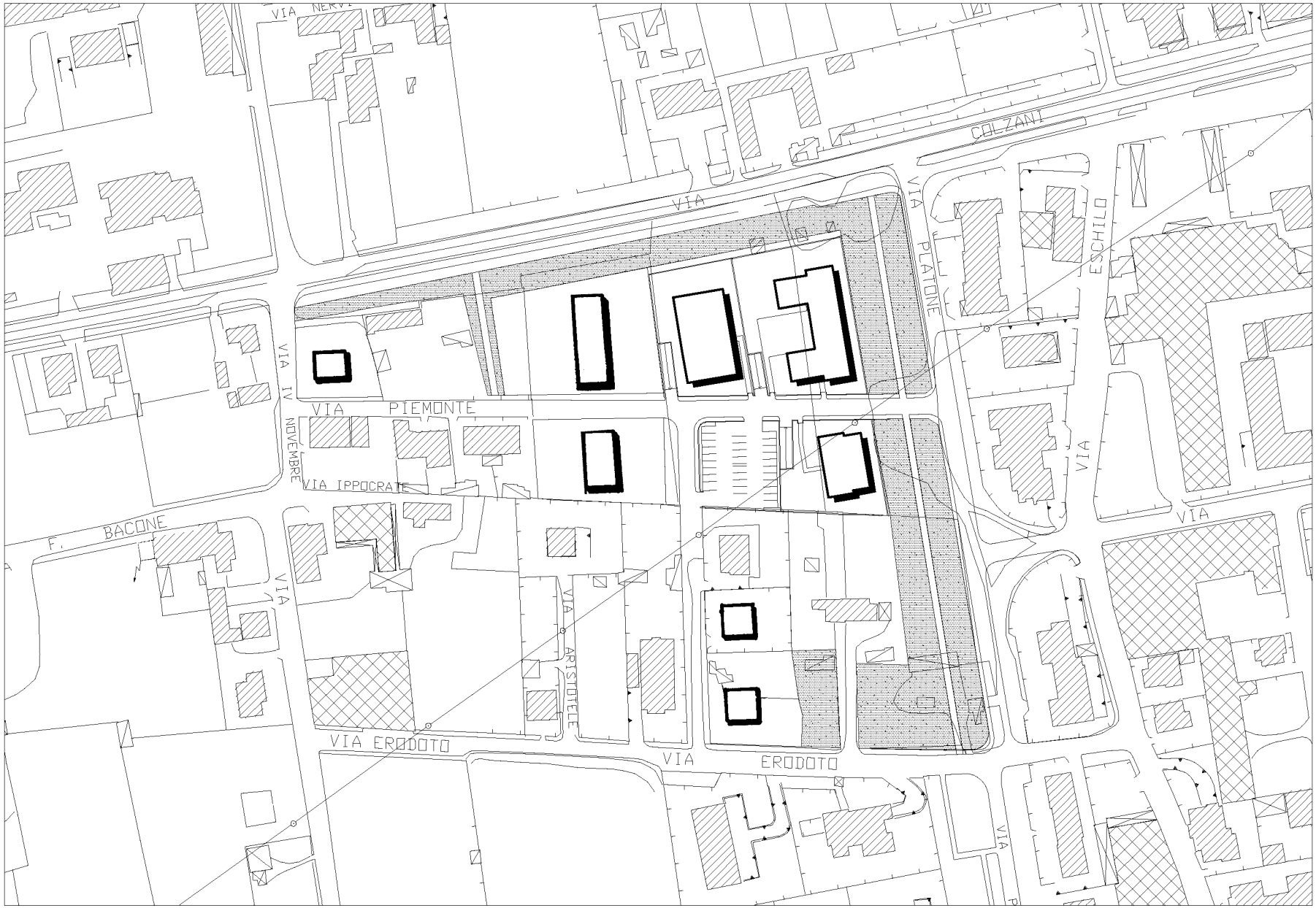
• 1 edificio per ciascun lotto		
• destinazione d'uso: residenza		
• Lmin:	mq.	900
• Slp massima:	mq.	315
• Ae:	ml.	7,20

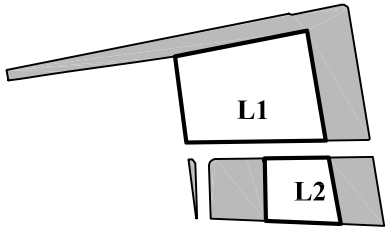
c) Criteri per la progettazione: Si veda l'art. 9.2.5a

1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*

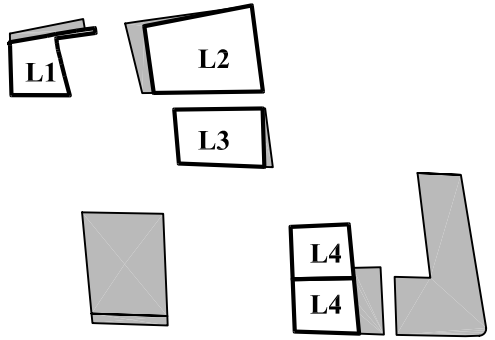


2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*





C1/4a (San Carlo 3a)



C1/4b (San Carlo 3b)

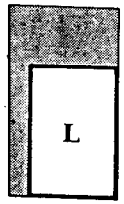
9.2.6. Progetto norma C1/5 (via Porta)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,35 mq./mq.
- St: ..... mq. 5.603
- Slp complessiva ..... mq. 1.970
- superficie a standard ..... mq. 2.596
  - di cui a verde ..... mq. 1.596
  - di cui a parcheggi ..... mq. 1.000
- Ae ..... ml. 7,20

c) Criteri per la progettazione

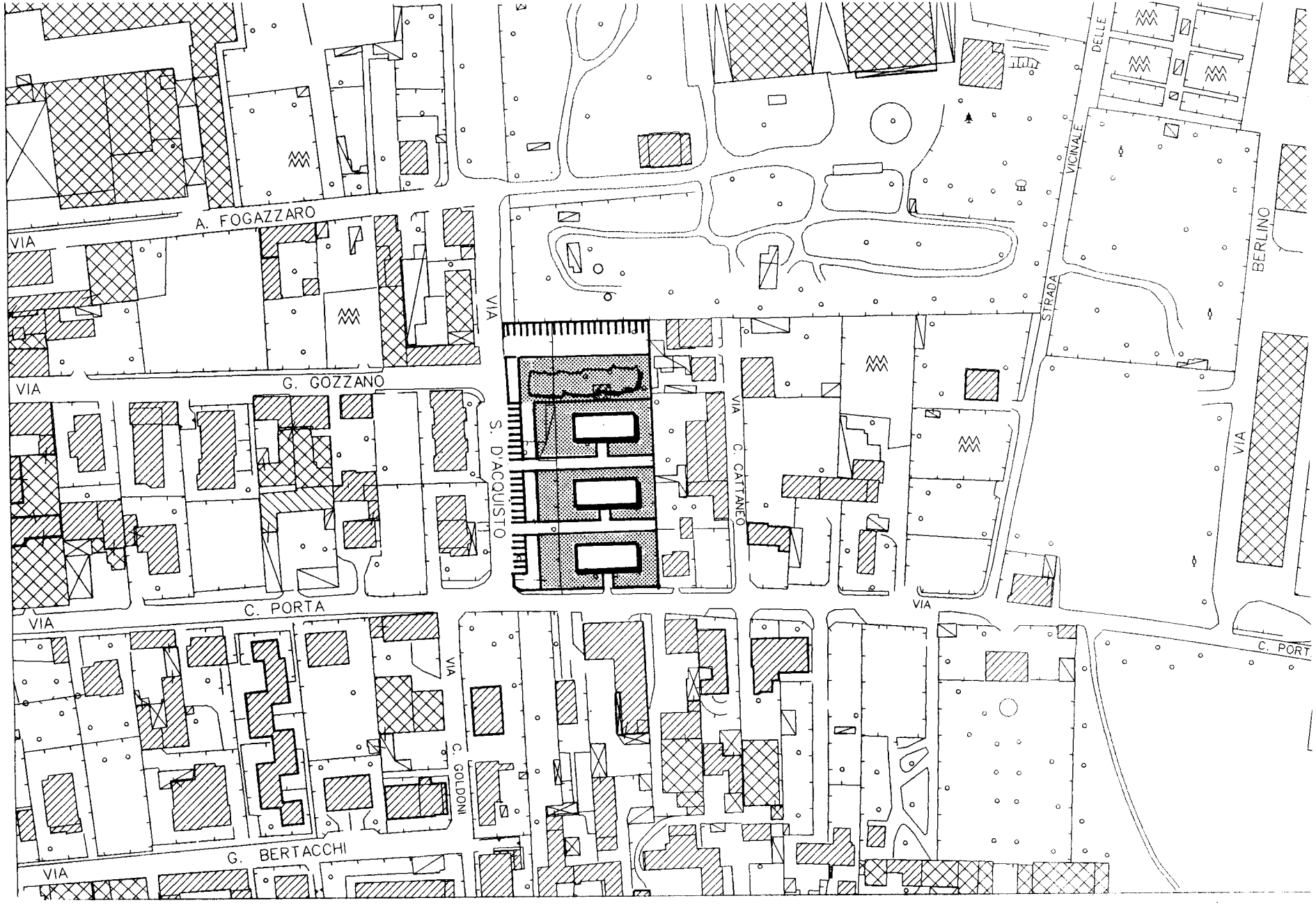
Il progetto prevede la costruzione di dieci unità residenziali a schiera o isolate nei lotti compresi tra l'estensione della zona industriale e via C. Porta. L'accesso ai lotti dovrà avvenire da via S. D'Acquisto che dovrà avere la sezione indicata nello schema allegato.

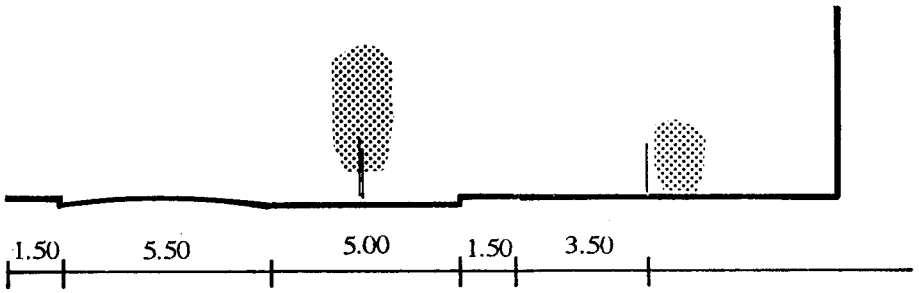


1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*





1

9.3 C2 Aree per l'espansione unitaria residenziale

9.3.1. Parametri generali per l'edificazione

- Ut: 0,17 mq./mq.
- Dc: minimo ml.5 (valori differenti possono essere prescritti da ciascun progetto norma)
- De: minimo ml. 10
- Sp: minimo 30% per ogni lotto (valori maggiori possono essere prescritti da ciascun progetto norma)

9.3.2a. Progetto norma C2/1a (via Briantina 1)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,17 mq./mq.
- St: ..... mq. 22.357
- Slp complessiva ..... mq. 3.800
- superficie a standard ..... mq. 5.020
  - di cui a verde ..... mq. 5.020

b) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotto)

- 2 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 10.860
- Slp massima: ..... mq. 3.800
- Ae: ..... ml. 13,20

c) Criteri per la progettazione

Si veda l'articolo seguente

9.3.2b. Progetto norma C2/1b (via Briantina 2)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,17 mq./mq.
- St: ..... mq. 37.930
- Slp complessiva ..... mq. 6.448
- superficie a standard ..... mq. 8.536
  - di cui a verde ..... mq. 7.276
  - di cui a parcheggi ..... mq. 1.260

b) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotto)

- 3 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 10.875
- Slp massima: ..... mq. 2.370
- Ae: ..... ml. 7,20

L2 (1 lotto)

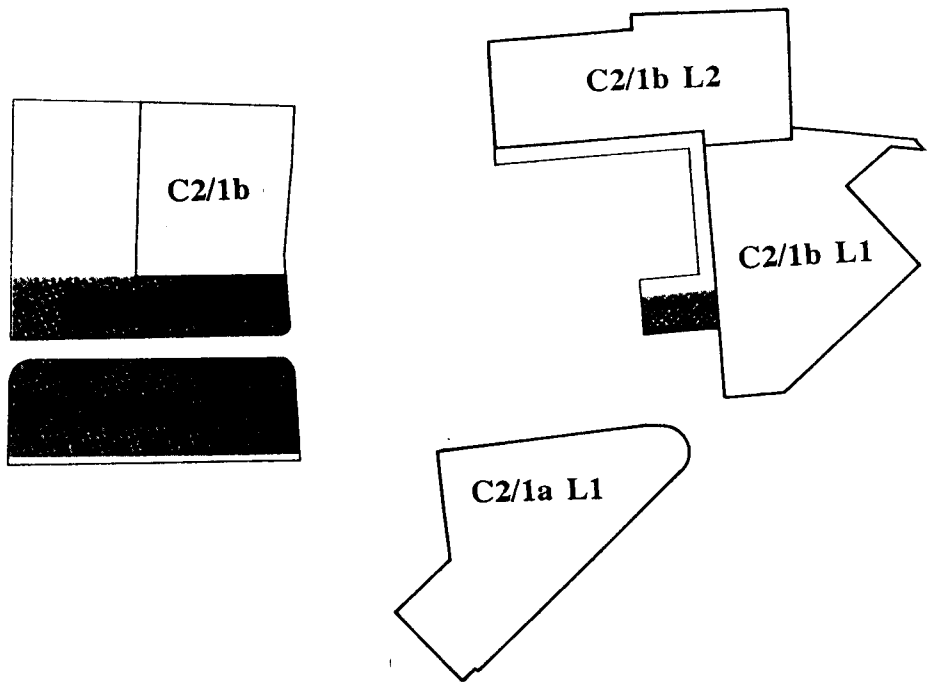
- 4 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 10.110
- Slp massima: ..... mq. 4.078
- Ae: ..... ml. 7,20

c) Criteri per la progettazione

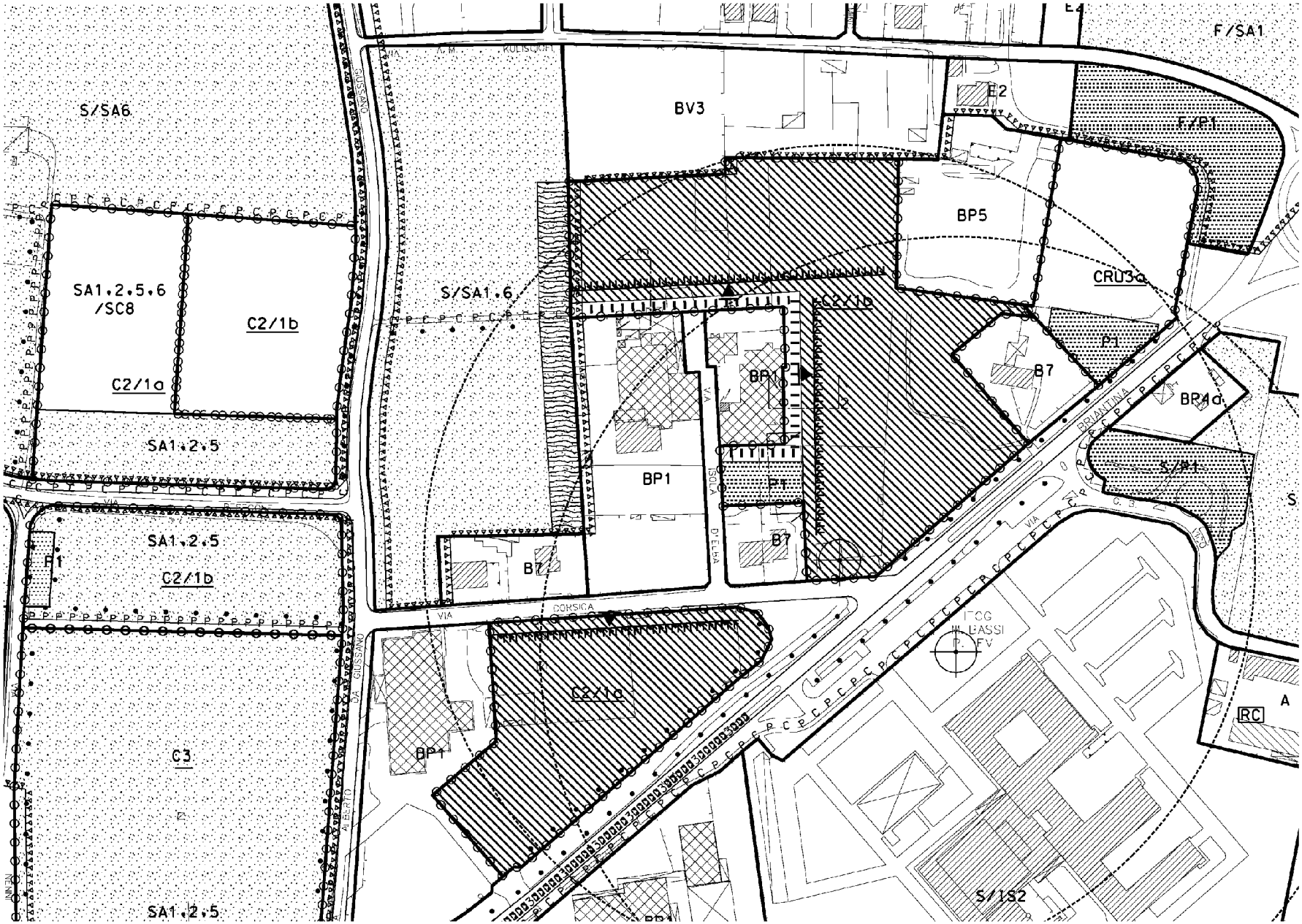
Il progetto prevede il mantenimento di una vasta area libera, in parte a standard, in parte a verde agricolo, connessa attraverso percorsi pubblici pedonali e ciclabili alle aree agricole verso Carate Brianza e Giussano.

Si prevede una quota consistente di verde privato all'interno dei lotti edificabili anche allo scopo di conservare gli spazi verdi e alberature esistenti. Il progetto prevede la piantumazione di una fascia alberata con funzione di filtro lungo la via Briantina a protezione della nuova edificazione.

Il lotto della zona C2/1a dovrà essere accessibile da via Corsica. I lotti della zona C2/1b dovranno essere accessibili attraverso l'apertura di una nuova strada a fondo cieco collegata a via Isola d'Elba.


C2/1b
C2/1b L2
C2/1b L1
C2/1a L1

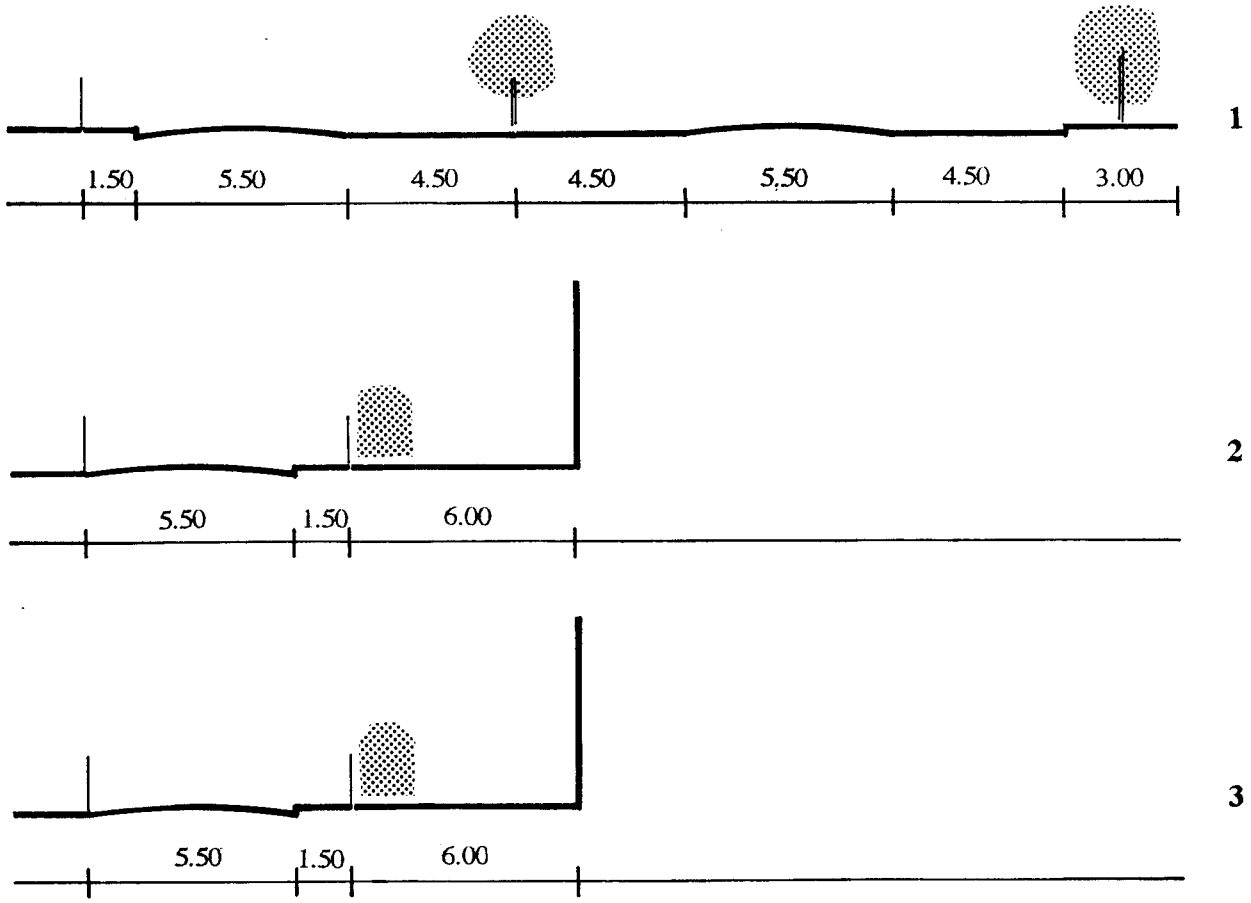
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala adattata*



2. Schema planimetrico, scala 1:2000



4. *Sezioni*



9.3.3. Progetto norma C2/2 (Porada)

a) Dati tecnici generali

- Ut: 0,17 mq./mq.
- St: ..... mq. 50.583
- Slp complessiva ..... mq. 8.599
- superficie a standard ..... mq. 11.352

di cui a verde ..... mq. 1.252
di cui a parcheggi ..... mq. 2.600
di cui per vigili del fuoco ..... mq. 7.500

b) Dati tecnici dei lotti

L1 (4 lotti)

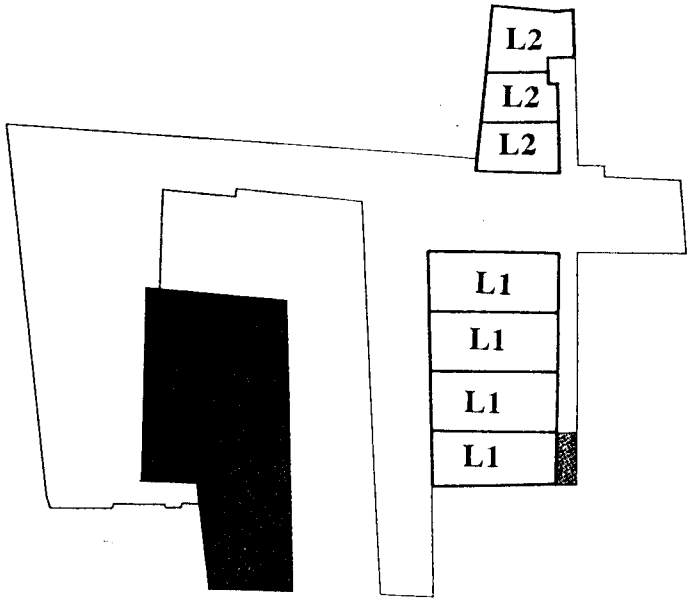
- 2 edifici per ciascun lotto
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 2.000
- Slp massima: ..... mq. 1.432
- Ae: massimo ..... ml. 13,20

L2 (3 lotti)

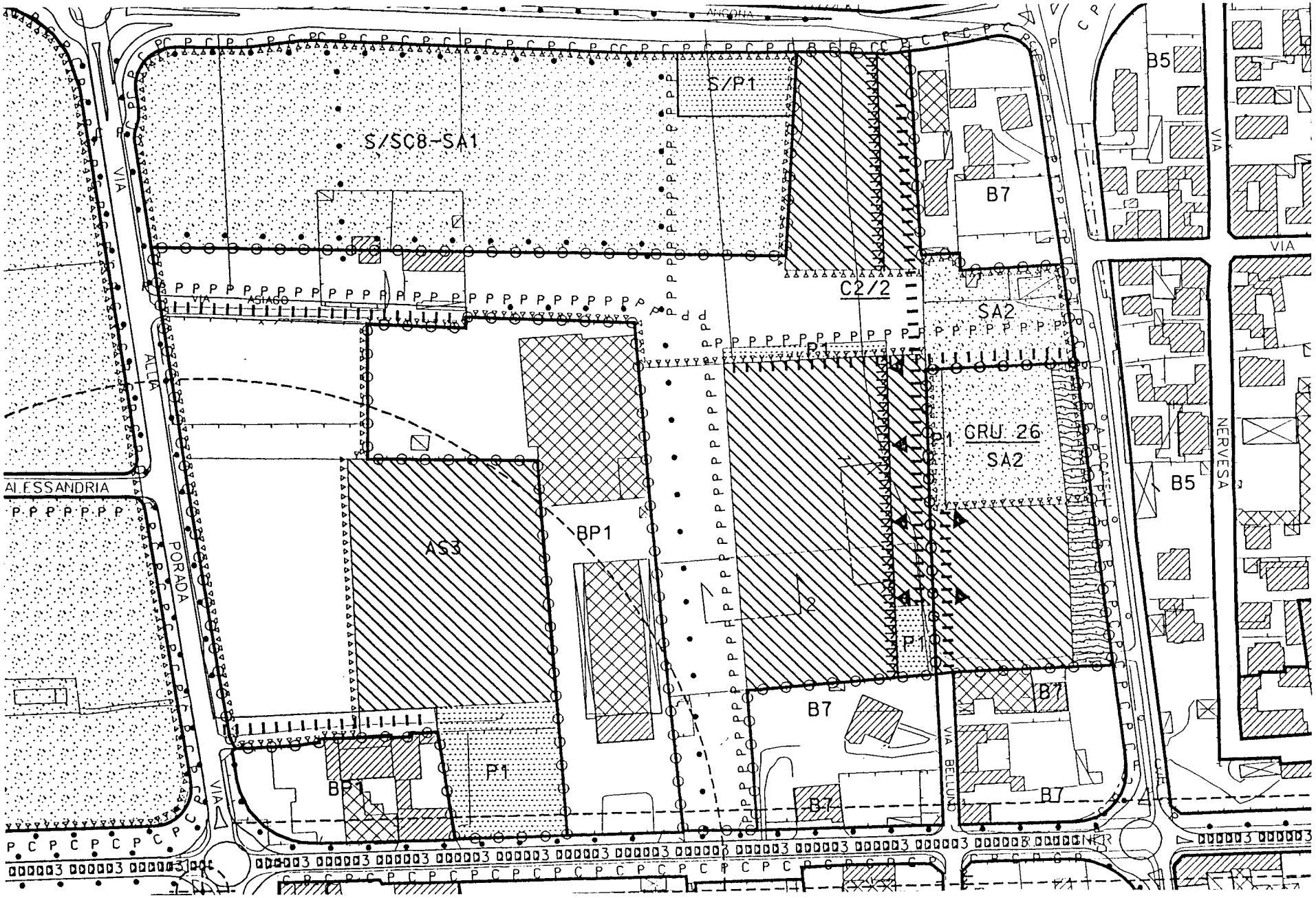
- 1 edificio per ciascun lotto
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: ..... mq. 1.000
- Slp massima: ..... mq. 957
- Ae: massimo ..... ml. 13,20

c) Criteri per la progettazione

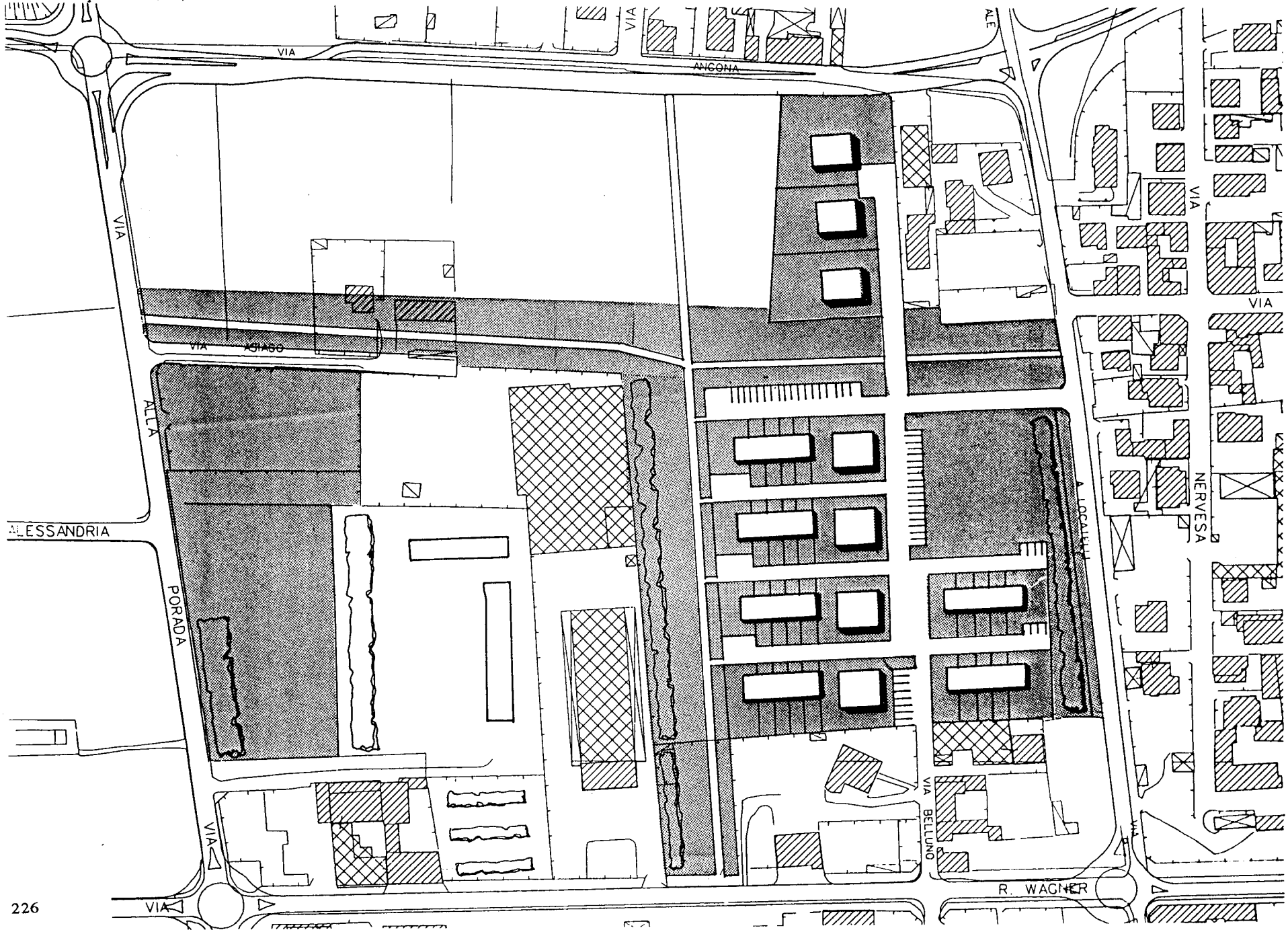
Il progetto prevede la realizzazione di edifici residenziali, serviti da una strada a fondo cieco che si innesta su via Locatelli. Le aree che restano libere da edificazione, integrando le aree già destinate dal piano vigente a verde pubblico, formano un vasto sistema di spazi aperti connesso con il parco urbano della Porada. Nelle aree da destinare a standard si prevede la possibilità di insediare la nuova caserma dei vigili del fuoco.

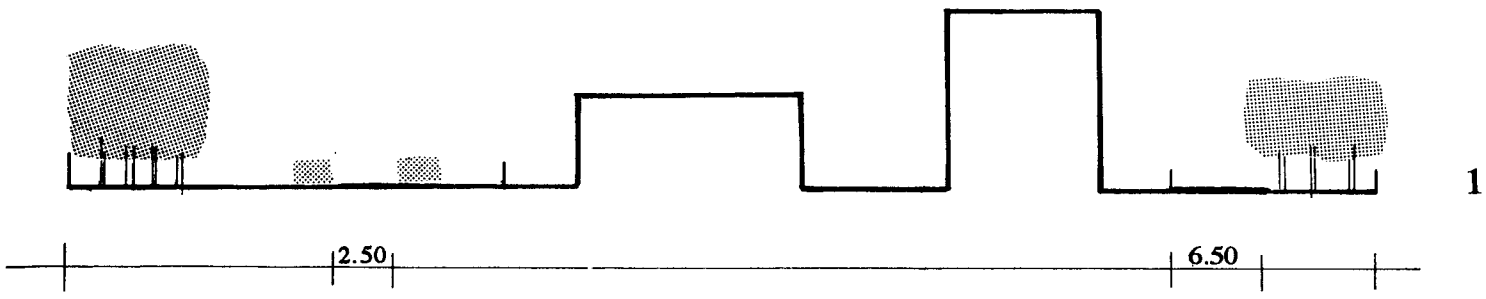


1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*


VIA
ANCONA
VIA
VIA
VI



1

9.3.4 Progetto norma C2/3 (S. Giuseppe)

a) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti) ..... mq. 44.100
- Ae: per RS 1-2 massimo ..... ml. 7,20
- Sp: 30%
- spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico: minimo ..... mq. 20.916
  - di cui per SA2 ..... mq. 13.700
  - di cui per P1 ..... mq. 3.970
  - di cui per sedi stradali ..... mq. 3.246

b) Dati tecnici dei lotti

L1

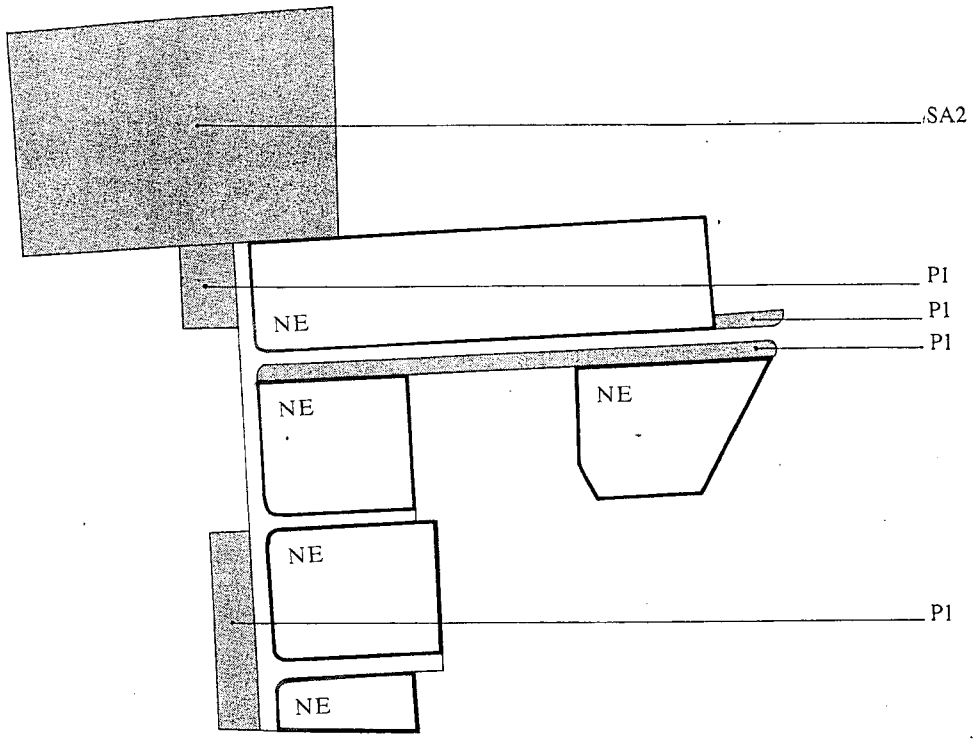
- Lmin.: ..... mq. 660
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS 1-2
- Slp: massimo ..... mq. 290
- Ae: per RS 1-2 massimo ..... ml. 7,20

c) Criteri per la progettazione

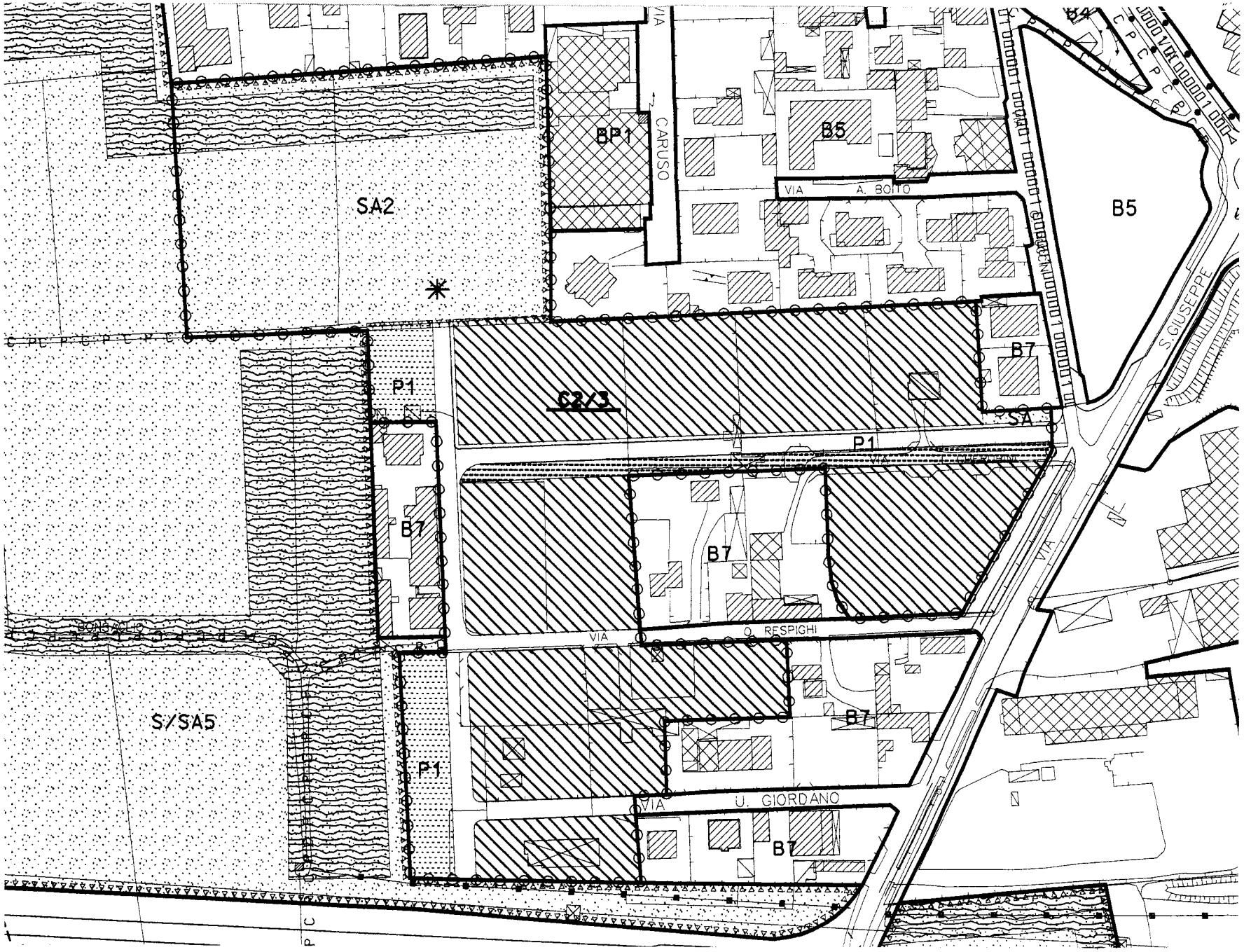
La distribuzione all'interno dell'area, l'accesso agli spazi aperti compresi tra la stessa e la ferrovia dovrà avvenire attraverso il prolungamento e la sistemazione di strade in parte esistenti, parallele tra loro e terminanti in parcheggi pubblici a raso.
I lotti potranno essere aggregati tra loro ed essere occupati secondo le modalità indicate negli schemi allegati.
La sezione della nuova strada parallela a nord di via Respighi dovrà essere la seguente (sezione obbligatoria)

- marciapiede a sud, min. ml. 1,50
- stalli per sosta, ml. 5,00
- carreggiata semplice a doppio senso di marcia: compresa tra. ml. 6,00 e ml. 6,50
- marciapiede a nord, min. ml. 1,50

3. *Spazio privato e spazio pubblico*
4. *Modalità di trasformazione*

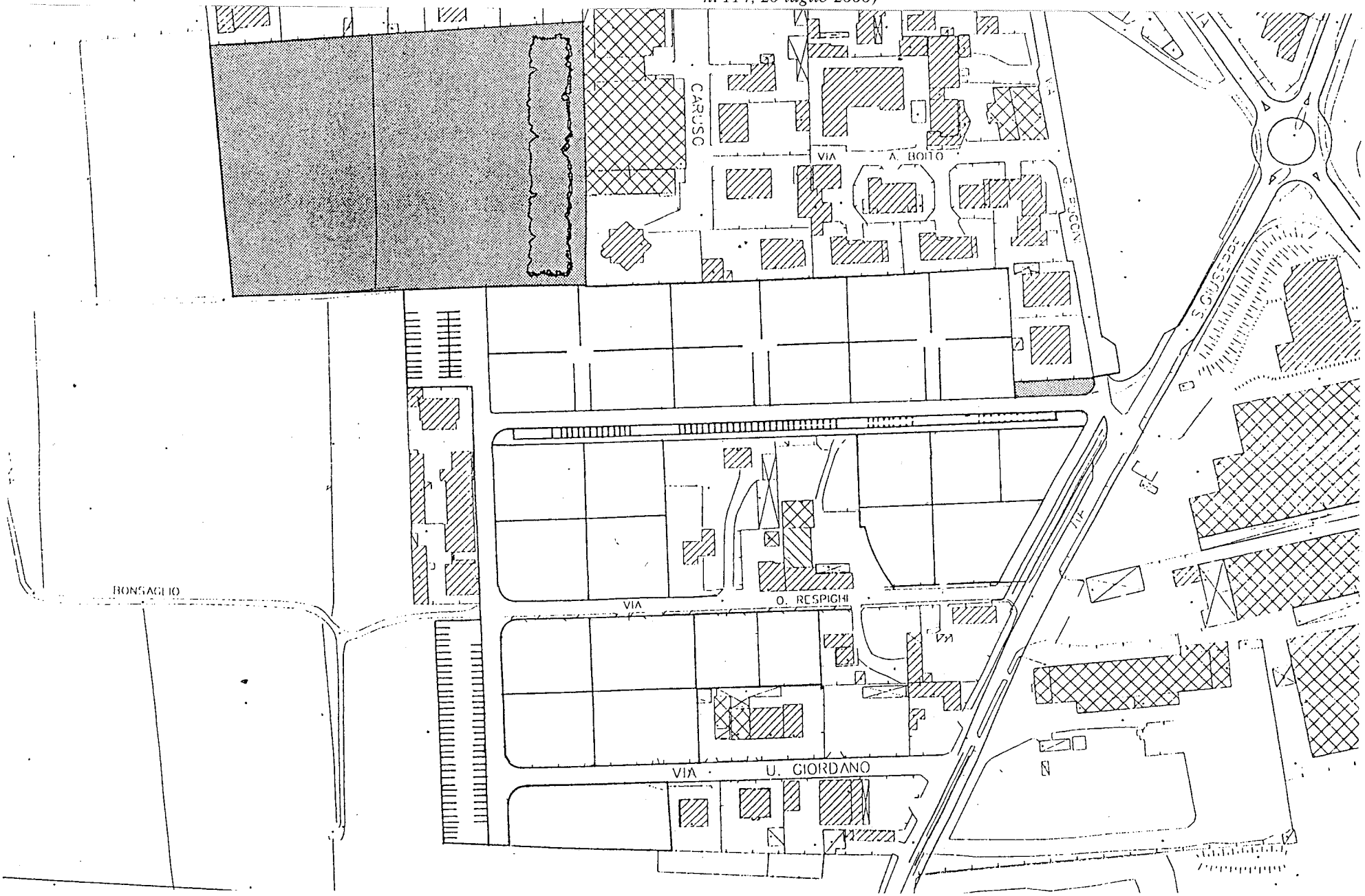


1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000*

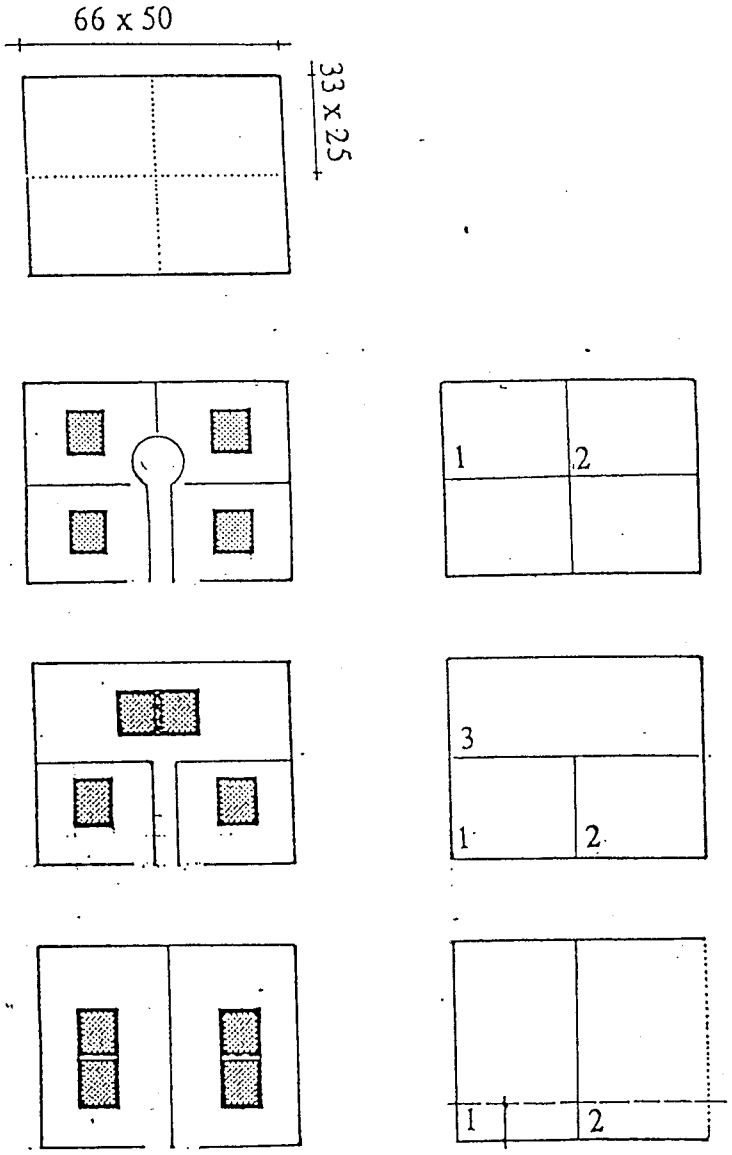


2. *Schema planimetrico, scala 1:2.000*

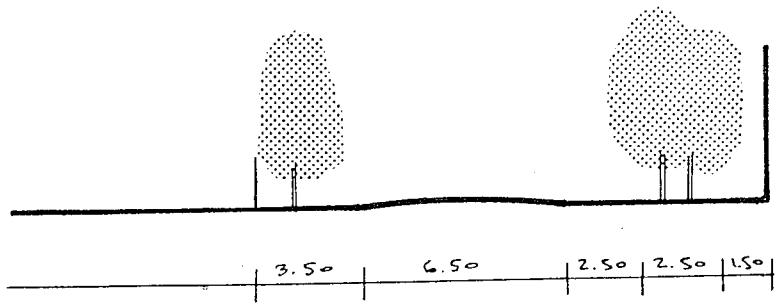
(indicazioni dedotte dalle N.T.A. della Variante Parziale 1996, si veda delibera C.C. n. 114, 20 luglio 2000)



5. *Modalità di aggregazione e di occupazione dei lotti*
(schemi con valore esemplificativo)



6. *Sezione stradale tipo nuova via*
(obbligatoria)



9.4 C3: aree per l'espansione unitaria residenziale

9.4.1. Parametri generali per l'edificazione

- Ut: 0,17 mq./mq. per l'area nord (mq. 27.373,50);
  0,35 mq./mq. per l'area sud (mq. 14.775)
- Dc: minimo ml.5 (valori differenti possono essere prescritti da ciascun progetto norma)
- De: minimo ml. 10
- Sp: minimo 30% per ogni lotto (valori maggiori possono essere prescritti da ciascun progetto norma)

9.4.2. Progetto norma C3/1 (Cascina Polo Nord)

a) Dati tecnici generali

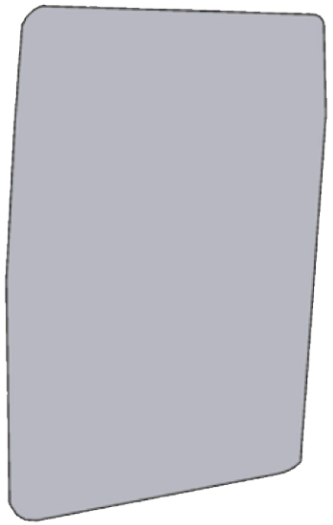
- Ut: 0,17 mq./mq. per l'area nord (mq. 27.373,50);
  0,35 mq./mq. per l'area sud (mq. 14.775)
- St:..... mq. 42.148,50
- Slp complessiva ..... mq. 9.824,45
- superficie a standard ..... mq. 12.968,27
  di cui a verde ..... mq. 12.968,27
- superficie a standard eccedente 44 mq/ab..... mq. 14.405,23

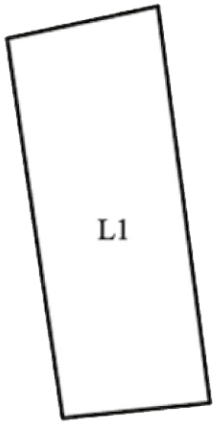
b) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotto)

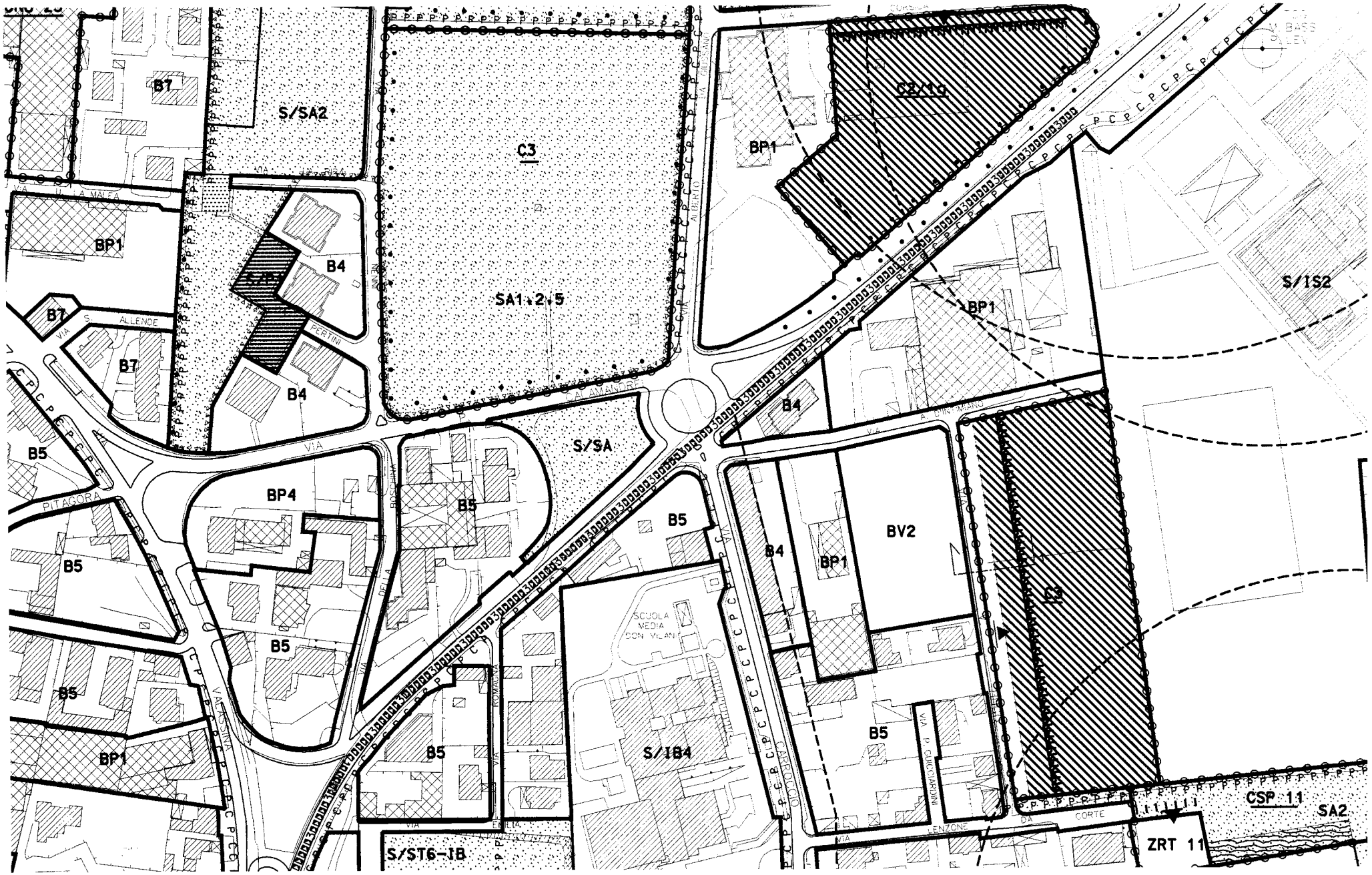
- 6 edifici
- destinazione d'uso: residenza
- Lmin: .....mq. 14.775
- Slp massima: ..... mq. 9.824,45
- 3 edifici ad ovest con Ae: .....ml. 7,20
- 3 edifici ad est con Ae: .....ml. 13,20

3. *Spazio privato e spazio pubblico*

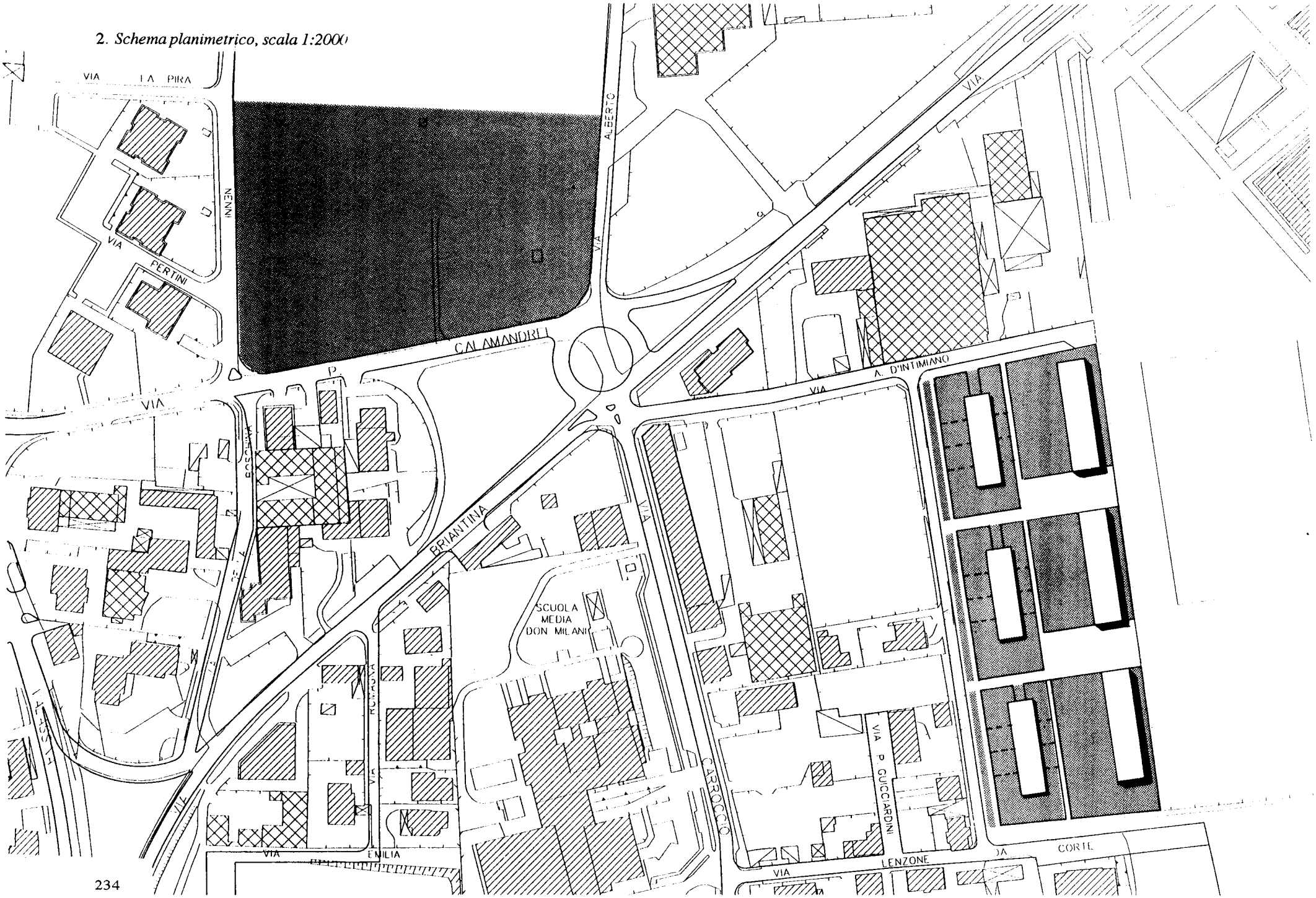


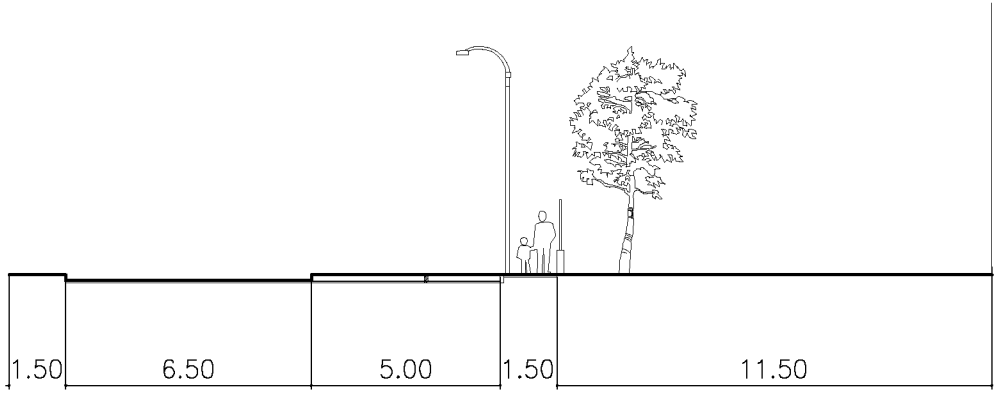


1. *Estratto dalla Tav. 2, (vedi scala metrica)*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*




1.50
6.50
5.00
1.50
11.50

Art.10: Zone urbane della microtrasformazione, per la produzione e il commercio

10.1 BP1: aree e lotti isolati con edifici a destinazione produttiva in area urbana, esistenti e di completamento

Comprende lotti non edificati ed edificati con costruzioni destinate ad attività produttive (circondati da zone prevalentemente destinate ad altra funzione) con presenza di attività commerciali, direzionali e residenziali ad esse direttamente collegate, con l'esclusione delle industrie insalubri classificate tali dalle disposizioni vigenti in materia.

1. Obiettivi dominanti

• consentire il mantenimento delle attività produttive esistenti e il loro consolidamento sino a quando gli spazi a disposizione e quelli concessi in ampliamento saranno sufficienti;

• favorire, sul lungo periodo, un uso produttivo sempre più compatibile con il tessuto circostante ma, se ciò non fosse possibile, consentire un utilizzo per altre funzioni.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo)

• Dc: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)

• De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)

• Ds: ml. 5

• Rc: 65%

• Slp: 200% della Sc

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nelle Tavv. 2 e 3.

3. Tipi e modalità di intervento

3.1. In caso di conferma delle attività esistenti, ivi compreso il subentro di altra attività produttiva a seguito di dismissione di quella presente alla data di adozione del presente Prg, senza aumento del numero delle unità immobiliari o della loro estensione, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

a. la *manutenzione* (ordinaria e straordinaria), il *restauro* e il *risanamento conservativo*.
Modalità di intervento: autorizzazione o denuncia inizio attività.

b. la *ristrutturazione* in tutte le sue forme.
Modalità di intervento: concessione edilizia, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

c. la *demolizione con ricostruzione*, con mantenimento della Slp esistente.
Modalità di intervento: concessione edilizia, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

d. l'*ampliamento,* nel rispetto dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

e. la *nuova edificazione* entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

3.2. In tutti i casi in cui gli interventi di *ristrutturazione*, *demolizione con ricostruzione* e *ampliamento*, richiamati al precedente comma, comportino un frazionamento e un aumento delle unità immobiliari è prevista la concessione convenzionata o il piano attuativo esteso all'intero lotto. La convenzione che accompagna il rilascio della concessione edilizia o il piano attuativo dovrà stabilire:
-la destinazione ad attività effettivamente produttive compatibili con il contesto urbano;
-l'unità architettonica del complesso edilizio;
-il controllo ed il contenimento del numero degli accessi, nonché la dotazione di adeguati parcheggi;
-la cessione gratuita al comune di aree libere o edificate da destinare alla formazione di spazi ed impianti pubblici, in misura non inferiore al 20% della superficie del comparto, reperibili anche all'esterno del comparto stesso. Tale cessione di aree libere può essere sostituita mediante la cessione di spazi edificati di adeguate dimensioni e di interesse del comune. É ammessa la monetizzazione.

3.3. In caso di dismissione delle attività produttive, il cambiamento di destinazione d'uso è concesso, previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale e limitatamente alle funzioni previste nelle zone limitrofe, nel

rispetto degli indici di edificabilità e degli altri parametri previsti per le zone contigue, oltre alla cessione delle aree a standard relative, per la quale è ammesso il reperimento in aree limitrofe, è possibile richiedere la monetizzazione come da articolo 3.2.2. lettera d..

Modalità di intervento: ristrutturazione urbanistica con redazione di strumento attuativo esteso all'intera area, o in alternativa, per interventi limitati o parziali, concessione edilizia convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3 lett. c., nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

3.4. In caso di lotti non edificati è consentita la *nuova edificazione* entro i limiti dei parametri di zona.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche per edifici con Slp fino a mq.1.500, per Slp superiori piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante):

PR: 1-2-4-5-6, con l'esclusione delle industrie insalubri classificate tali dalle disposizioni vigenti in materia

• Destinazioni d'uso integrative/pertinenziali della produzione:

RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq. di Slp.

TR: 2 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per CM.

CM: 15 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per TR. e comunque entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi:

CM: 5

• Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SA: 1-2

ST: 1

AC: 1-2-3

AS: 3-4

P: 1-2

SS -SC: esclusivamente di promozione pubblica o convenzionati con l'Amministrazione Comunale

10.2 BP2: grandi recinti isolati, con edifici a destinazione produttiva in area urbana, esistenti

Interessa aree e lotti, di notevole dimensione, occupati da gruppi di edifici entro grandi recinti, edificati ai fini produttivi, senza un adeguato progetto di inserimento nel contesto.

1. Obiettivi dominanti

• favorire il mantenimento delle attività produttive esistenti e il loro consolidamento;
• razionalizzare il sistema della circolazione, degli accessi e dei parcheggi;
• riqualificazione dello spazio stradale e del decoro urbano.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo)
• Dc: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
• De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
• Ds: ml. 5
• Rc: 65%
• Slp: 200% della Sc

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nelle Tavv. 2 e 3.

3. Tipi e modalità di intervento

3.1. In caso di conferma delle attività esistenti, ivi compreso il subentro di altra attività produttiva a seguito di dismissione di quella presente alla data di adozione del presente Prg, senza aumento del numero delle unità immobiliari o della loro estensione, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

a. la *manutenzione* (ordinaria e straordinaria), il *restauro* e il *risanamento conservativo*.

Modalità di intervento: autorizzazione o denuncia inizio attività.

b. la *ristrutturazione* in tutte le sue forme.

Modalità di intervento: concessione edilizia, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi".

c. la *demolizione con ricostruzione*, con mantenimento della Slp esistente. Modalità di intervento: concessione edilizia, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

d. l'*ampliamento,* nel rispetto dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

e. la *nuova edificazione* entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

3.2. In tutti i casi in cui gli interventi di *ristrutturazione*, *demolizione con ricostruzione* e *ampliamento*, richiamati al precedente comma, comportino un frazionamento e un aumento delle unità immobiliari è prevista la concessione convenzionata o il piano attuativo esteso all'intero lotto. La convenzione che accompagna il rilascio della concessione edilizia o il piano attuativo dovrà stabilire:
-la destinazione ad attività effettivamente produttive compatibili con il contesto urbano;
-l'unità architettonica del complesso edilizio;
-il controllo ed il contenimento del numero degli accessi, nonché la dotazione di adeguati parcheggi;
-la cessione gratuita al comune di aree libere o edificate da destinare alla formazione di spazi ed impianti pubblici, in misura non inferiore al 20% della superficie del comparto, reperibili anche all'esterno del comparto stesso. Tale cessione di aree libere può essere sostituita mediante la cessione di spazi edificati di adeguate dimensioni e di interesse del comune. É ammessa la monetizzazione.

3.3. In caso di lotti non edificati è consentita la nuova edificazione entro i limiti dei parametri di zona.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche per edifici con Slp fino a mq.1.500, per Slp superiori piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante):
PR: 1-2-3-4-5-6, con l'esclusione delle industrie insalubri classificate tali dalle disposizioni vigenti in materia

• Destinazioni d'uso integrative/pertinenziali della produzione:
RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq. di Slp.
TR: 2 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per CM.
CM: 15 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per TR. e comunque entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi:
CM: 5

• Servizi e attrezzature di interesse collettivo:
SA: 1-2
ST: 1
AC: 1-2-3
AS: 3-4
P: 1-2
SAM: 2 non oltre il 20% della Slp
SS -SC: esclusivamente di promozione pubblica o convenzionati con l'Amministrazione Comunale

5. Zona BP2 di via Milano Foglio 41 mappali 101 e 102

Per gli immobili di via Milano Foglio 41 mappali 101 e 102, in aggiunta alle destinazioni d'uso già previste per la zona BP2, sono ammesse – esclusivamente dopo la sottoscrizione di una convenzione contenente gli impegni di cui all'Osservazione presentata dalla Soc. Nuovo Borgo 88 (del 25.02.2002 prot.11952 e depositata agli atti d'ufficio) – le seguenti destinazioni d'uso per una Superficie Lorda di Pavimento massima complessiva di mq. 2.500:
CM 11-12-13-14
EP 1 – 2 (massimo 200 mq. di Slp, all'interno dei 2.500 mq. di Slp consentiti)
CM1 (massimo 250 mq. di Slp, all'interno dei 2.500 mq. di Slp consentiti)
Le nuove destinazioni d'uso dovranno insediarsi al piano primo dell'immobile. Una volta saturata la SLP del primo piano (con la sola deroga per gli spazi produttivi adibiti a residenza pertinenziale nei limiti già previsti al precedente punto 4. ed a deposito senza permanenza di persone fino a mq.140). Le destinazioni aggiuntive, sempre nel rispetto dei limiti sopra indicati, potranno essere localizzate anche al piano terreno dell'immobile di via Milano.

Nel rispetto dell'art.3.2.4. lettera i) delle N.T.A., la cessione gratuita al Comune di Seregno delle seguenti aree dovrà avvenire contestualmente alla stipula della convenzione:

AREE PER VIABILITÀ/ PARCHEGGIO PROVVISORIO
Via Milano angolo via Colzani
mappale 190 del foglio n.41 MQ. 2.500

AREE PER PARCO PUBBLICO
zona Porada (mapp.39 parte del foglio n.6.) MQ. 5.000

AREE PER PARCO PUBBLICO IN ZONA PORADA O MEREDO
mediante contributo di € 232.500 per l'acquisizione di circa MQ. 15.000

Modalità di attuazione: piano attuativo o concessione edilizia convenzionata.

6. Zona BP2 tra le vie Milano e Comina Foglio 41 mappale 67 parte

Per l'immobile direzionale-commerciale ubicato tra le vie Milano e Comina, foglio 41 mappale 67 parte, in aggiunta alle destinazioni d'uso già previste per la zona BP2, è ammessa, dopo la sottoscrizione di una convenzione, la destinazione complementare EP 1-2 per un massimo 250 mq. di Slp. La convenzione dovrà prevedere la contestuale cessione di 25 mq. di aree a standards ogni mq. oggetto di cambio di destinazione d'uso a EP1-2.

In alternativa alla cessione delle aree a standard nel parco è ammesso il versamento di un contributo pari a €. 15,50 al mq. indicizzato a partire dalla data di adozione della variante al P.R.G. (08.04.2004) che ha introdotto il presente articolo. L'importo del contributo dovrà essere utilizzato per acquisire aree a standard nel PLIS.

10.3 BP3: aree con edifici a destinazione produttiva e di formazione unitaria, esistenti e di completamento

Interessa isolati occupati da grandi edifici, caratterizzati da omogeneità, dimensionale e tipologica, costruiti, a seguito di disposizioni di piano, ai fini produttivi secondo canoni di ripetizione e aggregazione.

1. Obiettivi dominanti

• favorire il mantenimento delle attività produttive esistenti e il loro consolidamento;
• riqualificazione dello spazio pubblico e del decoro urbano.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo)
• Dc: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
• De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
• Ds: ml. 5
• Rc: 65%
• Slp: 200% della Sc

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento fino alla *nuova edificazione* entro i limiti dei parametri di zona.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa il principio insediativo e le regole tipologiche.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante):
PR: 1-2-3-4-5-6
• Destinazioni d'uso integrative/pertinenziali della produzione:
RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq. di Slp.
TR: 2 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per CM.
CM: 15 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per TR. e comunque entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq. 1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).
• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi:
CM: 5
• Servizi e attrezzature di interesse collettivo:
SA: 1-2
ST: 1
AC: 1-2-3
AS: 3-4

5. Zona BP3 tra le vie Macallè e Monteverdi Foglio 47 mappale 306

Per l'immobile ubicato tra le vie Macallè e Monteverdi Foglio 47 mappale 306, in aggiunta alle destinazioni d'uso già previste per la zona BP3, sono ammesse, dopo la sottoscrizione di una convenzione, le destinazioni complementari CM1-7, EP1-2, TR1-2, OS3-5. La convenzione dovrà prevedere la contestuale cessione di 25 mq. di aree a standards ogni mq. oggetto di cambio di destinazione d'uso.
In alternativa alla cessione delle aree a standard nel parco è ammesso il versamento di un contributo pari a €. 15,50 al mq. indicizzato a partire dalla data di adozione della variante al P.R.G. 2004 (08.04.2004).
L'importo del contributo dovrà essere utilizzato per acquisire aree a standard nel PLIS.

10.4 BP4: aree e lotti con edifici a destinazione commerciale, esistenti e di completamento

Interessa prevalentemente lotti attualmente occupati da supermercati e grandi negozi specializzati, con la presenza di nuove aree da destinare ad attività commerciali .

1. Obiettivi dominanti

• favorire il mantenimento delle attività esistenti, il loro consolidamento e riqualificazione ;
• razionalizzare il sistema della circolazione, degli accessi e dei parcheggi;
• riqualificazione dello spazio stradale e del decoro urbano;
• insediare nuovi spazi per la vendita specializzata lungo tracciati stradali di scorrimento.

2. Parametri per l'edificazione

• Ae: ml. 9
• Dc: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
• De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
• Ds: ml. 5
• Rc: 50%
• Slp: 200 % della Sc

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differenti indicazioni circa i fronti di edificazione continua e di attestamento degli edifici contenute nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti fino alla *nuova edificazione*.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa alcune regole insediative e tipologiche per la nuova edificazione.
Le aree cedute ovvero asservite gratuitamente a favore del Comune per standard urbanistici dovranno essere interamente adibite a parcheggio.

b. Per insediamenti commerciali:
- con superficie di vendita fino a 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti): concessione edilizia;
- con superficie di vendita superiore ai 600 mq. (comprensive di eventuali superfici di vendita esistenti) piano attuativo o concessione convenzionata nei limiti dell'articolo 3.2.3. lett. c..
  Nel caso di ampliamento non superiore al 40% della Sv esistente, concessione edilizia convenzionata.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante):
  CM: • 1-2 ovunque;
  CM: • i tipi previsti lungo i tracciati tematici del commercio urbano (1), delle strade mercato (3), di Corso Matteotti (5) e Viale della Repubblica (6);
• Destinazioni d'uso integrative/pertinenziali:
  RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq. di Slp.
  TR: 2 non oltre il 15% della Slp
• Destinazione d'uso compatibile:
  EP: • 1-2
• Servizi e attrezzature di interesse collettivo:
  P: 1-2
  ST: 1
  SS: 4

5. Destinazioni d'uso ammesse nelle BP4 con simbologia S

• Nelle zone BP4/S sono insediabili esclusivamente attività di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita.

10.4a BP4a: lotti per impianti di deposito e distribuzione dei carburanti ed attività connesse

Interessa lotti per l'insediamento di distributori di benzina e di attività commerciali di autolavaggio e relative alla manutenzione di autoveicoli.

1. Obiettivi dominanti

Regolamentare le attività di deposito e distribuzione carburanti con particolare attenzione al rapporto con lo spazio stradale

2. Parametri per l'edificazione

- Ae: ml. 4,5 (comprese le tettoie)
- Dc: per edifici e tettoie: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
  per gli impianti di autolavaggio ml. 0, 00)
- De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
- Ds e parcheggi P1: ml. 0 (per le tettoie ml. 1,00) fatte salve le disposizioni della normativa nazionale
- Rc: 80%
- Slp: mq. 100

3. Tipi e modalità di intervento

a. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti fino alla *nuova edificazione*.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa alcune regole insediative e tipologiche per la nuova edificazione.

4. Destinazioni d'uso ammesse

- Destinazione d'uso principale (o qualificante):
  CM: 6-8
- Destinazioni d'uso integrative:
  CM: 1, non oltre il 20% della Slp totale
  PR: 4

10.5 BP5: aree per lo spazio aperto a destinazione produttiva, esistenti e di completamento

Comprende lotti per attività artigianali e commerciali che necessitano di ampi spazi dove stoccare merci e materiali all'aperto con limitate porzioni del lotto destinate all'edificazione.

1. Obiettivi dominanti

-consentire la regolazione di tali insediamenti e la riqualificazione degli ambiti che attualmente li ospitano;
-prevedere ambiti di possibile espansione;
-curare le modalità di inserimento di tali insediamenti nell'ambiente dello spazio aperto agricolo.

2. Parametri per l'edificazione

- Ae: 4,50 ml.
- Dc: ml. 5
- De: ml. 10
- Ds: ml. 5
- Lmin: mq. 2.000
- Rc: 50%
- Slp: massimo 100 mq., se trattasi di terreno attualmente privo di edifici; per una sola volta; indipendentemente dalla estensione del lotto
- Sp: 30%

I parametri Dc, De, Ds sono validi salvo differente indicazione contenuta nelle "Istruzioni per la progettazione" riportate nella Tav. 2.

3. Tipi e modalità di intervento

1. Sono consentiti tutti i tipi di intervento entro i limiti dettati dai parametri di zona.

Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla "Guida agli interventi" circa alcune regole insediative e per il trattamento dello spazio aperto.

4. Destinazioni d'uso ammesse

- Destinazione d'uso principale (o qualificante):
  CM: 9-10 con l'obbligo di vendita in sito
  PR: 2-5 con l'obbligo di vendita in sito
  Le destinazioni CM9 e PR2-5 potranno essere anche indipendenti da

allegato B:

INDIRIZZI DI TUTELA AMBIENTALE E UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E DI RISPARMIO ENERGETICO

officine industriali e artigianali o da esercizi commerciali localizzati in altro lotto.

• Destinazioni d'uso integrative: TR 2, max 20 mq. Slp.

Art.11: Zone di riqualificazione e trasformazione sottoposte a progettazione unitaria per l'espansione delle attività produttive

11.1 CRUI: comparti di riqualificazione urbana a destinazione industriale e artigianale

Comprendono aree sottoutilizzate e/o degradate prevalentemente inedificate, *giudicate strategiche ai fini del reperimento di aree per l'insediamento delle attività produttive e per il reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale.*

1. Obiettivi dominanti

• recuperare spazi per la espansione di carattere produttivo;
• restituire alla città spazi abbandonati, degradati e sottoutilizzati;
• realizzare servizi e spazi pubblici;

2. Tipi e modalità di intervento

1. I comparti di riqualificazione urbana a destinazione industriale e artigianale costituiscono specifiche zone urbanistiche, e sono sottratti alla disciplina delle zone circostanti.
2. Sono previsti prevalentemente interventi di *nuova edificazione*, esclusivamente previa approvazione di piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle modalità di cui all'art. 3.2.4. delle presenti Nta e degli articoli seguenti.
3. Non è ammessa la "monetizzazione", ai sensi dell'art. 12 1° comma lett. a) della L.R. 60/1977, delle aree da cedere gratuitamente al Comune.
4. Progetti norma per i comparti di riqualificazione urbana a destinazione industriale e artigianale.
   La progettazione attuativa in tutti i CRUI è regolata mediante un apposito progetto norma.

4.1. Composizione dei progetti norma

Per ogni CRUI la scheda tecnica di ciascun progetto norma è composta dai seguenti testi (lettere a, b, c, d) ed elaborati grafici (numeri 1, 2, 3, 4); testi ed elaborati grafici compaiono solo qualora ritenuti utili:

a. *Contenuti del progetto:* indica le principali previsioni di trasformazione del progetto.

b. *Dati tecnici generali:* indica le quantità aggregate per l'intero comparto relative alla nuova edificazione e all'eventuale ristrutturazione, alle destinazioni d'uso, agli spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

c. *Dati tecnici degli edifici:* indica per ciascun edificio: il tipo di intervento, la destinazione d'uso, la Slp o la Sc relativamente alle differenti destinazioni, l'Ae, eventualmente altre informazioni progettuali di rilevanza specifica; la eventuale numerazione degli edifici e/o dei lotti che compare nella scheda tecnica fa riferimento allo schema grafico n. 3. Questo testo può mancare nei casi in cui quello previsto sub. b. sia sufficiente a fornire tutte le indicazioni necessarie, ad esempio quando sia previsto un solo edificio, oppure qualora il grado di dettaglio del progetto norma escluda la previsione di uno specifico assetto spaziale.

d. *Criteri per la progettazione*: indica i criteri generali e relativi a parti del progetto, da seguire per la redazione dello strumento attuativo o del progetto di concessione convenzionata.

1. *Estratto dalla Tav. 2*: "Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso" che riporta: il perimetro del CRUI, quello di piano attuativo e le "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3.

2. *Schema planimetrico*: riporta una possibile configurazione dell'assetto spaziale dell'area.

3. *Modalità di trasformazione*: riporta le sigle con le quali vengono nominati gli edifici nella scheda tecnica e indica i tipi di intervento previsti per ciascun edificio compreso nel comparto.

4. *Spazio privato e spazio pubblico*: riporta i perimetri dei lotti, le sigle con le quali vengono nominati nella scheda tecnica e gli spazi previsti in cessione al Comune.

4.2. Criteri di determinazione dei dati quantitativi nei progetti norma

Sono valide le definizioni generali e le modalità di calcolo dei parametri per l'edificazione di cui all'art. 2.4.

4.3. Gradi di prescrittività degli elaborati dei progetti norma

a. Sono valide le disposizioni sui gradi di intensità prescrittiva delle "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3. delle presenti Nta. L'elaborato grafico 2 (*Schema planimetrico*) ha valore esemplificativo della applicazione delle istruzioni del progetto norma.

I contenuti di tutti gli altri elaborati sono norme categoriche a meno di precisazioni diverse per ciascun progetto norma.

b. In sede di approvazione di piano attuativo è possibile, senza modificare lo strumento urbanistico generale, apportare, a ciascun progetto norma definito dal presente strumento urbanistico, modificazioni planivolumetriche, le quali non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e garantiscano la realizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dal progetto norma stesso.

Pertanto, qualora ci si voglia giovare di tale possibilità, vanno considerate quali norme categoriche il perimetro del comparto, le indicazioni riportate alle lettere a., b., d., e. nelle schede dei progetti norma e i tipi di intervento prescritti per gli edifici esistenti. Le restanti indicazioni dovranno essere considerate come consigli.

c. Altre e diverse indicazioni di prescrittività relativa a ciascun progetto possono essere riportate in modo specifico entro ciascuna scheda.

5. Modalità di attuazione.

Gli interventi previsti si attuano mediante piano o programma attuativo o concessione edilizia convenzionata.

Ai piani o programmi attuativi si applica quanto previsto dall'art. 3.2.4 della presenti Nta.

Alle concessioni edilizie convenzionate si applica quanto previsto dall'art. 3.2.3 delle presenti Nta.

In ogni caso la convenzione annessa al piano o programma attuativo od alla concessione edilizia convenzionata devono prevedere:

a. la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste dal progetto-norma.

b. tempi e modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto norma, a scomputo, totale o parziale, dei proventi delle concessioni edilizie.

c. eventuali obbligazioni a carico dell'Amministrazione Comunale o di altri soggetti pubblici.

d. gli eventuali rapporti tra l'Amministrazione Comunale ed altri soggetti pubblici.

Nel caso in cui il CRUI sia attuato mediante concessione edilizia convenzionata, l'intervento, esteso all'intero comparto, deve essere totalmente conforme al progetto norma e non è operante la possibilità prevista dal paragrafo 4.3, lettera b. del presente paragrafo.

In attesa dell'approvazione dei piani o programmi attuativi o del rilascio della concessione edilizia convenzionata, sono ammessi, mediante semplice concessione edilizia (ovvero altro titolo abilitante previsto dalla legge), interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria.

3. Disciplina delle distanze

- Dc: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)

- De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
- Ds: ml. 5

11.1.1 CRUI 1: Progetto norma giardino di viale Tiziano

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio di carattere produttivo e di un giardino pubblico.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto (escluse le sedi stradali esistenti) ..... mq. 11.484
- Sc per PR1-2 (compatibili con la residenza)
  e destinazioni d'uso integrative: massimo ..... mq. 5.436
  di cui in nuova costruzione ..... mq. 1.980
  di cui esistente in ristrutturazione b ..... mq. 3.456
- Slp complessiva per destinazioni d'uso integrative/pertinenziali CM15 e TR2: massimo il 30% della Slp in nuova costruzione a destinazione PR1 e comunque per CM15 entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).
- Slp per destinazioni d'uso integrative RS1-2 per il proprietario, il custode o il dirigente, per ogni unità produttiva: massimo ..... mq. 150
- Ae: massimo ..... ml. 12
- Sp: 30%
- spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico: minimo ..... mq. 4.460
  di cui per SA2 ..... mq. 4.460

Lmin: ..... mq. 2.640

c) Dati tecnici dei lotti

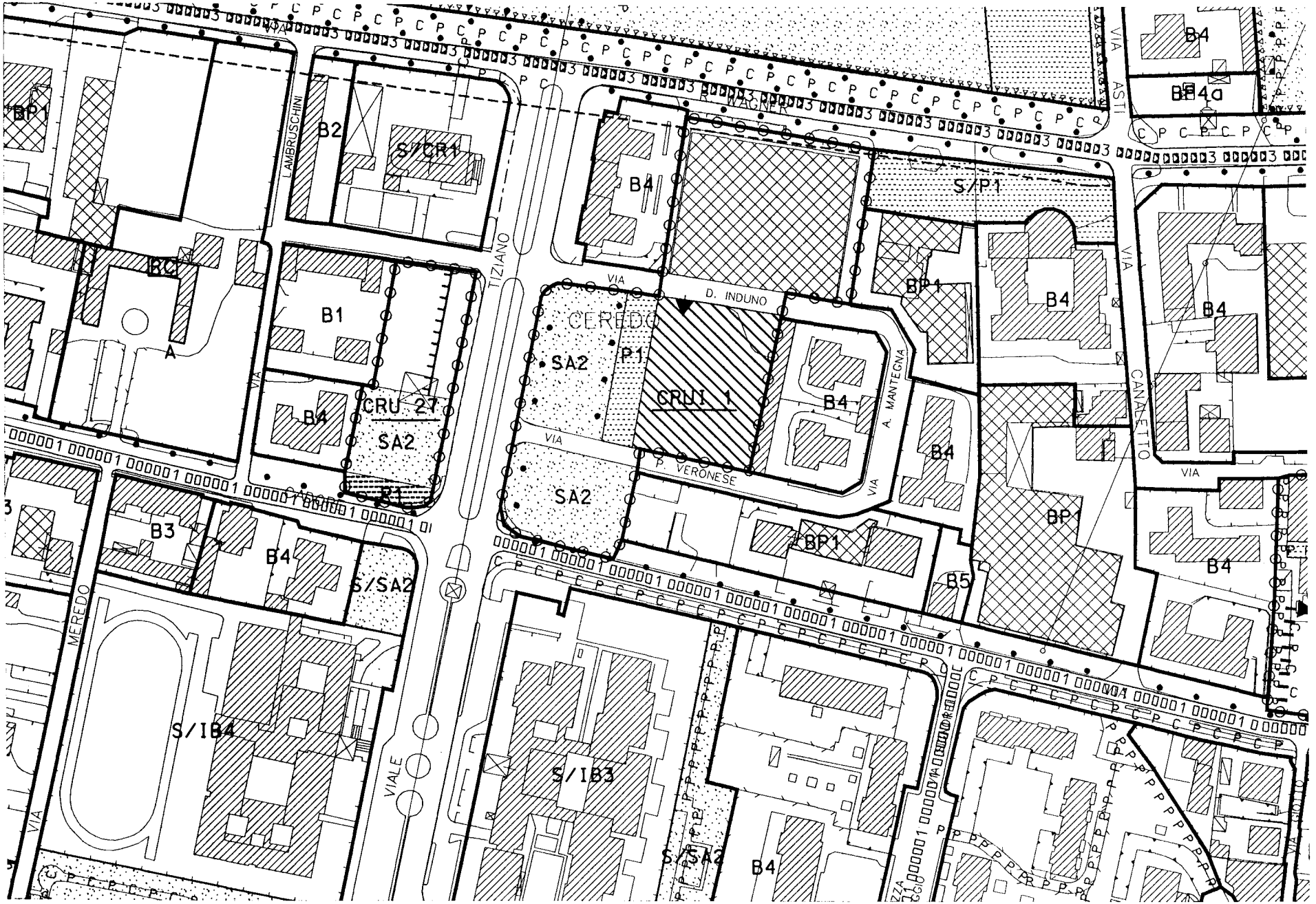
L1

- Lmin: ..... mq. 2.640
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: PR1
- Sc: massimo ..... mq. 1.980
- Ae: massimo ..... ml. 12

d) Criteri per la progettazione

Gli accessi al nuovo edificio industriale dovranno essere previsti da via Induno.
Per garantire la continuità della sequenza di spazi pubblici che si attestano su viale Tiziano la disposizione e le dimensioni delle aree pubbliche indicate nello schema 3 è una norma categorica.

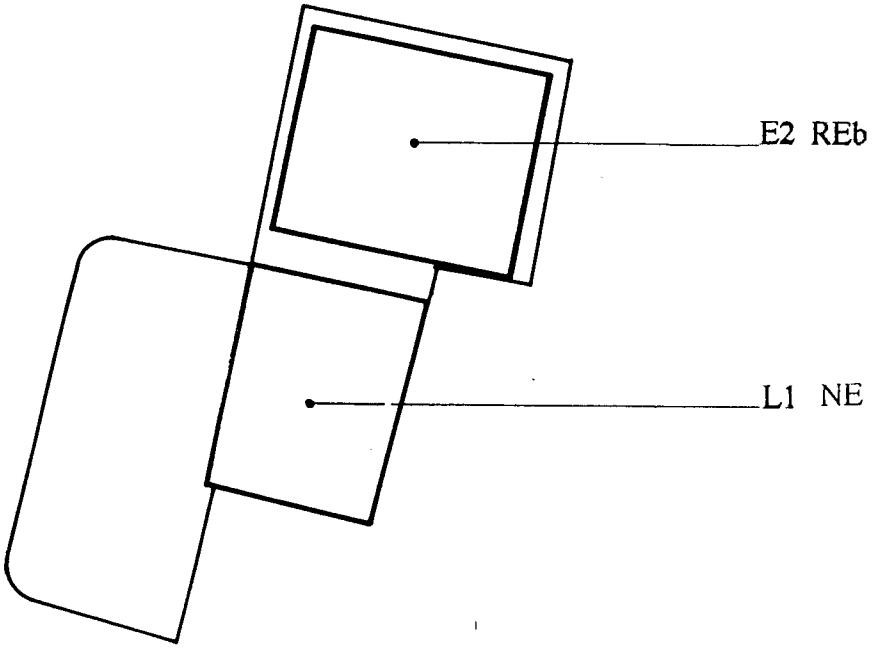
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000*



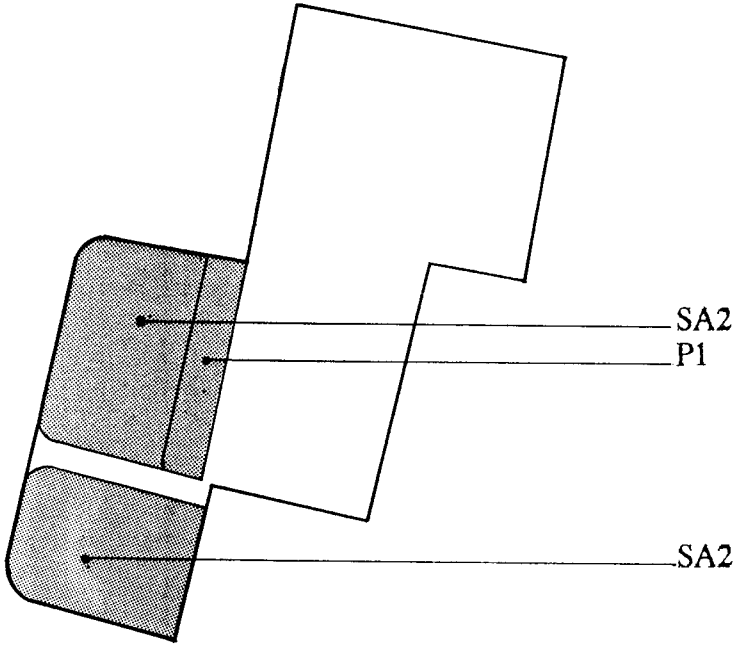
2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:2000*



4. *Spazio privato e spazio pubblico, scala 1:2000*



11.1.2 CRUI 2: Progetto norma giardino di via Vicenza

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede, tra una nuova zona industriale e il tracciato ferroviario, la realizzazione di uno spazio aperto destinato a verde pubblico che costituirà il completamento dell'attiguo parco del Ceredo, la riqualificazione di via Vicenza.
La restante parte del comparto viene occupata invece da un insediamento produttivo.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto ..... mq. 37.758
- Sc per PR1-2 (compatibili con la residenza) e destinazioni d'uso integrative: massimo ..... mq. 12.945
- Slp complessiva per destinazioni d'uso integrative/pertinenziali CM15 e TR2: massimo 30% della Slp a destinazione PR1 e comunque per CM15 entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).
- Slp per destinazioni d'uso integrative RS1-2 per il proprietario, il custode o il dirigente, per ogni unità produttiva: massimo ..... mq. 150
- Ae: massimo ..... ml. 12
- Sp: 30%
- spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico: minimo ..... mq. 19.965
  - di cui per SA2 ..... mq. 10.363
  - di cui per SA3 ..... mq. 5.770
  - di cui per P1 ..... mq. 1.463
  - di cui per sedi stradali ..... mq. 2.369

Lmin ..... mq. 5.500

Sezione di via Vicenza (si veda l'elaborato grafico allegato)

1. Sezione stradale base
   - carreggiata semplice a doppio senso di marcia: compresa tra. ..... ml. 6,00 e ml. 6,50
   - marciapiede alberato con stalli per la sosta: (min.) ..... ml. 3,50
2. Elementi integrativi
   - fascia alberata sul lato est (min.) ..... ml. 2,50

c) Dati tecnici dei lotti

L1 (3 lotti)

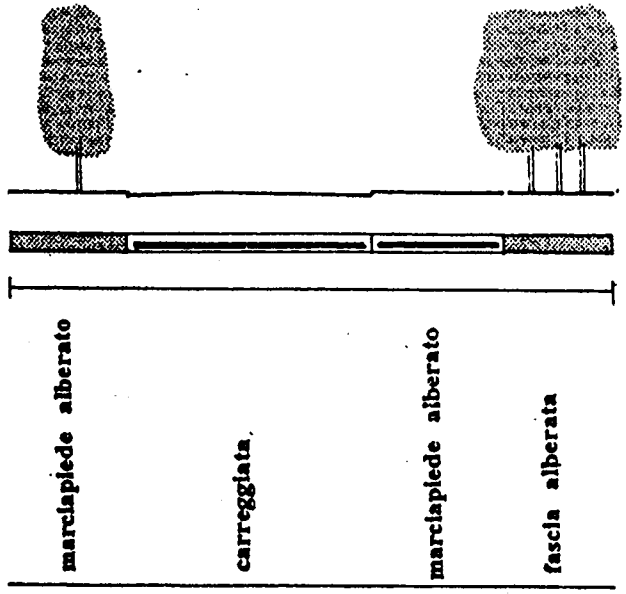
Lmin ..... mq. 5.500

- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: PR1
- Sc: massimo ..... mq. 3.850
- Ae: ..... ml. 12

d) Criteri per la progettazione

Mediante la riqualificazione di via Vicenza, con la realizzazione delle opere indicate nella sezione (obbligatoria) allegata al progetto norma, il progetto dovrà aver cura di proteggere le residenze dal traffico indotto dall'insediamento industriale. Si prevede la realizzazione di un massimo di tre edifici industriali indipendenti. Ulteriori configurazioni sono possibili aggregando i lotti minimi previsti. Gli accessi carrabili all'area produttiva potranno essere realizzati solo sul prolungamento di via Vicenza.

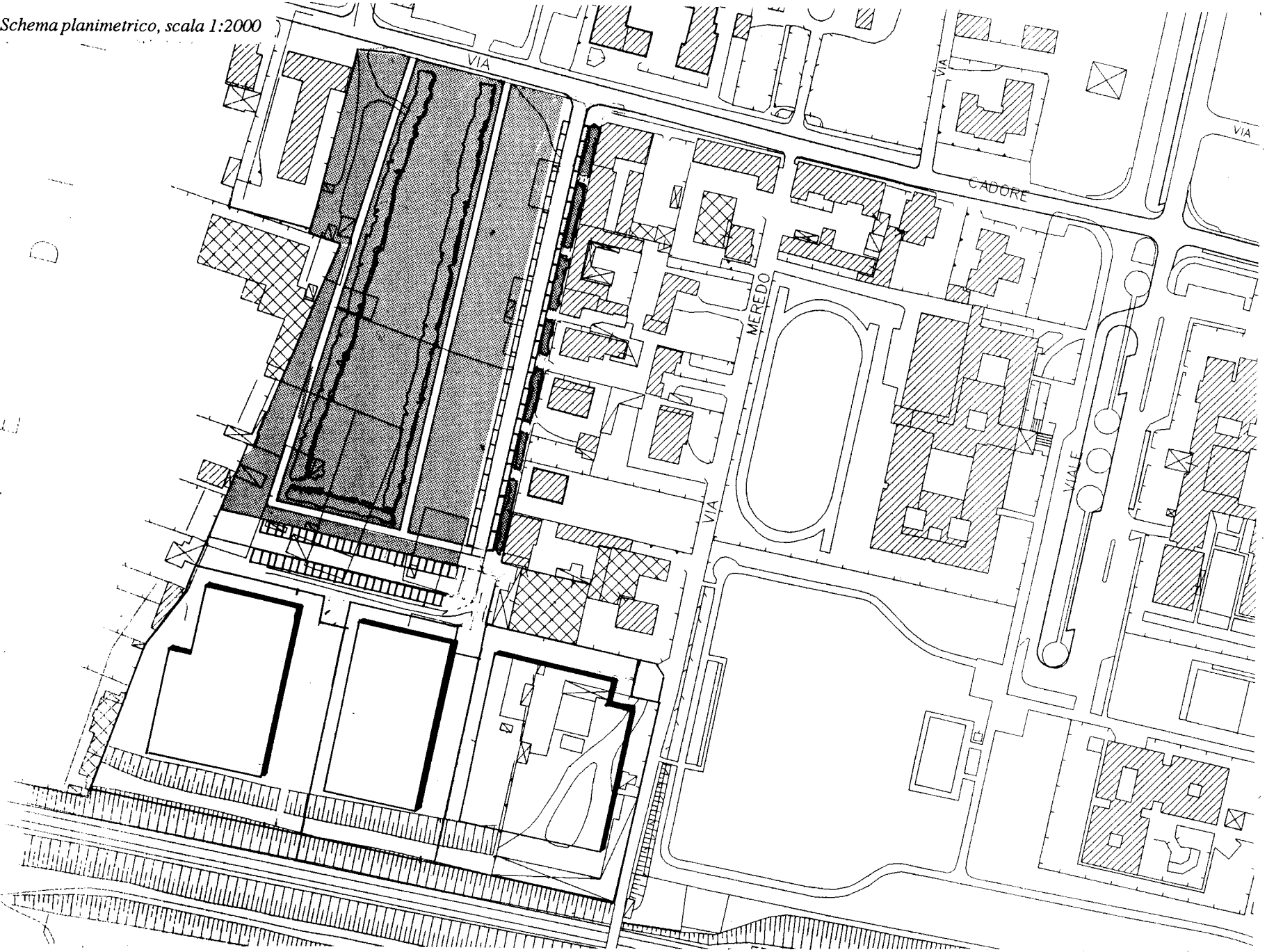
Sezione stradale tipo di via Vicenza
(obbligatoria)



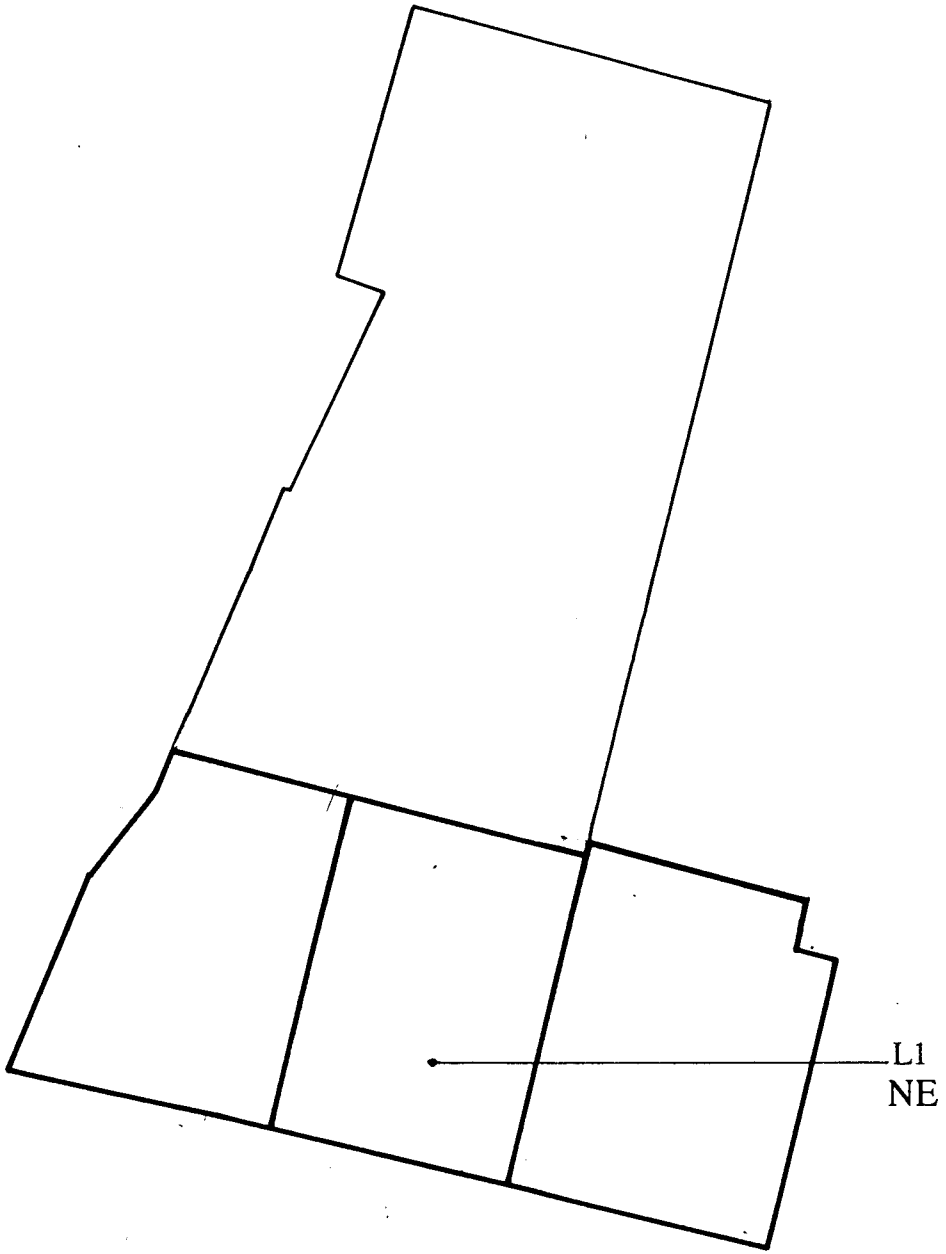
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000*



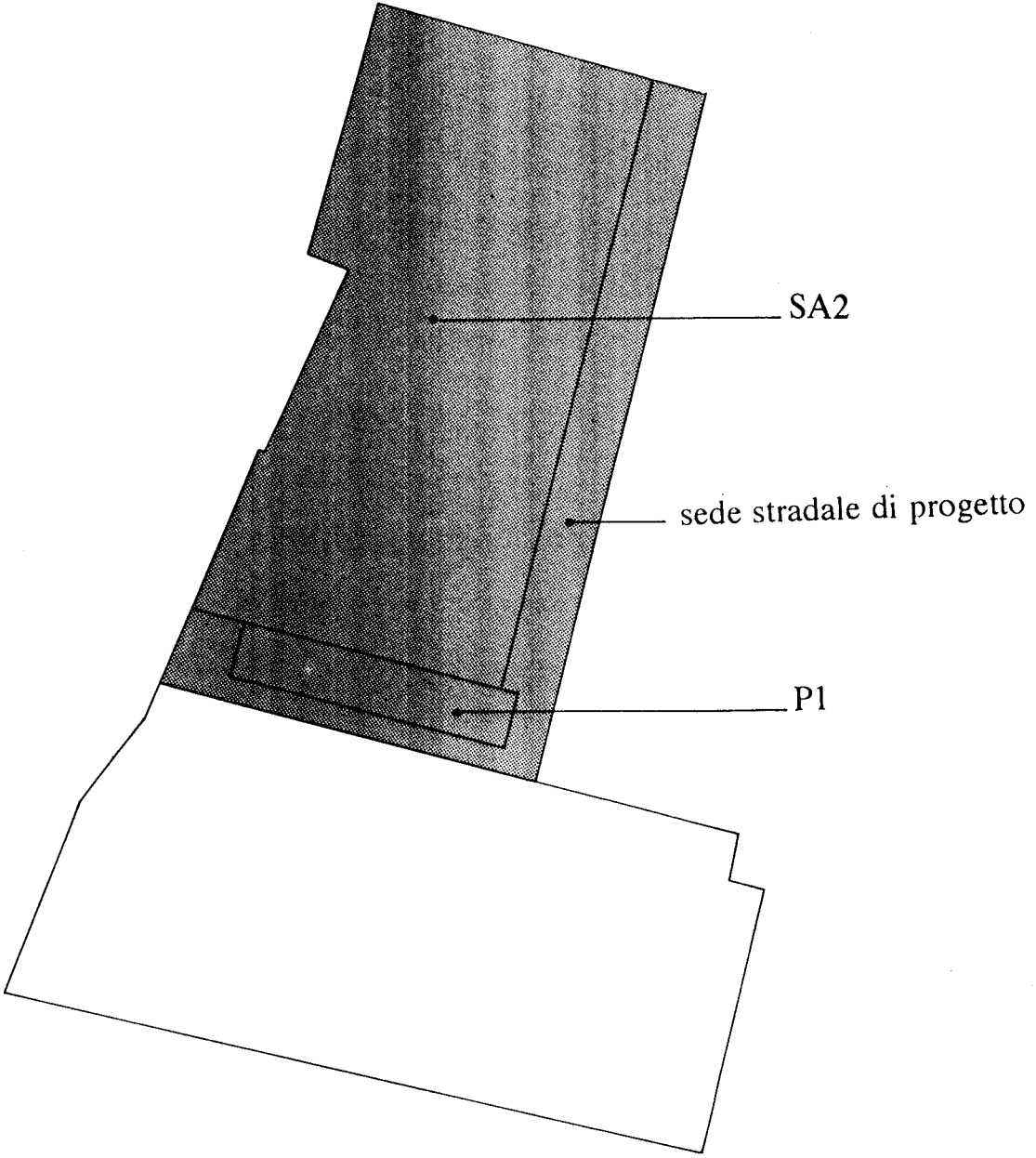
2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:2000*



4. *Spazio privato e spazio pubblico, scala 1:2000*



11.1.3 CRUI 3: Progetto norma giardino di via Monti 1

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un giardino pubblico su via Monti e di spazi per attività produttive con presenza di attività commerciali, direzionali e residenziali ad esse direttamente collegate, con l'esclusione delle industrie nocive classificate tali dalle disposizioni vigenti in materia.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto ..... mq. 26.715
- Sc per PR1-2 (compatibili con la residenza) e destinazioni d'uso integrative: massimo ..... mq. 10.300
- Slp per destinazioni d'uso integrative/pertinenziali CM15 e TR2 e comunque per CM15 entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm): ..... massimo mq. 3.000
- Slp per destinazioni d'uso integrative RS1-2 per il proprietario, il custode o il dirigente: massimo ..... mq. 150
- Ae: massimo ..... ml. 12
- Sp: 30%
- spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico: minimo ..... mq. 10.965
  - di cui per SA2 ..... mq. 8.300
  - di cui a P1 ..... mq. 700
  - di cui per sedi stradali ..... mq. 1.965
- Lmax: ..... mq. 11.320

c) Dati tecnici dei lotti

L1

- Lmax: ..... mq. 11.320
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: PR1
- Sc: massimo ..... mq. 7.800
- Ae: ..... ml. 12

L2

- Lmax ..... mq. 3.700
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: PR1
- Sc: massimo ..... mq. 2.500
- Ae: ml. 12

d) Criteri per la progettazione

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova area a destinazione produttiva connessa con l'adiacente centro artigianale. In coerenza con i criteri di progettazione di quest'ultimo i nuovi lotti industriali saranno accessibili mediante il prolungamento delle strade di distribuzione previste dal progetto approvato dal consiglio comunale il 4.6.97 e separati da via Monti da una fascia di verde pubblico in continuità con quella prevista dallo stesso progetto del CCA.

La compatibilità del nuovo insediamento con la residenza dovrà essere garantita da una barriera verde vegetale contro il rumore e le polveri di almeno 10 ml. posta lungo via S. D'Acquisto.

Gli edifici produttivi non potranno avere accesso dal proseguimento di via D'Acquisto.

11.1.4 CRUI 4: Progetto norma giardino di via Monti 2

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un giardino pubblico e di parcheggi su via Monti e di spazi per attività produttive con presenza di attività commerciali, direzionali e residenziali ad esse direttamente collegate, con l'esclusione delle industrie nocive classificate tali dalle disposizioni vigenti in materia.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto ..... mq. 7.960
- Sc per PR1-2 (compatibili con la residenza) e destinazioni d'uso integrative: massimo ..... mq. 2.310
- Slp complessiva per destinazioni d'uso integrative/pertinenziali CM15 e TR2: massimo il 30% della Slp a destinazione PR1 e comunque per CM15 entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).
- Slp per destinazioni d'uso integrative RS1-2 per il proprietario, il custode o il dirigente, per ogni unità produttiva: massimo ..... mq. 150
- Ae: massimo ..... ml. 12
- Sp: 30%
- spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico: minimo ..... mq. 5.030
  - di cui per spazio aperto a prato e piantumato ..... mq. 4.360
  - di cui a parcheggio ..... mq. 300
  - di cui per sedi stradali ..... mq. 370

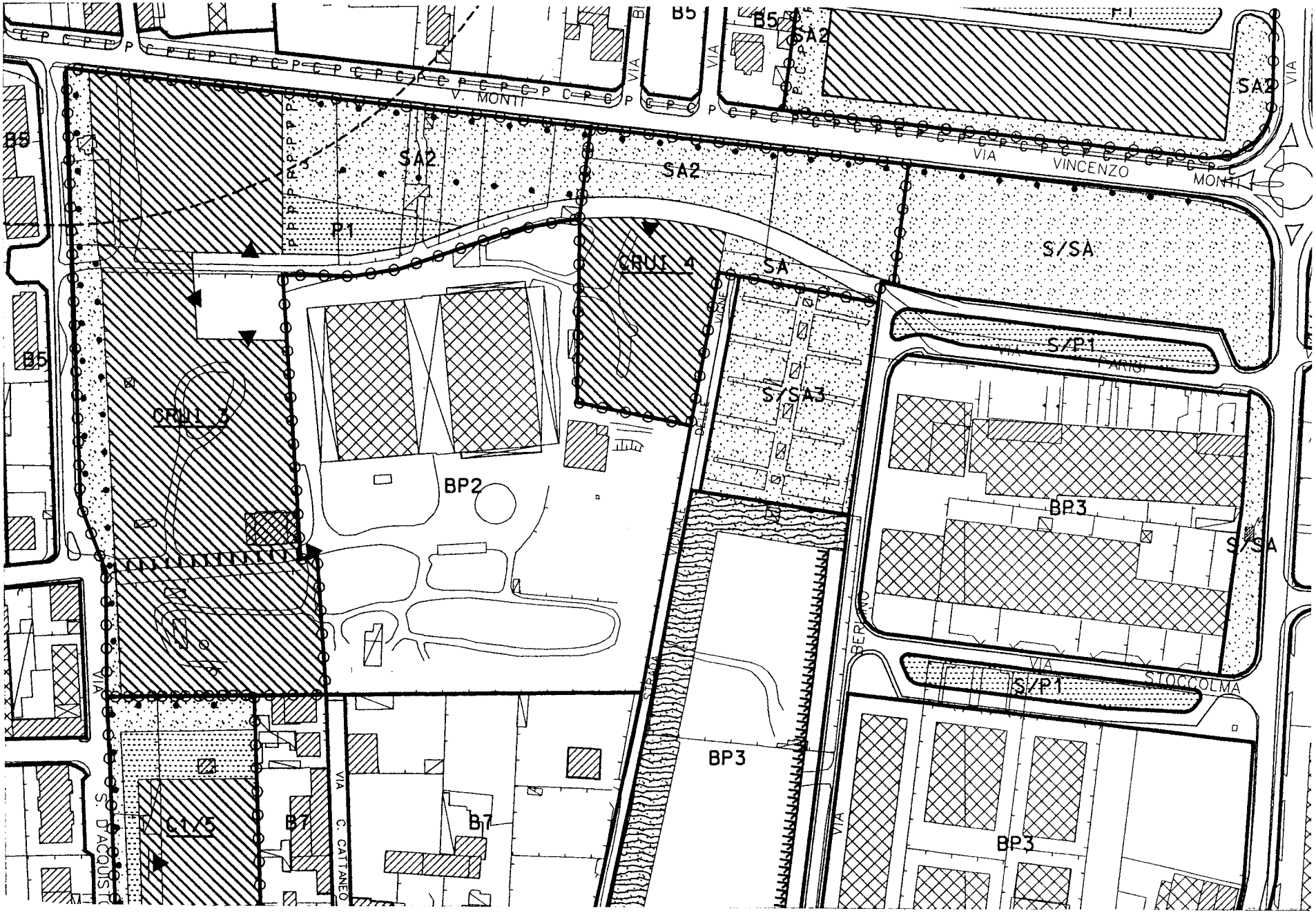
L1 min ..... mq. 2.985

d) Criteri per la progettazione

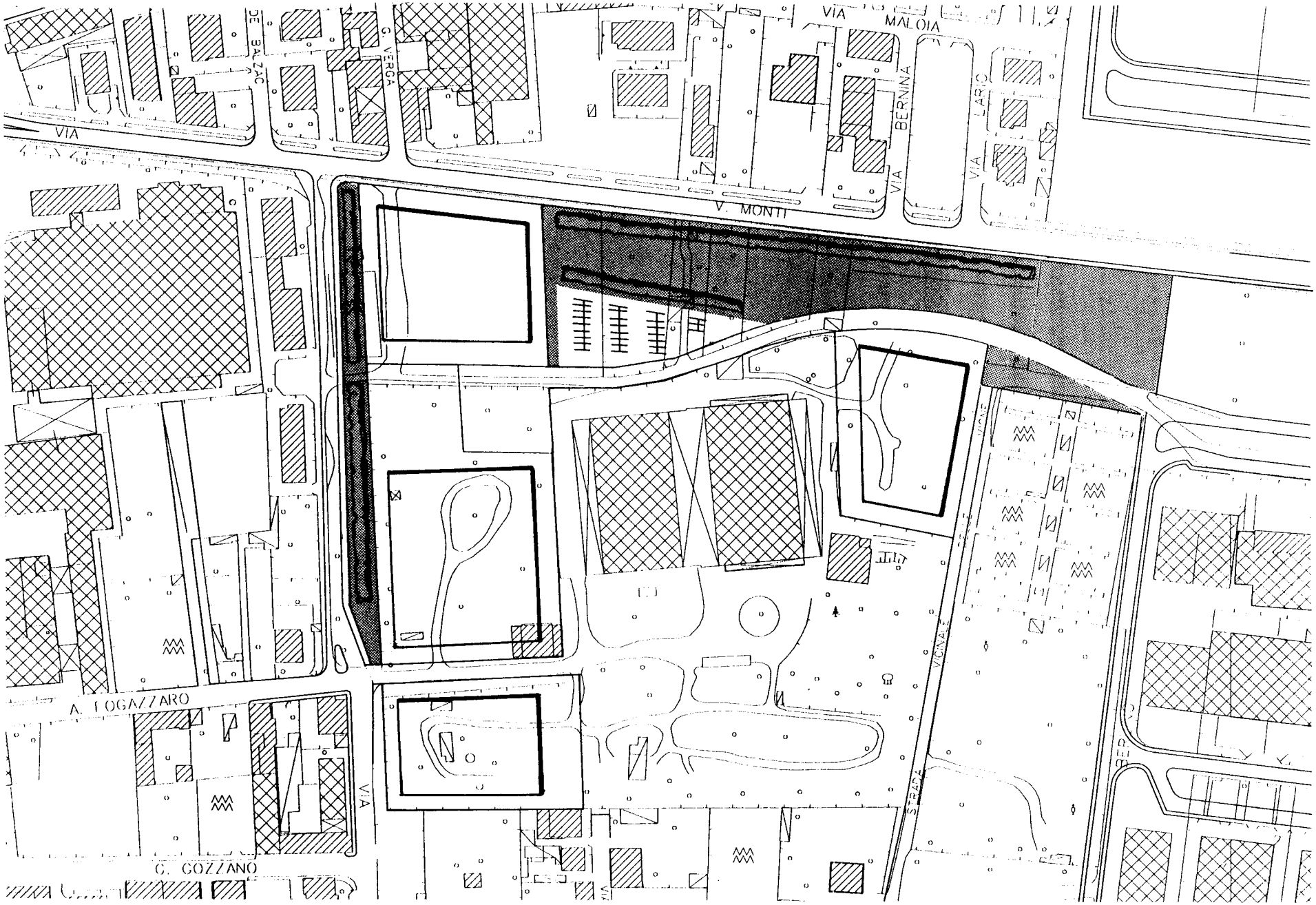
Gli accessi al nuovo edificio industriale dovranno essere previsti da via Parigi o da via della Vigne.

Per garantire la continuità della sequenza di spazi pubblici che si attestano su via Monti la disposizione e le dimensioni delle aree pubbliche indicate nello schema 5 è vincolante.

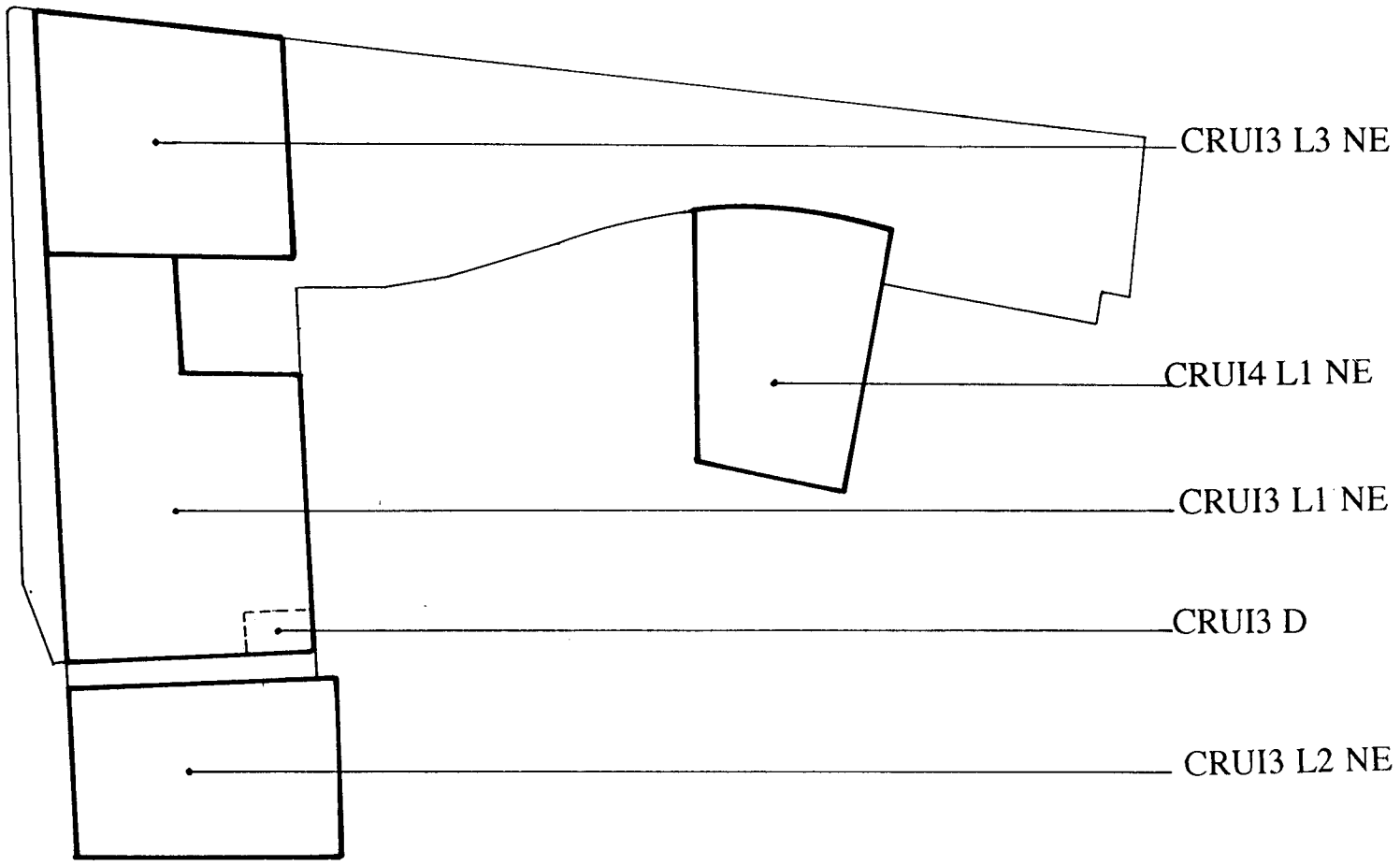
1. Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000



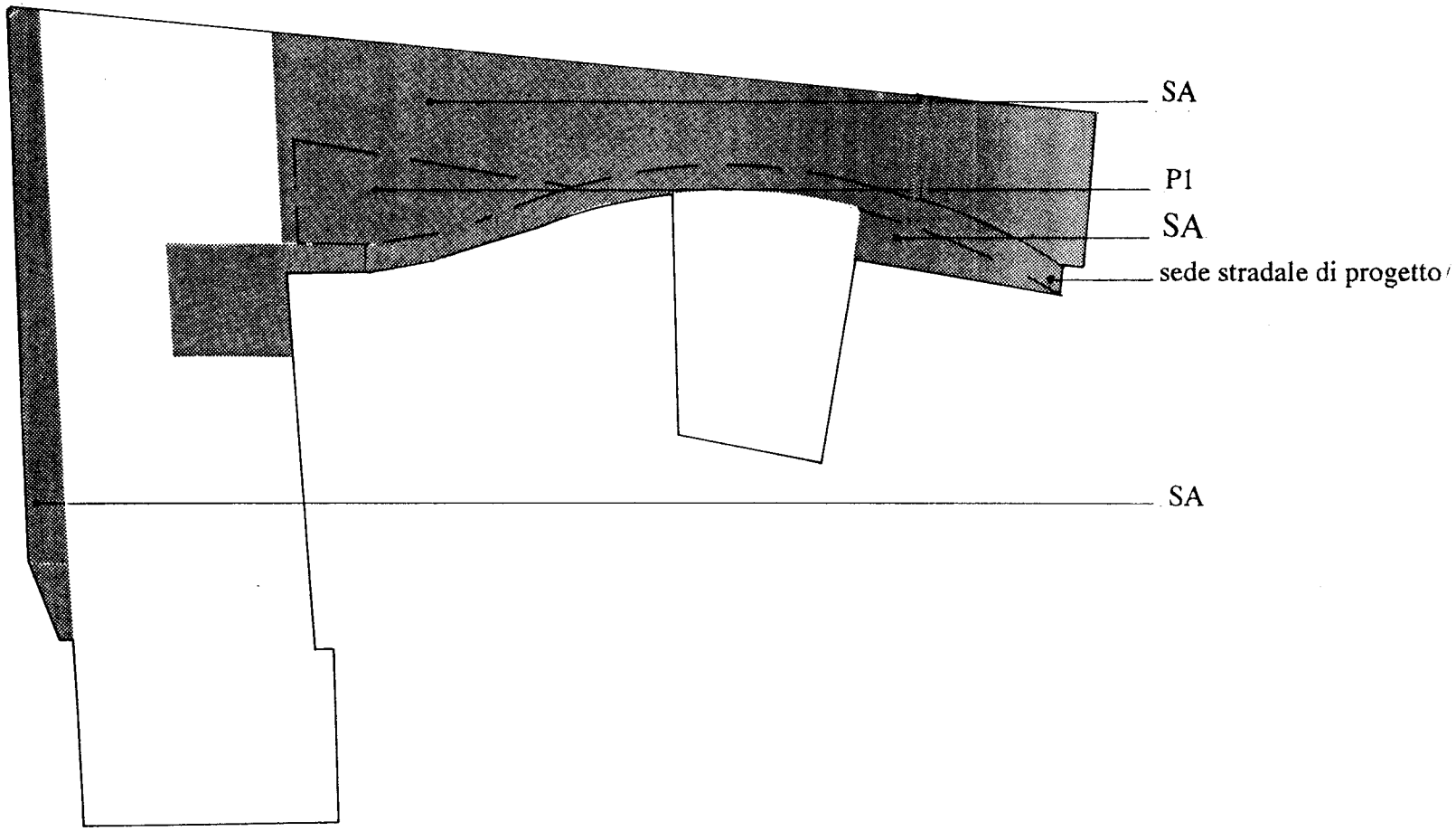
2. Schema planimetrico, scala 1:2000



3. Modalità di trasformazione, scala 1:2000



4. Spazio privato e spazio pubblico, scala 1:2000



11.1.5 CRUI 5: Progetto norma via Macallè

a) Contenuti del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a destinazione produttiva per unità artigianali/industriali, una a destinazione residenziale e una strada che mette in comunicazione via Macallè con via Reggio.

b) Dati tecnici generali

- St del comparto ..... mq. 23.147
- Sc per PR1-2 (compatibili con la residenza) e destinazioni d'uso integrative: massimo ..... mq. 2.800
- Slp complessiva per destinazioni d'uso integrative/pertinenziali CM15 e TR2: massimo il 30% della Slp a destinazione PR1 e comunque per CM15 entro il limite massimo di mq. 600 (ampliabili a mq.1.500 in caso di materiali ingombranti di cui all'art.38 del R.R. 3/2000 e ss.mm).
- Slp per destinazioni d'uso integrative RS1-2 per il proprietario, il custode o il dirigente, per ogni unità produttiva: massimo ..... mq. 150
- Slp per RS 1-2 ..... mq. 2.800
  - di cui in ristrutturazione di tipo b (comunque non inferiore all'esistente) ..... mq. 220
  - di cui in nuova edificazione massimo ..... mq. 2.580
  - di cui una quota da riservare come da comma 2 art. 9.1.2. delle presenti Nta.
- Ae: massimo ..... ml. 12
- Ae: per edifici residenziali, massimo ..... ml. 7,2
- Sp: 30%
- spazi e servizi pubblici e/o di uso pubblico: minimo ..... mq. 14.457
  - di cui per SA2 ..... mq. 5.913
  - di cui per P1 minimo ..... mq. 1.803
  - di cui per sedi stradali minimo ..... mq. 6.741

c) Dati tecnici dei lotti

L1 (1 lotto)
- Lmax: ..... mq. 670
- tipo di intervento: ristrutturazione edilizia b
- destinazione d'uso: RS 1-2
- Slp: (comunque non inferiore all'esistente) ..... mq. 220
- Ae: esistente

L2 (6 lotti)
- Lmin: ..... mq. 670
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: RS 1-2
- Slp, massimo ..... mq. 430
- Ae: ..... ml. 10,20

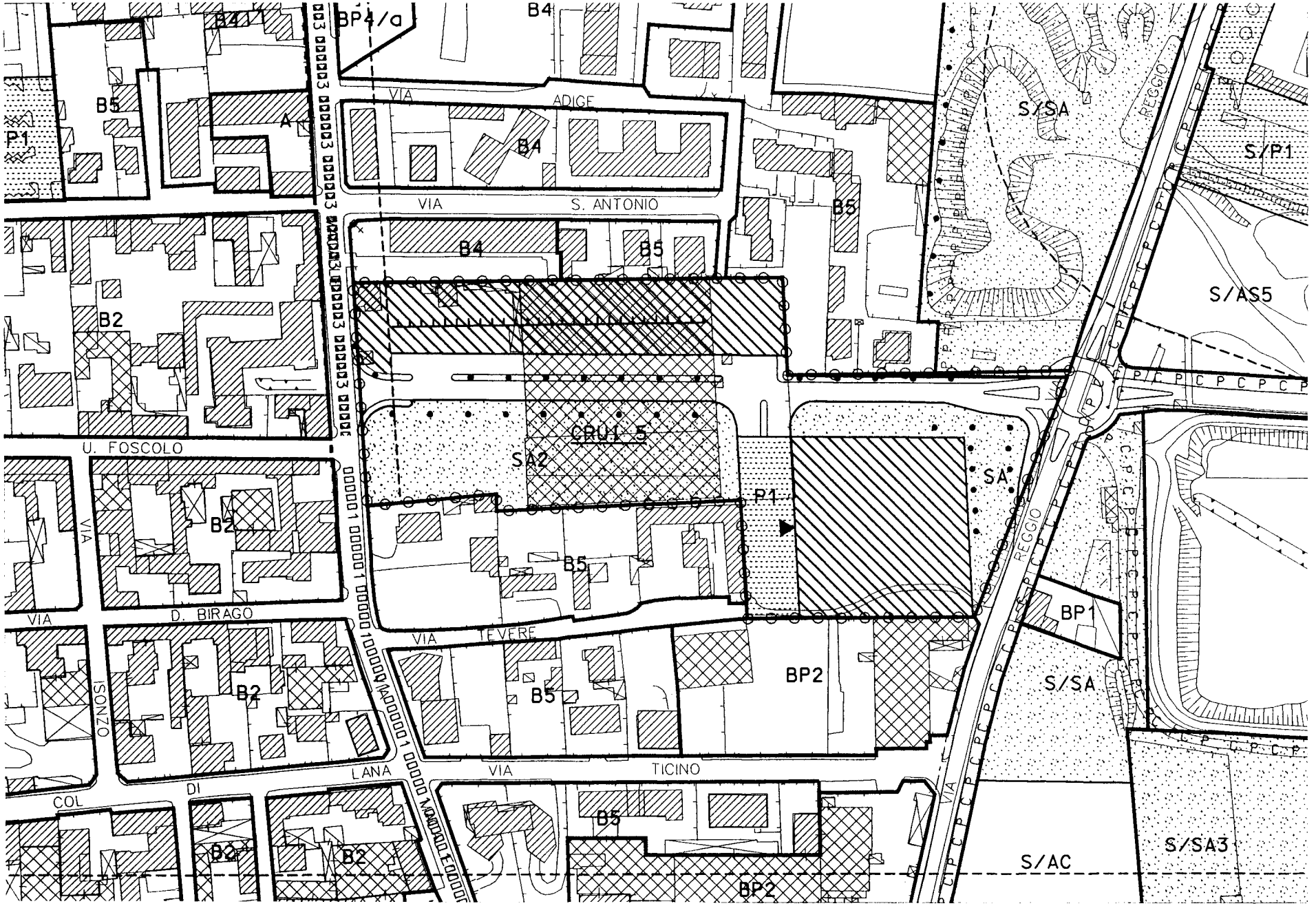
L3 (4 lotti)
- Lmin ..... mq. 1.000
- tipo di intervento: nuova costruzione
- destinazione d'uso: PR1-2
- Sc: massimo ..... mq. 700
- Ae: ..... ml. 12

d) Criteri per la progettazione

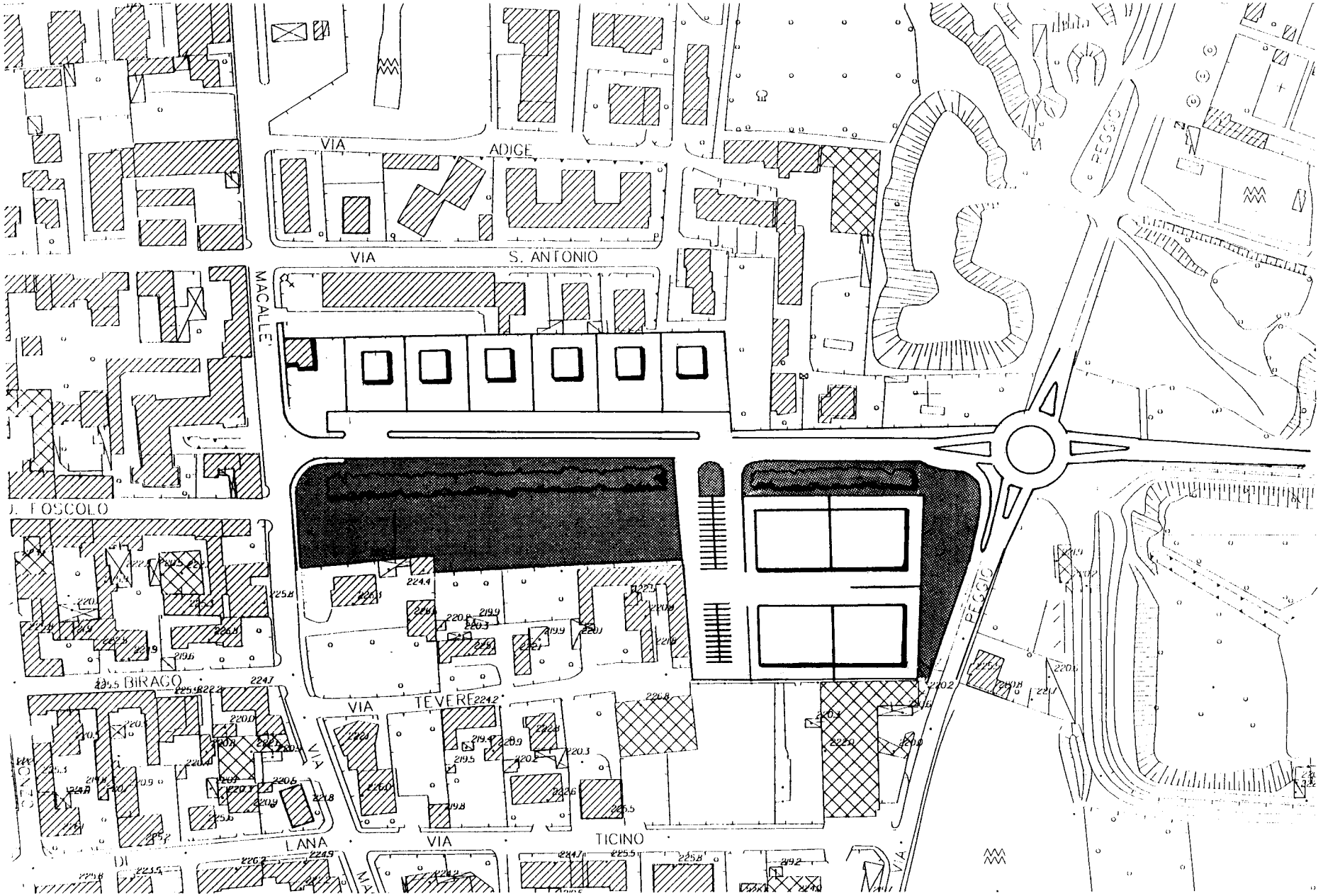
La costruzione della strada prevista dal progetto norma oltre a svolgere un ruolo rilevante nella viabilità cittadina va intesa come la spina centrale dell'area di espansione.

Il settore residenziale dovrà avere accesso dal controviale, gli arretramenti previsti per l'attestamento degli edifici sono obbligatori. Gli accessi al settore produttivo dovranno essere realizzati esclusivamente dal parcheggio previsto.

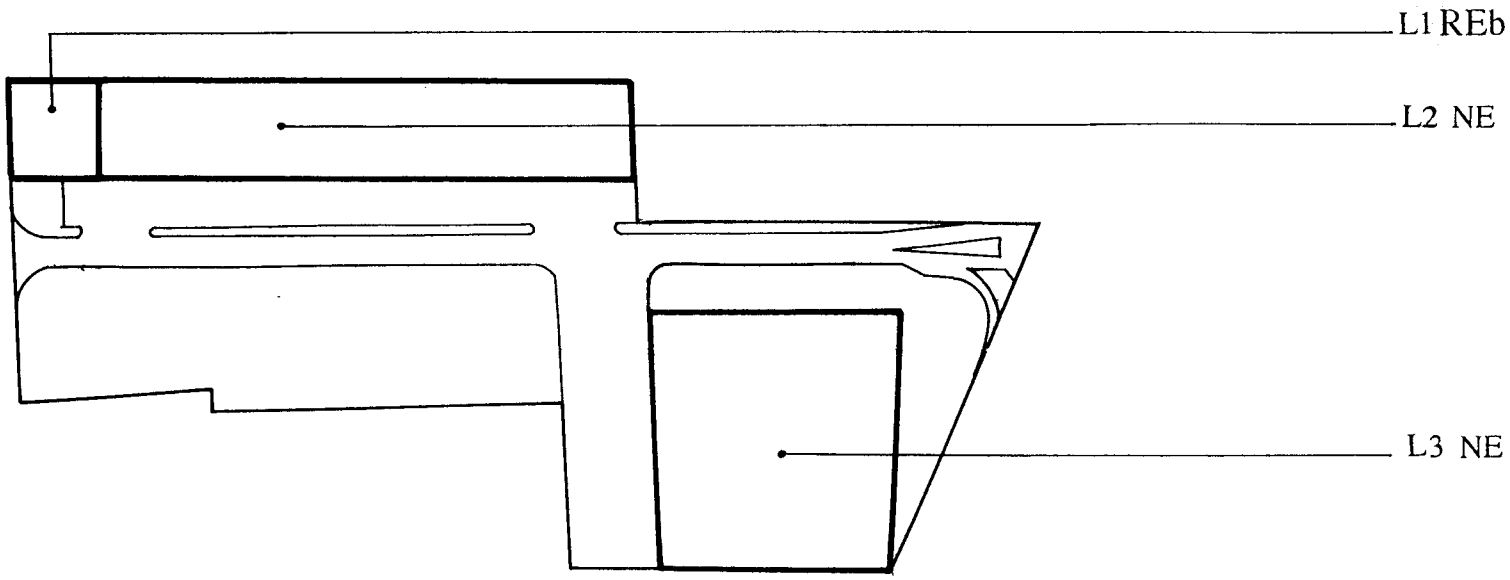
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1: 2000*



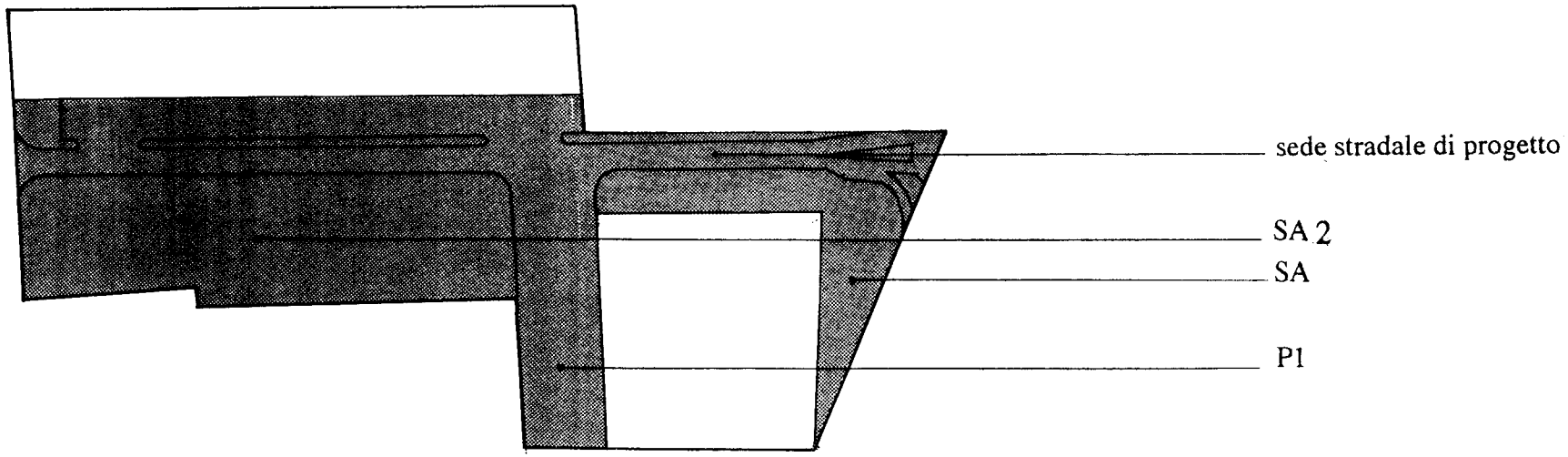
2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*



3. *Modalità di trasformazione, scala 1:2000*



4. *Spazio privato e spazio pubblico, scala 1:2000*



11.2 D: aree per l'espansione unitaria produttiva

Comprendono aree non edificate da destinare all'insediamento di attività produttive di carattere industriale e artigianale.

1. Obiettivi dominanti

• rispondere alla domanda interna di rilocalizzazione e a quella di nuova localizzazione per attività produttive, tramite procedure organiche e progetti unitari di urbanizzazione che consentano un controllo dell'impatto ambientale dei nuovi insediamenti.

2. Parametri generali per l'edificazione

- Dc: ml. 5 (ml. 3 qualora il confine corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
- De: ml. 10 (ml. 6 qualora non esistano pareti finestrate e l'edificio confinante corrisponda a lotti con destinazione di zona: BP1, BP2, BP3, BP4, BP4a, CRUI, D, previo convenzionamento di cui all'art.3.2.2)
- Ds: ml. 5
- Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo e indicazioni specifiche per ciascun piano attuativo)
- Rc: 50% di Sf
- Slp: 200% di Sc
- Sp: 30%

3. Tipi e modalità di intervento

1. Sono previsti interventi di *nuova edificazione*, esclusivamente previa approvazione di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata o pubblica (piano di lottizzazione o piano per gli insediamenti produttivi), nel rispetto delle modalità di cui all'art. 3.2.4. delle presenti Nta e degli articoli seguenti.
2. Non è ammessa la monetizzazione, ai sensi dell'art. 12 1° comma lett. a) della L.R. 60/1977, delle aree da cedere gratuitamente al Comune.
3. Progetti norma per le zone D.

   La progettazione attuativa in tutti le zone D è regolata mediante un apposito progetto norma.

3.1. Composizione dei progetti norma

Per ogni zona D la scheda tecnica di ciascun progetto norma è composta dai seguenti testi (lettere a, b, c) ed elaborati grafici (numeri 1, 2, 3, 4, 5):

a. *Dati tecnici generali:* indica le quantità aggregate per l'intero comparto relative alla nuova edificazione e agli spazi e servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

b. *Dati tecnici dei lotti:* indica per ciascun tipo di lotto previsto i parametri aggiuntivi a quelli indicati sub. a.; la numerazione degli edifici e/o dei lotti che compare nella scheda tecnica fa riferimento allo schema grafico n. 3.

c. *Destinazioni d'uso ammesse.*

1. *Estratto dalla Tav. 2*: "Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso" che riporta: il perimetro della zona D, quello di piano attuativo e le "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3.
2. *Schema planimetrico*: riporta una possibile configurazione dell'assetto spaziale dell'area.
3. *Spazio privato e spazio pubblico*: riporta i perimetri dei lotti, le sigle con le quali vengono nominati nella scheda tecnica e gli spazi previsti in cessione al Comune.

3.2. Gradi di prescrittività degli elaborati dei progetti norma

a. Sono valide le disposizioni sui gradi di intensità prescrittiva delle "Istruzioni per la progettazione" di cui all'art. 3.3. delle presenti Nta. L'elaborato grafico 2 (*Schema planimetrico*) ha valore esemplificativo della applicazione delle istruzioni del progetto norma.

I contenuti di tutti gli altri elaborati sono norme categoriche a meno di precisazioni diverse per ciascun progetto norma.

b. In sede di approvazione di piano attuativo è possibile, senza modificare lo strumento urbanistico generale, apportare, a ciascun progetto norma definito dal presente strumento urbanistico, modificazioni planivolumetriche, le quali non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e garantiscano la acquisizione delle aree destinate a spazi e servizi pubblici e di interesse pubblico previsti dal progetto norma stesso. Pertanto, qualora ci si voglia giovare di tale possibilità, vanno considerate quali norme categoriche il perimetro del comparto, le indicazioni riportate alla lettera a. (alle lettere a., c.) nelle schede dei progetti norma. Le restanti indicazioni dovranno essere considerate come consigli.

4. Concessione edilizia convenzionata

In alternativa rispetto al piano attuativo, l'intervento totalmente conforme al progetto norma (ivi compreso il Schema planimetrico di cui all'elaborato grafico 2) può essere attuato mediante concessione edilizia convenzionata di cui all'art. 3.2.3 delle presenti Nta, estesa all'intero comparto, a condizione che il suo rilascio sia preceduto dalla conclusione dell'accordo preliminare riconducibile ai disposti dell'art. 11 della L.

241/90. In tal caso non è operante la possibilità di cui al paragrafo 3.2 lettera b. del presente articolo.

4. Destinazioni d'uso ammesse

• Destinazione d'uso principale (o qualificante):

PR: 1-2-3-4-5-6

• Destinazioni d'uso integrative della produzione:

RS: 1-2 solo per il custode, il dirigente o il proprietario, limitatamente a 150 mq. di Slp.

TR: 2 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per CM.

CM: 1-2-5 non oltre il 30% della Slp produttiva congiuntamente a quanto previsto per TR.

• Destinazioni d'uso compatibili, nei limiti di cui ai punti ai punti successivi:

CM: 5, in lotto apposito, fino ad un massimo del 5 % della Slp complessiva prevista dal piano attuativo

EP: 2, in lotto apposito fino ad un massimo del 5 % della Slp complessiva prevista dal piano attuativo

AI: nel caso di redazione di Piano per gli insediamenti produttivi

• Servizi e attrezzature di interesse collettivo:

SAM: 1-2

ST: 1

AC: 2

AS: 3-4-5

11.2.1 D1: Progetto norma via alla Porada

a) Dati tecnici generali

• St del comparto:..... mq. 22.071,81

• superficie aree a standard (20%)..... mq. 4.414,41

di cui per SA2-5..... mq. 3.294,13

di cui per P1 ..... mq. 1.120,28

• Sedi stradali interne al comparto: ..... mq. 51,24

• Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo)

• Lmin: ..... mq. 3.773,47

b) Dati tecnici dei lotti

L1

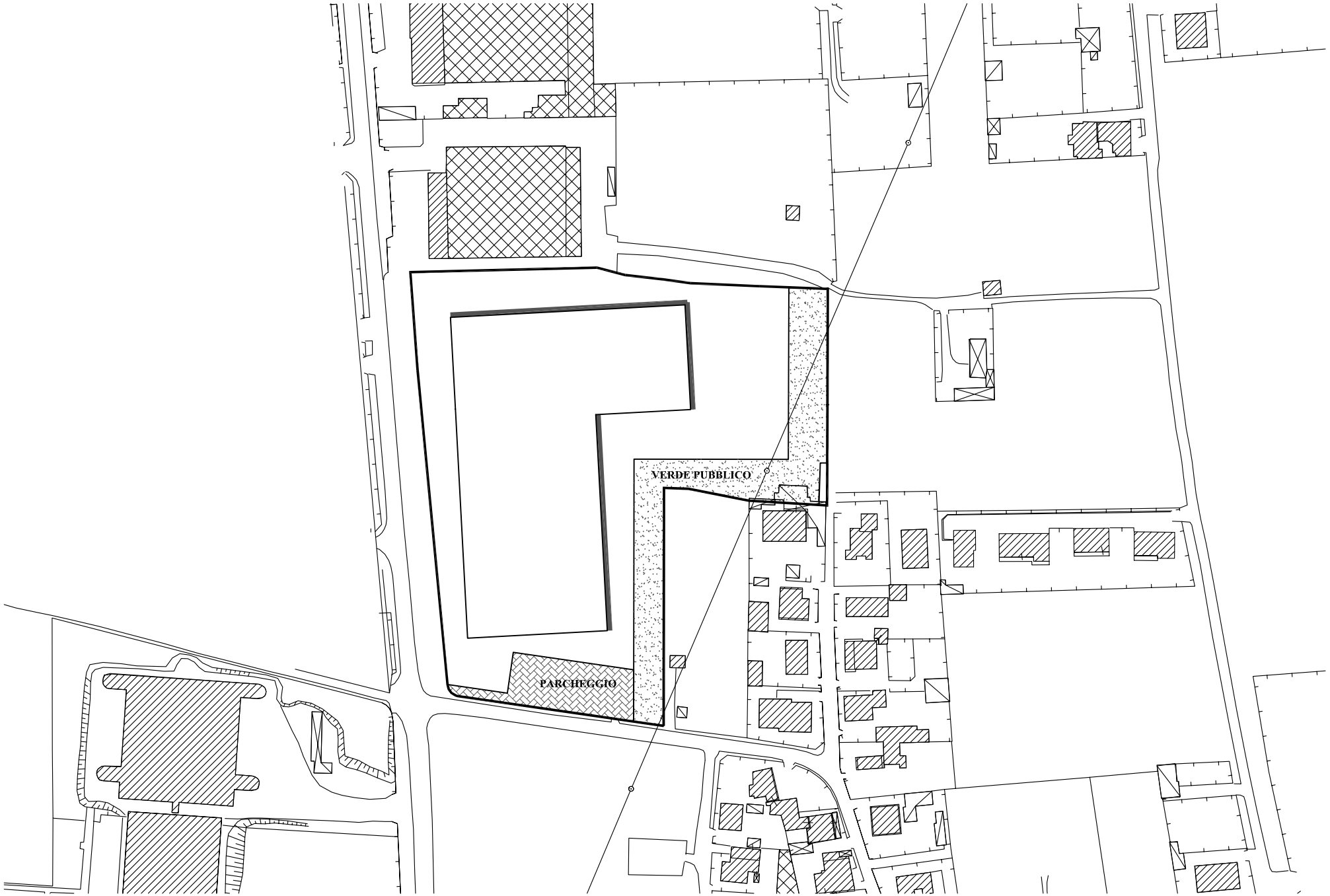
• 1 edificio

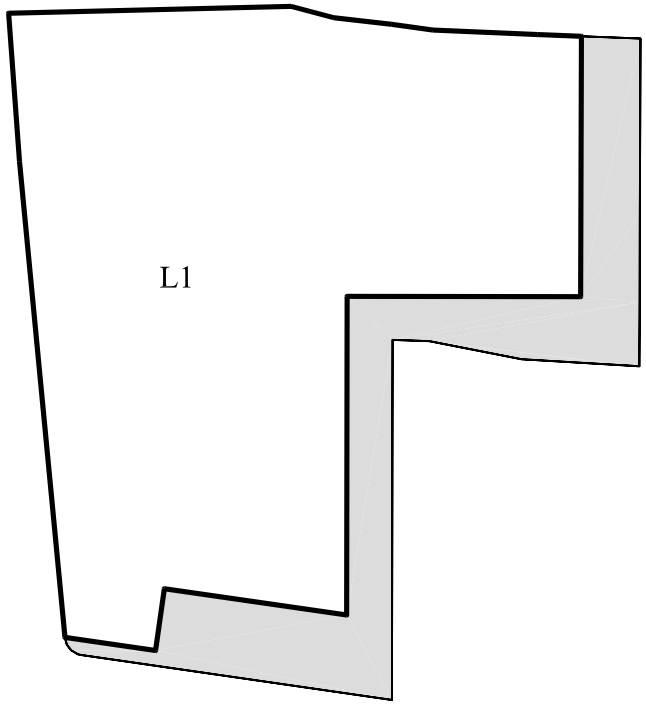
• Lmin: ..... mq. 17.606,16

1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. Schema planimetrico, scala1:2000




L1

11.2.2 D2: Progetto norma via Crocefisso

a) Dati tecnici generali

- St del comparto: ..... mq. 27.182
- superficie aree a standard (20%) ..... mq. 5.440
  - di cui per SA2-5 ..... mq. 4.840
  - di cui per P1 ..... mq. 600
- Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo)

b) Dati tecnici dei lotti

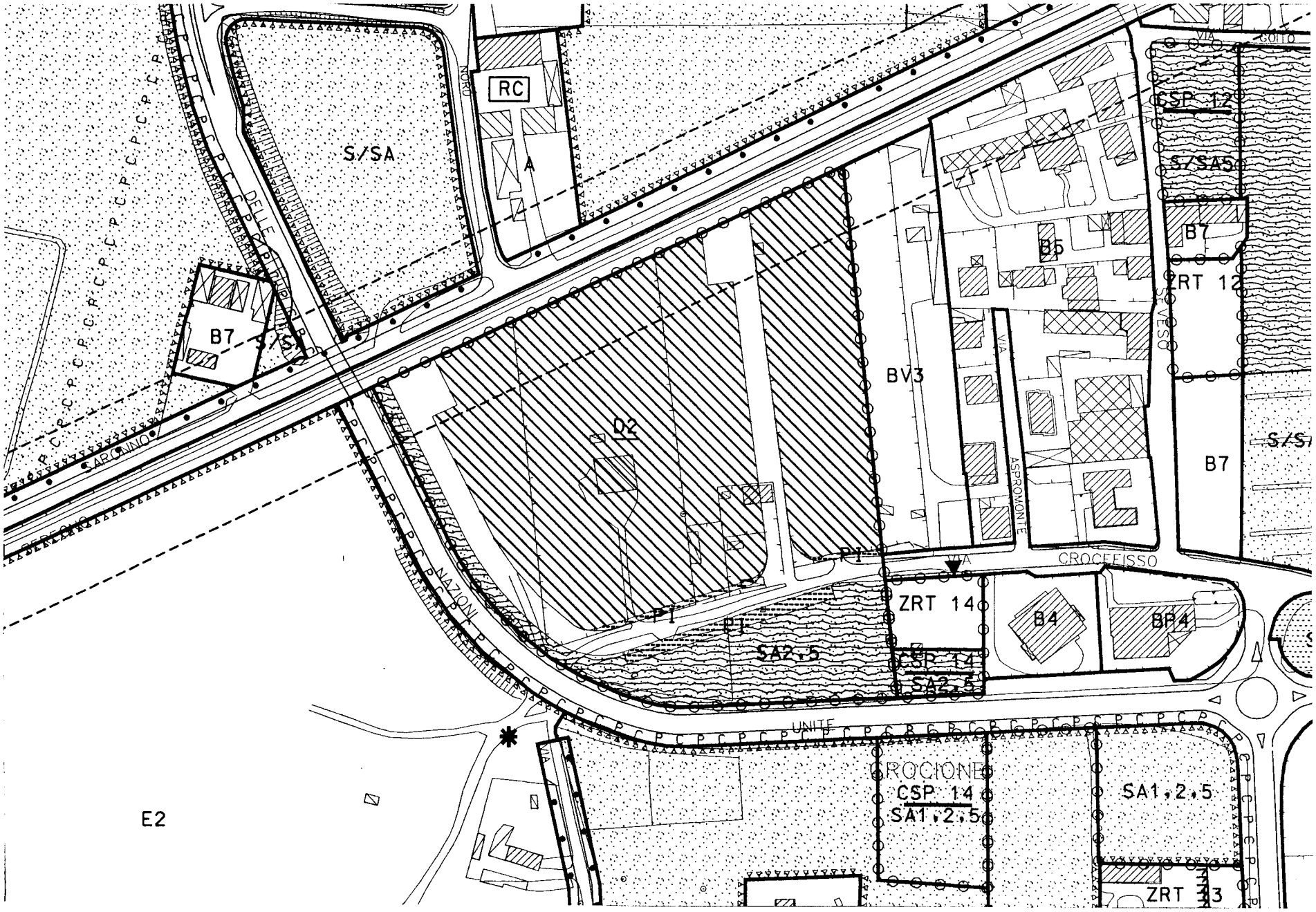
L1

- 1 edificio
- Lmax: ..... mq. 6.680

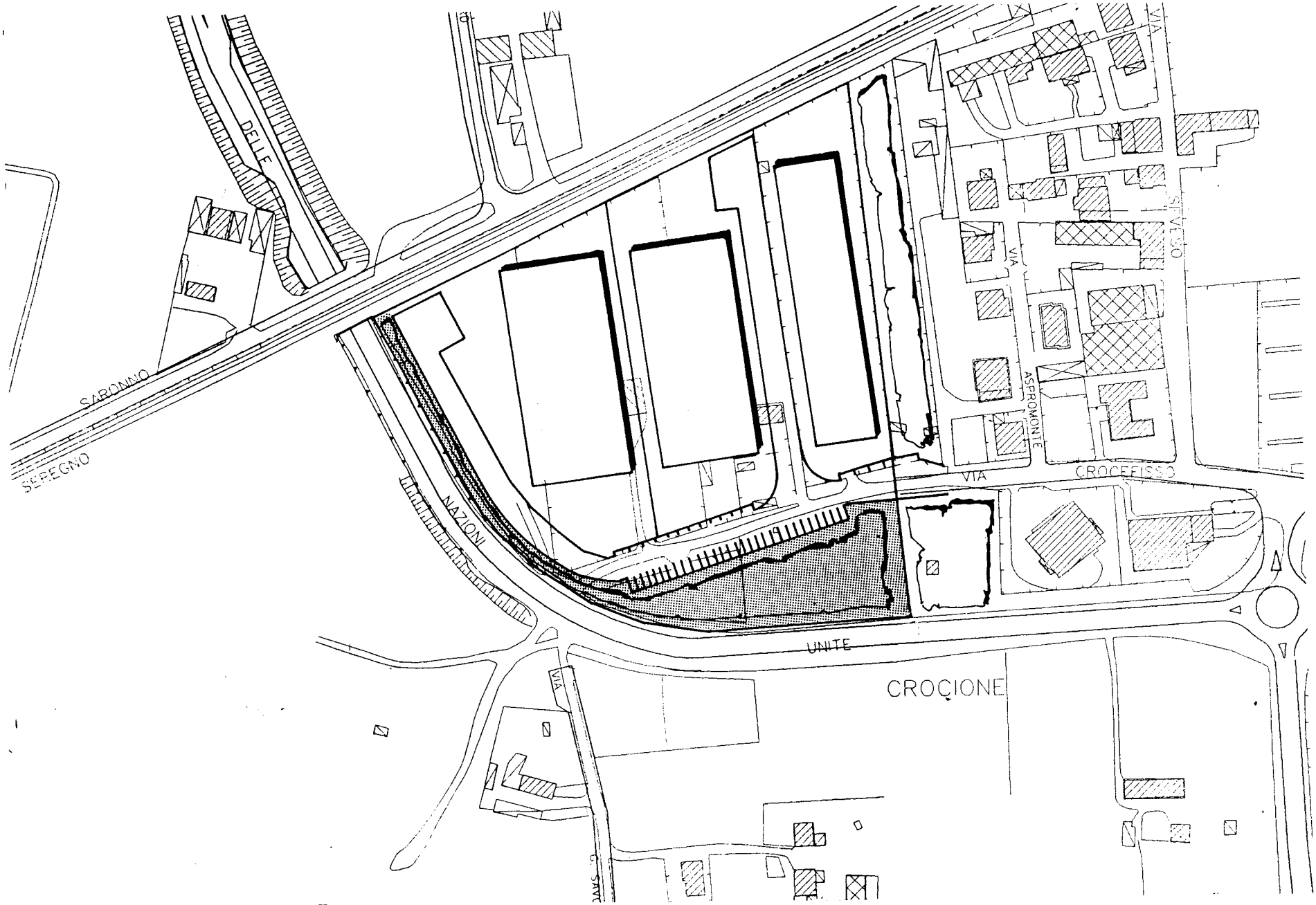
L2

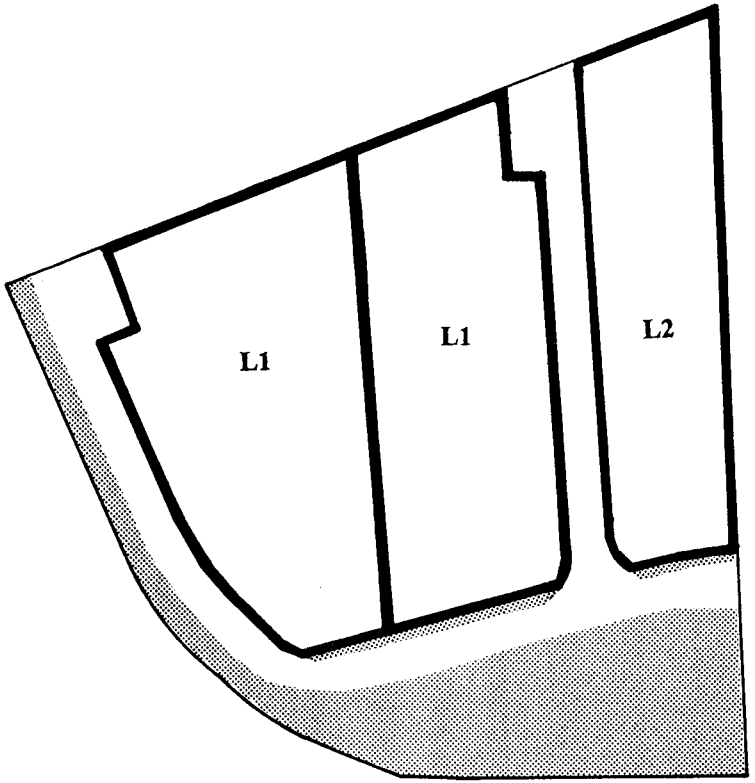
- 1 edificio
- Lmax: ..... mq. 5.120

1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*




L1
L1
L2

11.2.3 D3: Progetto norma Valassina

a) Dati tecnici generali

- St del comparto ..... mq. 20.950
- superficie aree a standard (20%) ..... mq. 4.190
  - di cui per SA2: minimo ..... mq. 2.340
  - di cui per P1: massimo ..... mq. 1.850
- Ae: ml. 12 (salvo altezze superiori per comprovate esigenze del ciclo produttivo)

b) Dati tecnici dei lotti

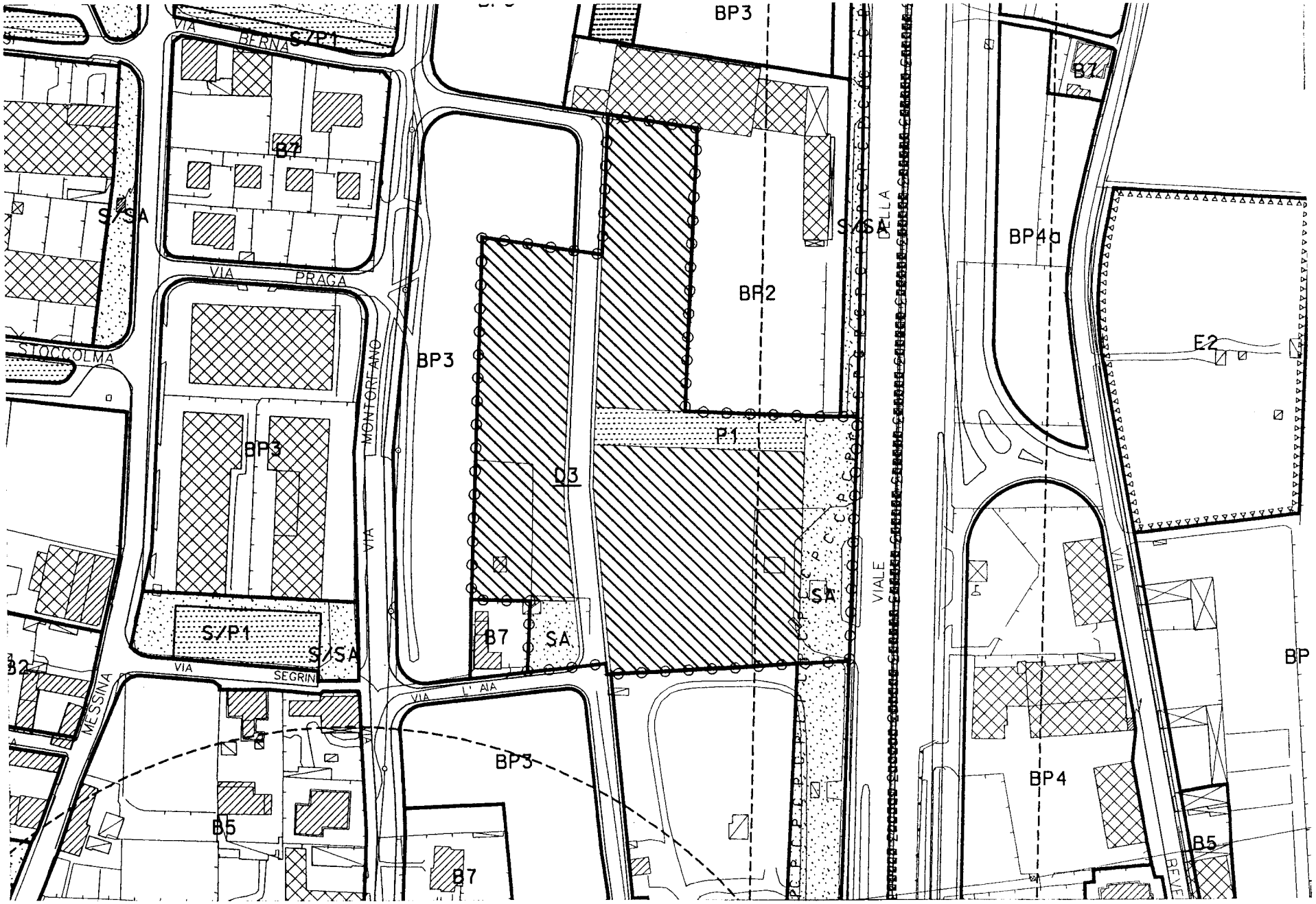
L1

- 1 edificio
- Lmin: ..... mq. 1.000

L2

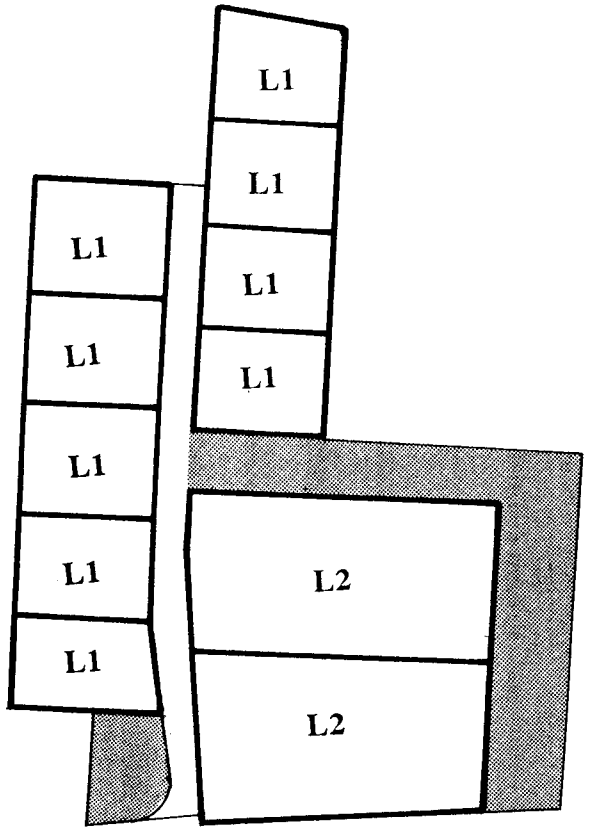
- 1 edificio
- Lmin: ..... mq. 3.350

1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*

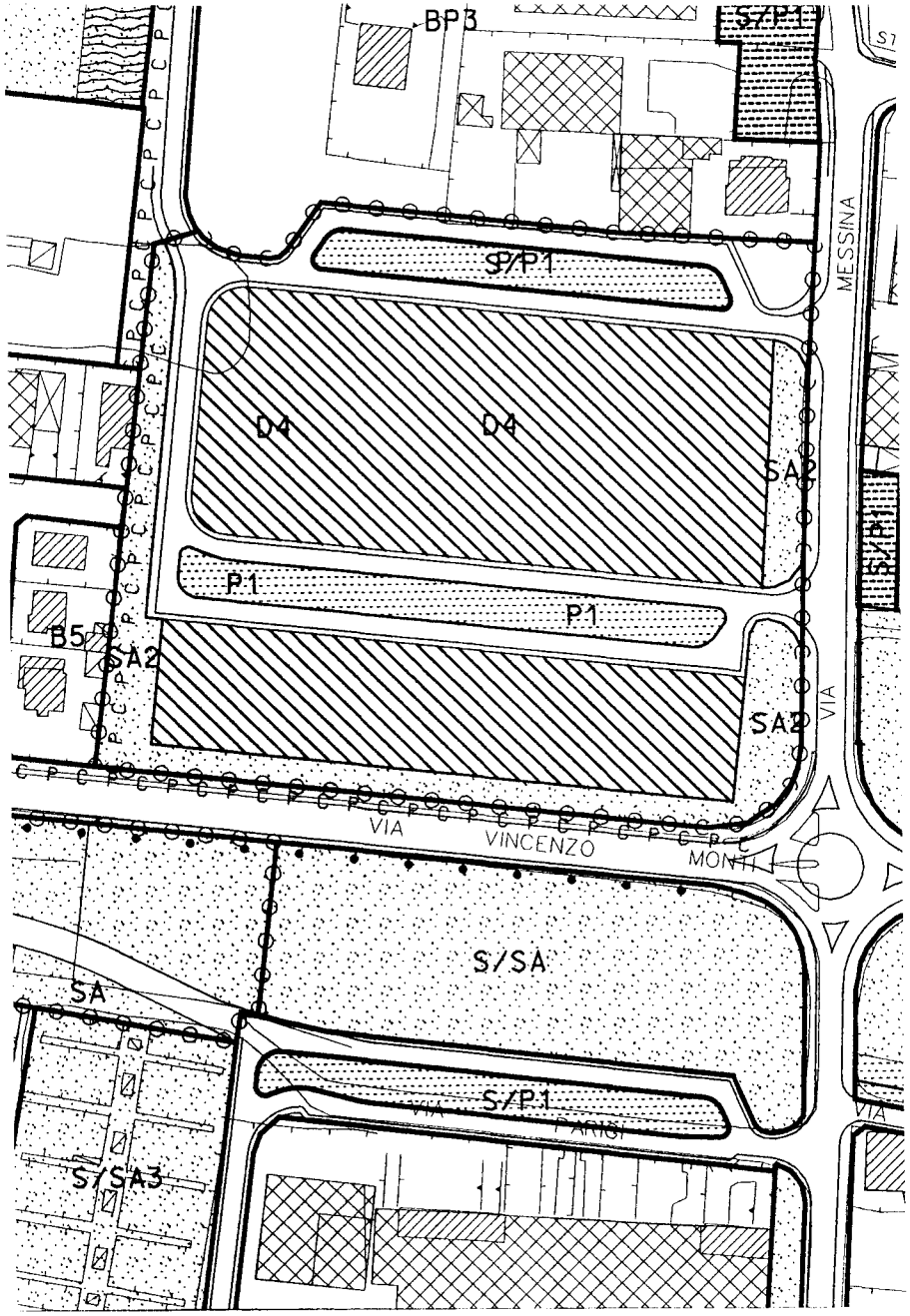



L1
L1
L1
L1
L1
L1
L1
L1
L2
L2

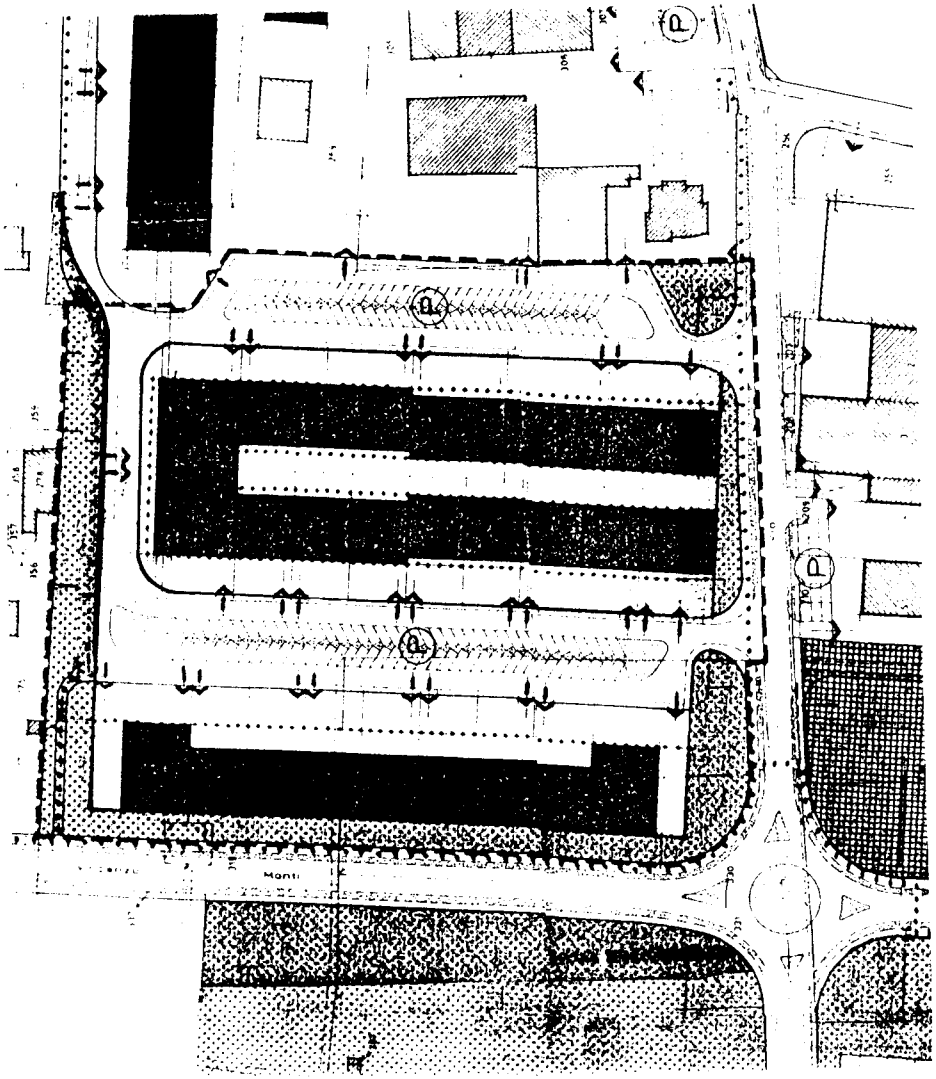
11.2.4 D4: ex CCA

Si veda il Piano per insediamenti produttivi adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 88 del 3 giugno 1997; approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 221 del 4 dicembre 1997.

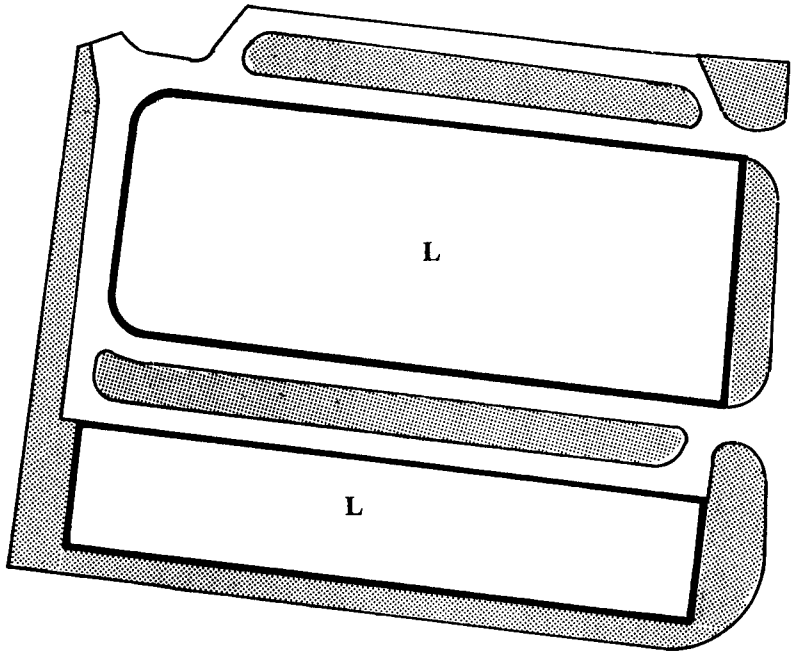
1. *Estratto dalla Tav. 2, scala 1:2000*



2. *Schema planimetrico, scala 1:2000*



3. *Spazio privato e spazio pubblico*



Art.12: Zone dello spazio aperto agricolo

12.1 E1: spazio aperto dei grandi recinti per la produzione agricola intensiva

Comprende aree destinate alla produzione agricola di carattere intensivo.
Per le aree incluse nel Parco locale di interesse sovracomunale “Brianza Centrale” prevalgono le norme previste nel Piano Particolareggiato.

1. Obiettivi dominanti

• favorire e promuovere la produzione agricola di carattere intensivo.

2. Parametri per l'edificazione

fatte salve le disposizioni della L.R. n.93-1980:

• Lmin: 10.000 mq.
• Uf: 0,02 mq./mq., ai fini della destinazione d’uso integrativa residenziale (RS) per i conduttori del fondo, conteggiando anche lotti di proprietà non contigui.
• Ae: -ml. 7,20 massimo, per la residenza ammessa (RS);
-ml. 2,60 massimo, per le serre (AG: 6), salvo comprovate esigenze produttive;
-secondo le esigenze produttive, per le attrezzature (AG:7).
• Sp: 30% minimo
• Rc: massimo 40%, con le sole serre

3. Tipi e modalità di intervento

1. Nella generalità dei casi sono consentiti tutti i tipi di intervento, nei limiti dettati dai parametri di zona e dalla L.R. n. 93-1980.
Modalità di intervento: concessione edilizia nel rispetto delle indicazioni fornite dalla “Guida agli interventi”.
2. Per l’edificazione esistente valgono i disposti della L.R. 93/80. Modalità di intervento: autorizzazione edilizia o concessione edilizia.
3. La costruzione di serre è soggetta a concessione edilizia nel rispetto dei parametri di zona e delle indicazioni fornite dalla “Guida agli interventi”.

4. Destinazioni d’uso ammesse

• Destinazione d’uso principale (o qualificante):
AG: 1-2-3-4-5-6-7
• Destinazioni d’uso integrative di AG: RS 1-2, secondo le disposizioni generali vigenti

12.2 E2: spazio aperto non recintato per la produzione agricola estensiva

Comprende aree non edificate eterogeneamente utilizzate attualmente incolte o coltivate.
Per le aree incluse nel Parco locale di interesse sovracomunale “Brianza Centrale” prevalgono le norme previste nel Piano Particolareggiato.

1. Obiettivi dominanti

• favorire lo sviluppo dell’agricoltura di carattere estensivo;
• tutelare i brani residui di grande spazio aperto agricolo nel territorio comunale.

2. Parametri per l'edificazione

fatte salve le disposizioni della L.R. n.93-1980:

• Uf: 0,01 mq./mq., a fini residenziali per i conduttori del fondo, conteggiando anche lotti di proprietà non contigui.
• Ae: -ml. 7,20 massimo, per la residenza ammessa (RS);
-secondo le esigenze produttive, per le attrezzature (AG:7).
• Rc: massimo 10%, con le sole attrezzature (AG:7)

3. Tipi e modalità di intervento

a. L’edificazione relativa alle destinazioni d’uso agricole avviene secondo le disposizioni della L.R. n.93-1980 e dell’art. 15 delle presenti Nta relative al Parco di cintura.

4. Destinazioni d’uso ammesse

• Destinazione d’uso principale (o qualificante):
AG: 1-4-5-7
• Destinazioni d’uso integrative di AG:
RS 1-2, secondo le disposizioni generali vigenti, solo se imprenditore agricolo

Art.13: Zone per servizi e attrezzature di interesse collettivo

13.1 S: aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale

Comprende aree riservate alla realizzazione di quegli spazi, attrezzature e impianti, di cui alla sigla SAC prevista dall'art. 2.2.2 delle presenti Nta e di cui all'art. 3, D.M. n. 1444/1968 e all'art. 22, L.R. n. 51/1975 e successive modifiche, che abbiano interesse comunale.

1. Disposizioni generali

1. Gli interventi su tali aree possono essere promossi dalle Amministrazioni Pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2, del D.L.vo 3 febbraio 1993 n. 29, ovvero da altri soggetti, privati o pubblici, concessionari di pubblici servizi o di opere pubbliche, fatto salvo quanto previsto dalla L.R., 9 maggio 1992, n. 20 a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.
2. Le specifiche destinazioni d'uso riportate nelle Tavv. 2 e 3 con le sigle opportune, facenti riferimento all'art. 2.2.2, sono da considerarsi norme categoriche. Esse potranno essere modificate esclusivamente con delibera di Consiglio Comunale purché non siano in contrasto con quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Nta.
3. Le aree alle quali è stata assegnata solo la sigla di categoria SAC, o alle quali sia stata assegnata una sigla di sottocategoria (SS, SAM, ecc), mancando il numero di specifica destinazione d'uso, potranno essere destinate ad una qualsiasi delle specifiche destinazioni di cui alla categoria o sottocategoria di appartenenza, senza modifica dello strumento generale, in sede di progettazione di opera pubblica, purché non in contrasto con quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Nta.
4. Le aree di cui al presente articolo sono vincolate alla realizzazione delle attrezzature di cui al titolo e, se private, sono passibili di espropriazione o di asservimento per uso pubblico.
5. Le aree di cui al presente articolo, con destinazione SA6, e contemporaneamente comprese nel Parco locale di interesse sovracomunale, sono finalizzate alla costituzione di parchi agricoli, ove è necessario garantire l'accessibilità ai cittadini per attività connesse con il tempo libero, la tutela e la ricostruzione del paesaggio agricolo, il potenziamento della dotazione di alberature, e la tutela del suolo da fenomeni di inquinamento. Compatibilmente con la predetta funzione di interesse pubblico, è consentito lo svolgimento dell'attività agricola da parte dei privati.

In base ad una valutazione discrezionale, in alternativa all'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale (se del caso mediante espropriazione), potranno essere conclusi accordi tra l'Amministrazione Comunale stessa ed i proprietari delle aree interessate, ai sensi dell'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241.

Detti accordi, da trascrivere nei registri immobiliari, dovranno prevedere, quale conseguenza della rinunzia dell'esercizio del potere di espropriazione da parte dell'Amministrazione Comunale, l'impegno a carico del privato di conservare la destinazione agricola dell'area, di consentirne l'accesso da parte dei cittadini per attività connesse con il tempo libero, compatibili con la coltivazione, di conservare od allestire le opere necessarie al suddetto fine (es. strade vicinali, sentieri, spazi di sosta, etc.), di conservare o potenziare il verde esistente, e di salvaguardare la pulizia e l'igiene dei luoghi.

Dovranno essere specificati eventuali oneri ed obblighi gravanti sull'Amministrazione Comunale e l'entità dell'indennizzo dovuto, ai sensi dell'art. 11, 4. comma della L.241/1990, in caso di recesso per motivi di pubblico interesse .

2. Parametri per l'edificazione

- Ae: ml. 13,50
- Rc: 60%
- Uf: 1,5 mq./mq.
- Dc: ml. 5
- Ds: quella prevista nella zona di Prg più prossima

3. Tipi e modalità di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Gli interventi in aree pubbliche e sugli edifici pubblici potranno avvenire sulla base della semplice approvazione del progetto di opera pubblica ai sensi dell'art. 1 commi 1-4 della L. 3 gennaio 1978 n. 1 accompagnato dall'attestazione del progettista circa la sua conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche.

Gli edifici e gli impianti privati di interesse pubblico potranno essere realizzati, restaurati ed ampliati, previa concessione edilizia, nel rispetto delle modalità e delle prescrizioni di cui all'art. 3.2.2 e nel rispetto dei parametri di zona.

In ogni caso, data l'eterogeneità delle situazioni in cui si trovano le aree

con azzonamento di cui al titolo, per gli interventi edilizi si dovranno seguire le indicazioni delle sezioni della Guida agli interventi relative alle Zone prevalenti tra quelle prossime all'area di progetto, per gli interventi relativi allo spazio aperto si dovranno seguire le indicazioni della sezione: "Guida alla progettazione degli spazi aperti verdi, sportivi e delle superfici attrezzate".

4. APS: comparti per l'attuazione di parcheggi sotterranei

1. Il piano individua con apposito perimetro di piano attuativo all'interno delle Aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse comunale, comparti nei quali è prevista la realizzazione di parcheggi pubblici e privati sotterranei, con la contemporanea sistemazione del suolo in superficie secondo le modalità di cui ai commi seguenti.
2. Le aree comprese entro il perimetro di APS sono sottratte alla disciplina dei parametri generali per l'edificazione di cui al paragrafo 2 del presente articolo.
3. I parametri per l'edificazione per ogni parcheggio previsto vengono indicati nel presente articolo. La Slp segnalata comprende la proiezione sul piano orizzontale delle rampe di ingresso e quelle di distribuzione interna, i corselli, gli stalli ed ogni altro impianto e attrezzatura necessari alla corretta realizzazione del parcheggio.
4. Sono validi i gradi di intensità prescrittiva delle Istruzioni per la progettazione contenute nelle Tavv. 2 e 3.
5. Le opere saranno realizzate secondo le modalità seguenti:
   -realizzazione a cura di operatori privati o dell'Amministrazione pubblica, nel rispetto dei dati quantitativi e delle istruzioni fornite nel presente articolo;
   -una parte dei parcheggi realizzati verrà ceduta o convenzionata, secondo le proporzioni indicate in ciascuna scheda di cui ai punti seguenti;
   -il suolo in superficie sarà in ogni caso di proprietà pubblica (o ad uso pubblico), e le opere ivi previste saranno da realizzare a cura del privato;
   -modalità di attuazione: piano attuativo o concessione convenzionata.

5.1. APS 1: piazza Risorgimento (ELIMINATO)

5.2. APS 2: via Muratori

• Slp per parcheggi: minimo .....mq. 1.800
di cui:
per parcheggi pubblici (ceduti o convenzionati): 1/3
per parcheggi privati: 2/3
• Piani in sottosuolo: minimo 2
• Destinazione d'uso del suolo in superficie: P1 con Slp pari a mq. 900 minimo

5.3. APS 3: via S.Gervaso

• Slp per parcheggi: minimo .....mq. 1.400
di cui:
per parcheggi pubblici (ceduti o convenzionati): 1/3
per parcheggi privati: 2/3
• Piani in sottosuolo: minimo 2
• Destinazione d'uso del suolo in superficie: P1 con Slp pari a mq. 700 minimo

5.4. APS 4: S.Valeria

• Slp per parcheggi: minimo .....mq. 3.000
di cui:
per parcheggi pubblici (ceduti o convenzionati): 1/3
per parcheggi privati: 2/3
• Piani in sottosuolo: minimo 2
• Destinazione d'uso del suolo in superficie: SA2 con attrezzature per il gioco

5.5. APS 5: via Luini (ELIMINATO)

5.6. APS 6: viale Edison

• Slp per parcheggi: minimo .....mq. 530
di cui:
per parcheggi pubblici (ceduti o convenzionati): 1/3
per parcheggi privati: 2/3
• Piani in sottosuolo: minimo 1
• Destinazione d'uso del suolo in superficie: P1 con Slp pari a mq. 1.000 minimo

13.2 TU: lotti per impianti tecnologici urbani

Comprende aree nelle quali sono insediati impianti per la distribuzione dell'energia, la comunicazione immateriale (radio-televisiva e di teleco-municazione), la adduzione e refluimento di volumi idrici di cui alla sigla IT prevista all'art. 2.2.2 delle presenti Nta.

1. Disposizioni generali

1. Gli interventi su tali aree possono essere promossi dalle Amministrazioni Pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2, del D.L.vo 3 febbraio 1993 n. 29, ovvero da altri soggetti, privati o pubblici, concessionari di pubblici servizi o di opere pubbliche.
2. Le specifiche destinazioni d'uso riportate nelle Tavv. 2 e 3 con le sigle opportune, facenti riferimento all'art. 2.2.2, rilevano lo stato di fatto alla data di adozione del presente Prg.
3. Nuove installazioni relative alle destinazioni d'uso di cui alla sigla IT prevista all'art. 2.2.2 potranno essere insediate nelle aree S di cui all'art. 13.1, se di promozione pubblica e con parere favorevole sugli aspetti paesistico-ambientali da esprimersi in sede di conferenza di servizi.
4. Qualora gli impianti tecnologici siano eventualmente collocati il lotti TU interni al Parco locale di interesse sovracomunale (di cui all'art. 15 delle presenti Nta) o lungo i suoi confini, non dovranno interrompere visuali del parco, fatte salve le esigenze di funzionalità dell'impianto.
In ogni caso gli impianti dovranno essere adeguatamente schermati con piantumazioni arboree.
Le recinzioni potranno essere realizzate mediante manufatti metallici trasparenti associati a siepi e non potranno superare l'altezza di ml. 2.20. Non sono ammesse recinzioni in cls prefabbricato.

13.3 F: aree per spazi e impianti di uso pubblico, di interesse generale

Comprende aree riservate alla realizzazione di quegli spazi, attrezzature e impianti, di cui alla sigla SAC prevista all'art. 2.2.2 delle presenti Nta e di cui all'art. 3, D.M. n. 1444/1968 e all'art. 22, L.R. n. 51/1975 e successive modifiche, che abbiano interesse generale.

1. Disposizioni generali

1. Gli interventi su tali aree possono essere promossi dalle Amministrazioni Pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2, del D.L.vo 3 febbraio 1993 n. 29, ovvero da altri soggetti, privati o pubblici, concessionari di pubblici servizi o di opere pubbliche, fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 9

maggio 1992, n. 20 a proposito degli edifici di culto e delle attrezzature destinate a servizi religiosi.

2. Le specifiche destinazioni d'uso riportate nelle Tavv. 2 e 3 con le sigle opportune, facenti riferimento all'art. 2.2.2, sono da considerarsi norme categoriche. Esse potranno essere modificate esclusivamente con delibera di Consiglio Comunale purché non siano in contrasto con quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Nta.

3. Le aree alle quali è stata assegnata solo la sigla di categoria SAC, o alle quali sia stata assegnata una sigla di sottocategoria (SS, SAM, ecc), mancando il numero di specifica destinazione d'uso, potranno essere destinate ad una qualsiasi delle specifiche destinazioni di cui alla categoria o sottocategoria di appartenenza, senza modifica dello strumento generale, in sede di progettazione di opera pubblica, purché non in contrasto con quanto previsto dall'art. 15 delle presenti Nta.

4. Le aree di cui al presente articolo sono vincolate alla realizzazione delle attrezzature di cui al titolo e, se private, sono passibili di espropriazione o di asservimento per uso pubblico.

5. Le aree di cui al presente articolo, con destinazione SA6, e contemporaneamente comprese nel Parco locale di interesse sovracomunale, sono finalizzate alla costituzione di parchi agricoli, ove è necessario garantire l'accessibilità ai cittadini per attività connesse con il tempo libero, la tutela e la ricostruzione del paesaggio agricolo, il potenziamento della dotazione di alberature, e la tutela del suolo da fenomeni di inquinamento. Compatibilmente con la predetta funzione di interesse pubblico, è consentito lo svolgimento dell'attività agricola da parte dei privati.
   In base ad una valutazione discrezionale, in alternativa all'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale (se del caso mediante espropriazione), potranno essere conclusi accordi tra l'Amministrazione Comunale stessa ed i proprietari delle aree interessate, ai sensi dell'art. 11 della L. 7 agosto 1990 n. 241.
   Detti accordi, da trascrivere nei registri immobiliari, dovranno prevedere, quale conseguenza della rinunzia dell'esercizio del potere di espropriazione da parte dell'Amministrazione Comunale, l'impegno a carico del privato di conservare la destinazione agricola dell'area, di consentirne l'accesso da parte dei cittadini per attività connesse con il tempo libero, compatibili con la coltivazione, di conservare od allestire le opere necessarie al suddetto fine (es. strade vicinali, sentieri, spazi di sosta, etc.), di conservare o potenziare il verde esistente, e di salvaguardare la pulizia e l'igiene dei luoghi.
   Dovranno essere specificati eventuali oneri ed obblighi gravanti sull'Amministrazione Comunale e l'entità dell'indennizzo dovuto, ai sensi dell'art. 11, 4. comma della L.241/1990, in caso di recesso per motivi di pubblico interesse .

2. Parametri per l'edificazione

- Ae: ml. 13,50
- Rc: 60%
- Uf: 0,35 mq./mq.
- Dc: ml. 5
- Ds: ml. 5

3. Tipi e modalità di intervento

L'edificazione potrà avvenire sulla base della semplice approvazione del progetto di opera pubblica ai sensi dell'art. 1 commi 1-4 della L. 3 gennaio 1978 n. 1 accompagnato dall'attestazione del progettista circa la sua conformità alle prescrizioni edilizie ed urbanistiche.
Gli edifici e gli impianti privati di interesse pubblico potranno essere realizzati restaurati ed ampliati, previa concessione edilizia, nel rispetto delle modalità e delle prescrizioni di cui all'art. 3.2.2 e nel rispetto dei parametri di zona.

13.4 FSN: aree per attrezzature ferroviarie

Comprende aree nelle quali sono insediati gli impianti e gli edifici per l'insediamento delle strutture e degli impianti necessari alla fornitura del servizio di trasporto ferroviario delle merci e dei passeggeri di cui alla sigla AF prevista all'art. 2.2. delle presenti Nta.
Per gli interventi su tali aree sono valide le disposizioni di cui alla L. 29 luglio 1980 n. 385 e del D.M. 3 agosto 1981.

Art.14: Tracciati tematici

Individuano quei tracciati stradali lungo i quali si dovranno localizzare principalmente i nuovi insediamenti delle attività commerciali, degli esercizi pubblici e del terziario.

14.1. Disposizioni generali

14.1.1. Gli interventi relativi all'applicazione del presente articolo potranno riguardare esclusivamente unità immobiliari e/o lotti liberi prospicienti la sede stradale o il percorso pedonale individuati come tracciato tematico.
Gli accessi per il pubblico agli esercizi commerciali dovranno essere previsti sui tracciati tematici stessi.

14.1.2. La disposizione planimetrica dei tracciati tematici è contenuta nella Tav. 4, inoltre essi sono riportati con apposito simbolo nelle Tavv. 2 e 3.

14.1.3. I parametri edilizi e urbanistici per l'edificazione, i tipi e le modalità di intervento, i piani degli edifici che è possibile occupare con le destinazioni d'uso ammesse, sono quelli relativi a ciascuna zona interessata dai tracciati tematici.

14.1.4. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le zone: BV1, BV2, BV3, CRU, ZRT, C1, C2, C3, BP1, BP2, BP3, BP4a, BP5, CRUI, D, E1, E2, S, F, TU, FSN.

14.1.5. Le destinazioni d'uso ammesse lungo i Tracciati sono quelle indicate al successivo art. 14.2 delle presenti Nta e vanno considerate in aggiunta a quelle previste per ciascuna zona.

14.1.6 Gli esercizi pubblici esistenti e quelli di nuovo insediamento localizzati lungo i tracciati tematici, potranno realizzare ampliamenti anche al primo piano abitabile degli edifici, fino a raggiungere mq. 250 di Sv.

14.2. Tipi di tracciati tematici

14.2.1. Tipo 1: Tracciati del commercio urbano.
Obiettivi dominanti: potenziare e riqualificare la rete del commercio locale, creando le condizioni per la costruzione di un sistema integrato di esercizi commerciali e pubblici.
I tracciati del commercio urbano integrano la rete costituita dai Tracciati della percorrenza pedonale nel centro storico (Tipo 4).
Destinazioni d'uso ammesse:
CM: 1, 7, 11, 2 (non oltre mq.1.000 di Sv; non oltre mq.400 di Sv per alimentari),
EP: 1, 2

14.2.2. Tipo 2: Tracciati del terziario.
Obiettivi dominanti: consentire l'insediamento di funzioni terziarie orientando la localizzazione delle presenze più rilevanti lungo alcuni principali assi della mobilità.
Destinazioni d'uso ammesse:
TR: • 1, 2
EP: • 1, 2
SAM: • 1-2

14.2.3. Tipo 3: Strade mercato.
Obiettivi dominanti: consentire l'insediamento di funzioni commerciali di dimensione intermedia su assi stradali di connessione territoriale e di attraversamento della città.
Destinazioni d'uso ammesse:
CM: 1, 2 (non oltre mq.1.500 di Sv. per alimentari), 7, 12, 13,14
EP: 1, 2
PR: 6

14.2.4. Tipo 4: Tracciati della percorrenza pedonale nel centro storico (si veda Tav. 3)
Obiettivi dominanti: individuare una rete di connessioni pedonali rilevanti che mettano trasversalmente in comunicazione fra loro i tracciati del commercio urbano, i principali parcheggi e l'insieme dei luoghi notevoli nel centro storico. La rete così individuata non indica sedi solamente pedonali, ma anche promiscue. I percorsi pedonali previsti dalle Istruzioni per la progettazione (per la prescrittività dei tracciati di percorso pedonale si veda l'art. 3.3.3 a) nel centro storico (si veda Tav. 3) fanno parte di questa rete di tracciati tematici.
Destinazioni d'uso ammesse:
CM: 1, 7
EP: 1, 2
TR: 2

14.2.5. Tipo 5: Corso Matteotti.
Obiettivi dominanti: consentire l'insediamento di funzioni commerciali di dimensione intermedia e funzioni terziarie su Corso Matteotti.
Destinazioni d'uso ammesse:
CM: 1, 2 (non oltre mq.400 di Sv per alimentari), 7, 11
EP: 1, 2
TR: 1, 2
SAM: 1, 2

14.2.6. Tipo 6: Viale della Repubblica.
Obiettivi dominanti: consentire l'insediamento di funzioni commerciali di media e grande dimensione intermedia su assi stradali di connessione territoriale
Destinazioni d'uso ammesse:
CM: 2, 3 (solo per la categoria non alimentare), 7, 12, 13,14
EP: 1, 2
PR: 6

Art.15: Parco locale di interesse sovracomunale

Comprende aree oggetto di specifica salvaguardia ambientale, a causa dello specifico interesse, che eccede quello della comunità locale, alla loro tutela, conservazione e riqualificazione.

1. Obiettivi dominanti

- salvaguardare il territorio inedificato e alcune grandi aree a standard;
- riqualificare alcune parti del territorio non edificato;
- definire i bordi della città e la sua forma impedendo processi di saldatura con i comuni contermini;
- contribuire ad una politica più generale di salvaguardia di spazi verdi alla grande scala.

2. Disposizioni generali

1. Il parco locale di interesse sovracomunale è istituito ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86.
2. Il vincolo a parco di interesse sovracomunale, di natura urbanistica ed ambientale, si sovrappone alla disciplina di zona delle diverse aree in esso ricomprese.
3. In caso di conflitto le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle generali delle zone ricomprese nel parco, fatte salve le norme relative alle zone BV3 e E1.
4. All'interno del parco di interesse sovracomunale non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione, a prescindere dalla sua destinazione, fatto salvo quanto disposto dal successivi commi: 7 lett. e), limitatamente alle attrezzature accessorie alle aree destinate all'esercizio delle attività ricreative compatibili, 7 lett f)., 7 lett o), 7 lett. p).
5. Tutte le aree che, ai sensi del vigente strumento urbanistico, risultino edificabili, potranno essere computate ai fini del calcolo dei parametri per l'edificazione delle presenti Nta, ma non potrà essere realizzata alcuna nuova costruzione che risulti compresa nel perimetro del parco, fatto salvo quanto disposto dai successivi commi: 7 lettera e), limitatamente alle attrezzature accessorie alle aree destinate all'esercizio delle attività ricreative compatibili, 7 lett f)., 7 lett o), 7 lett. p).
6. Non sono altresì consentiti:
   - l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione.
   - le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi.
   - impianti sportivi di cui non sia prevista, tramite convenzione con l'Amministrazione comunale, l'accessibilità al pubblico.
   - parcheggi privati, esclusi quelli al piano terreno di edifici esistenti ovvero nel sottosuolo, entro il limite dei muri perimetrali.
   - l'apertura e la coltivazione di cave, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 4 4° comma e dell'art. 27 2° comma lett c) della L.R. 30 marzo 1982 n. 18, e fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 della stessa legge.
   - la realizzazione di impianti di smaltimento (stoccaggio, provvisorio o definitivo, o trattamento) dei rifiuti, fatta salva le potestà di variante al piano regolatore generale, previste dalle disposizioni statali e regionali in materia di rifiuti fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 7 lett p).
7. Tramite piano particolareggiato ovvero, per le opere pubbliche, progetto approvato ai sensi della legge 03.01.1978 n.1, saranno indicati:
   a) le zone in cui l'assetto naturale deve essere mantenuto o recuperato;
   b) la disciplina delle zone agricole, con le prescrizioni idonee al mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale, alla salvaguardia delle potenzialità naturali, alla prevenzione degli effetti nocivi;
   c) le zone degradate da destinare al recupero ambientale, per fini ricreativi e paesaggistici;
   d) gli interventi atti al recupero conservativo ed alla valorizzazione del patrimonio di edilizia rurale;
   e) le aree e le attrezzature accessorie per l'esercizio delle attività ricreative compatibili e gli interventi per l'uso sociale, didattico e di tempo libero del parco, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona;
   f) il sistema dell'accessibilità interna, con particolare riguardo alla rete dei sentieri pedonali, delle piste ciclabili e dei percorsi didattici;
   g) le aree da acquisire in proprietà pubblica;
   h) le modalità per la cessazione di eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi programmati e con le finalità del parco di interesse sovracomunale, con esclusione di quelle esercitate, conformemente alla loro destinazione, in edifici preesistenti, legittimamente realizzati;
   i) gli impianti sportivi pubblici e privati, accessibili al pubblico, che non comportino riduzione della permeabilità del terreno, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona;
   l) la disciplina per gli interventi su edifici esistenti, nei limiti della superficie coperta e del volume esistente, fatto salvo quanto previsto all'ultimo comma del presente articolo per gli ampliamenti degli edifici in

zona agricola;

m) le caratteristiche delle recinzioni, dei muri di cinta e delle opere di pavimentazione;

n) la disciplina per interventi inerenti al patrimonio arboreo;

o) nelle zone agricole, gli interventi previsti dalla L.R. 7 giugno 1980 n. 93 compatibili con le finalità di tutela ambientale perseguite attraverso l'istituzione del parco di interesse sovracomunale.

p) piazzole di compostaggio dei rifiuti verdi che trattino quantitativi fino ad un massimo di 400 t / anno.

8) Sino all'approvazione del piano particolareggiato non sono consentiti:

a) nuovi impianti sportivi e ricreativi;

b) le opere di recinzione salvo quanto previsto al comma 9;

c) le opere di pavimentazione, con esclusione della semplice posa di ghiaia;

d) l'alterazione delle condizioni naturali del terreno (fatte salve quelle cagionate dalle normali pratiche agricole);

e) l'abbattimento di alberature, di alberi isolati ad alto fusto o siepi arboree; tali attività possono essere eccezionalmente consentite, previa autorizzazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale, allorché se ne ravvisi la necessità, in relazione ad esigenze di tutela e valorizzazione del parco.

8. É consentita, sino all'approvazione del piano particolareggiato, la realizzazione di recinzioni mediante manufatti metallici, con esclusione di cordoli continui in cemento, e mediante siepi, nel terreno di pertinenza di edifici esistenti, nonché le recinzioni di fondi inedificati mediante siepi**.** Sono consentite altresì, sino all'approvazione del piano particolareggiato, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti, nonché l'esecuzione di impianti tecnologici IT 1-2-3, previo verifica del loro inserimento ambientale.

   Gli edifici esistenti, ricadenti nelle zone agricole E1 e E2, possono essere assoggettati anche ad interventi ristrutturazione edilizia attuabili mediante concessione edilizia convenzionata.

9. Sono consentiti, infine, con semplice concessione edilizia, la ristrutturazione edilizia e, per una sola volta, l'ampliamento degli edifici, di cui all'art. 2 1° comma della L.R. 7 giugno 1980 n. 93, esistenti in zona agricola; l'ampliamento dei predetti edifici è contenuto nel limite massimo di 50 mq. di Slp per i manufatti destinati a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e del 20% della Slp per le attrezzature ed infrastrutture produttive, nel rispetto, comunque, degli indici di cui all'art. 2 della L.R. 93/1980.

10. Il Piano Particolareggiato dovrà altresì prevedere il corretto inserimento ambientale e paesistico del previsto raccordo ferroviario tra la linea iternazionale FS Milano-Como-Chiasso e la linea FNM Saronno-Seregno all'interno della zona di parco denominata «il Meredo». Tale progetto dovrà essere coordinato tra i soggetti interessati e precisamente: Regione Lombardia, FS SpA, FNM SpA.

Art.16: Sedi stradali

a) Comprende le aree destinate ad ospitare le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali e ciclabili quando non in sede propria, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, argini, fossi di guardia e simili).

   Nelle sedi stradali sono compresi spazi pubblici e spazi privati asserviti ad uso pubblico.

b) Le aree di cui al presente articolo sono vincolate alla realizzazione delle attrezzature di cui alla lettera precedente e, se private, sono passibili di esproprio o di asservimento per uso pubblico.

c) Lo spazio interno alle linee di limite delle sedi stradali, fatte salve le eccezioni di cui alle lettere successive, può essere utilizzato solo per la realizzazione degli elementi costitutivi e integrativi della sede stradale stessa, secondo le sezioni specificamente consigliate o secondo la disciplina per le classi indicata agli articoli seguenti. Nuove installazioni relative alle destinazioni d'uso di cui alla sigla IT prevista all'art. 2.2.2 potranno essere insediate se di promozione pubblica e con parere favorevole sugli aspetti paesistico-ambientali da esprimersi in sede di conferenza di servizi.

d) Lo stesso spazio potrà essere utilizzato altresì ai fini dell'accesso ai lotti in corrispondenza di passi carrai e per la realizzazione di griglie di aerazione per parcheggi pubblici adiacenti, con preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

e) Gli edifici eventualmente ricadenti all'interno delle aree destinate a sedi stradali potranno essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Tali interventi sono ammessi previa stipula e trascrizione di un'impegnativa che sancisca, in caso di espropriazione o di acquisizione da parte del Comune o di altro ente pubblico o concessionario di pubblico servizio, l'esclusione dell'indennizzo relativo al maggior valore acquisito dall'immobile in relazione alle opere eseguite. É sempre ammessa la manutenzione ordinaria.

f) È ammessa, previa presentazione di domanda di concessione edilizia, la realizzazione di chioschi ed edicole nei limiti previsti dal codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione, previa stipula e trascrizione di una impegnativa che sancisca in caso di espropriazione o acquisizione da parte del Comune (o di altro ente pubblico o concessionario di pubblico servizio) l'esclusione dell'indennizzo relativo al maggior valore acquisito dall'area in relazione alle opere eseguite.

16.1. Disposizioni generali

1. Classi delle strade

1.1. Le sedi stradali sono classificate in riferimento al ruolo urbanistico che svolgono e al rango viabilistico che viene assegnato alle carreggiate in esse previste. Tale classificazione è riportata dall'art 16.2 al 16.7, con riferimento alla Tav. 6 (Classificazione delle strade) del presente Prg.

1.2. Ciascuna classe proposta dal Prg può comprendere diverse delle classi di cui al Codice della strada (D.L. 30/4/1992, n. 285 e successive modifiche) e alle direttive ministeriali per la redazione, adozione ed attuazione dei piani urbani del traffico.

1.3 Direttive e consigli per la progettazione di ciascuno degli elementi costitutivi delle sedi stradali si trovano nella Guida agli interventi.

2. Limite delle sedi stradali

2.1. In fase di progettazione esecutiva le linee di limite delle sedi stradali (cigli stradali), individuate nelle Tav. 2 e 3 del presente Prg, potranno essere assoggettate a correzioni di tracciato per non oltre ml. 2 dalla sede ivi riportata.

2.2. In sede di rilascio di concessione edilizia, nel caso di rilevanti trasformazioni dell'edificazione esistente, l'Amministrazione potrà richiedere rettifiche dei tracciati di ciascuna delle linee di limite delle sedi stradali sino ad un massimo di ml. 2 rispetto alle sedi riportate nelle Tavv. 2 e 3, al fine di stabilire una maggiore continuità della sezione.

3. Carreggiate stradali

3.1. Le dimensioni delle carreggiate stradali previste per ciascuna classe agli art. seguenti sono categoriche. Esse potranno variare, ad esempio in corrispondenza delle intersezioni, nel rispetto dei criteri di progettazione forniti dalla Guida agli interventi.

3.2 Le specifiche posizioni delle carreggiate (di cui alle Tavv. 2 e 3) all'interno delle sedi stradali sono direttive per la progettazione esecutiva. Nel caso di mutamenti della posizione della carreggiata all'interno della sede stradale durante la progettazione esecutiva, si dovrà fare in modo di mantenere la continuità del tracciato della carreggiata nei tratti in cui è eventualmente suddiviso un percorso carrabile, curando particolarmente la corrispondenza fra i tratti terminali delle carreggiate in occasione degli incroci.

Le dimensioni delle carreggiate e degli elementi in esse contenuti riportate sulle Tav. 2 e 3 sono esemplificative.

4. Sezioni stradali tipo

4.1. Nella Guida agli interventi è riportato l'abaco delle Sezioni stradali tipo indicate nella Tav. 6 (Classificazione delle strade). Ciascuna delle sezioni ha valore esemplificativo in riferimento alla classe di appartenenza.

4.2. In relazione allo specifico tracciato cui sono riferite, i gradi di prescrittività degli elementi costitutivi di ciascuna sezione stradale tipo sono i seguenti:
-la selezione degli elementi facenti parte della sezione base è una norma categorica, mentre la loro dimensione è una direttiva;
-la selezione degli elementi integrativi e la loro dimensione sono dei consigli;
-la sequenza degli elementi costitutivi utilizzata nella sezione è una direttiva.

4.3. Nella eventuale progettazione delle strade assenti dall'abaco si dovrà procedere applicando le prescrizioni generali relative a ciascuna classe e operando per analogia con le sezioni tipo presenti nella Guida agli interventi.

5. Passi carrai

5.1. I passi carrai non devono pregiudicare il corretto funzionamento degli spazi destinati alla sosta degli autoveicoli, la sicurezza del traffico e del transito dei pedoni.

L'apertura di passi carrai sulle strade pubbliche e private è subordinata ad un arretramento idoneo dei cancelli di ingresso dal limite della carreggiata stradale.

5.2. L'apertura e la modalità di realizzazione di nuovi passi carrai nel caso in cui il lotto ne sia già dotato o nel caso essi si rendano necessari in caso di frazionamenti è subordinata al parere della Commissione Edilizia.

5.3. Lungo le "Strade di attraversamento principali" i cancelli di ingresso, in corrispondenza del passo carraio, devono essere realizzati ad una distanza dal limite della carreggiata di almeno ml. 4. In ogni caso l'arretramento del cancello dalla linea di recinzione non potrà essere inferiore a ml. 1.

Tale disposizione è valida in tutti i casi in cui si è in presenza di una edificazione arretrata dai confini del lotto e separata dalla sede stradale da una recinzione.

Nei casi in cui si è in presenza di una edificazione continua coincidente con il ciglio stradale, spetta all'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia, indicare l'eventuale e specifico arretramento da adottare.

5.4. Lungo le strade di ogni classe gli accessi carrai dovranno avere una larghezza netta non inferiore a ml. 3; nel caso di destinazioni d'uso produttive e commerciali tale dimensione sale a ml. 3,5.

5.5. Direttive per l'apertura dei passi carrai:

5.5.1. In via generale occorre limitare la realizzazione degli accessi ai lotti

direttamente dalle "Strade di attraversamento principali" e dalle "Strade di attraversamento secondarie", utilizzando, ove sia possibile, la viabilità di altro rango sui rimanenti lati del lotto.

5.5.2. Qualora si intendano aprire nuovi accessi carrabili sulle "Strade di attraversamento principali" e le "Strade di attraversamento secondarie" a seguito di frazionamenti, e non sia possibile accedere da strade di altro rango, si dovrà esplorare la possibilità di utilizzare in comune l'accesso esistente, eventualmente prevedendo la realizzazione di un ulteriore sistema di accessi all'interno del lotto.

5.5.3. Nel caso di lotti occupati da attività produttive e commerciali disposti sulle "Strade di attraversamento principali" si dovranno prevedere arretramenti del cancello di dimensione adeguata per facilitare le soste provvisorie dei veicoli ingombranti in entrata.

5.5.4. Nelle strade cortile si dovrà favorire la corrispondenza tra accessi carrabili disposti sui due lati della strada per ricavare spazi più ampi e liberi dalla circolazione da destinare al verde, al gioco ecc.

6. Strade a senso unico

La carreggiata delle strade a senso unico dovrà essere compresa tra ml. 3,25 e ml. 4,00, mentre il resto degli elementi costitutivi saranno previsti a seconda del rango di appartenenza.

16.2. Strade di scorrimento

Strade con itinerario continuo di scorrimento e attraversamento del territorio comunale.

Riferimento al codice della strada: Strada extraurbana primaria.

Per i caratteri di tale classe sono valide le disposizioni del codice della strada.

16.3. Strade di attraversamento principali

Strade con funzione di attraversamento locale e sovralocale e di collegamento fra i diversi settori della città.

Riferimento al codice della strada: Strada urbana di scorrimento minore o interquartiere/strada urbana di quartiere/strada locale interzonale.

1. Sezione stradale base

• carreggiata semplice a doppio senso di marcia: compresa tra. ml. 6,50 e ml. 7,50

oppure:

• una corsia per senso di marcia, ciascuna: (min.)..... ml. 3,25

• spartitraffico centrale, con eventuali corsie d'accumulo per la svolta a sinistra: (max)..... ml. 3,25

• banchina, ciascuna (max)..... ml. 0,50

oppure:

• marciapiedi: ciascuno (min.)..... ml. 1,50

• fossi di guardia: ciascuno (min.)..... ml. 2,50

2. Elementi integrativi

• percorso ciclopedonale a doppio senso di marcia: (min.)..... ml. 2,50

• percorso ciclopedonale a senso unico: (min.)..... ml. 1.50

• marciapiede alberato: (min.)..... ml. 2,50

• fascia alberata: (min.)..... ml. 1,50

• fascia verde di protezione: (min.)..... ml. 3,50

• stalli per parcheggi longitudinali: ml. 2.50 x 5,00

16.4. Strade di attraversamento secondarie

Strade con funzione di attraversamento locale e sovralocale e di collegamento dei diversi settori della città

Riferimento codice della strada: Strada locale extraurbana, Strada urbana di quartiere minore locale interzonale.

1. Sezione stradale base

• carreggiata semplice a doppio senso di marcia: compresa tra. ml. 6,00 e ml. 7,00

• banchina: (min.)..... ml. 0,50

oppure:

• fosso di guardia: (min.)..... ml. 2,50

• marciapiede (min.)..... ml. 1,50

• marciapiede alberato (min.)..... ml. 2,50

2. Elementi integrativi

• fosso di guardia: (min.)..... ml. 2,50

• percorso ciclopedonale a doppio senso: (min.)..... ml. 2,50

• percorso ciclopedonale a senso unico: (min.)..... ml. 1,50

• marciapiede alberato: (min.)..... ml. 2,50

• fascia verde di protezione: (min.)..... ml. 3,50

• stalli per parcheggi longitudinali: ml. 2.50 x 5,00

16.5. Strade di penetrazione e di distribuzione

Strade di accesso ai diversi quartieri e al centro cittadino e di distribuzione. Strade di distribuzione del sistema dei parcheggi di attestamento al centro storico. Strade interne alle zone industriali.

Riferimento codice della strada: Strade urbana di quartiere, strade urbane

locali interzonali.

1. Sezione stradale base
   - carreggiata semplice a doppio senso di marcia: compresa tra. ml. 6,00 e ml. 6,50
   - marciapiede: (min.) ..... ml. 1.50

   oppure
   - stalli per parcheggi longitudinali: ml. 2.50 x 5,00
   - marciapiede: (min.) ..... ml. 1.50

   oppure
   - marciapiede alberato con stalli per la sosta: (min.)... ml. 3,50

2. Elementi integrativi
   - percorso ciclopedonale a doppio senso: (min.) ..... ml. 2,50
   - percorso ciclopedonale a senso unico: (min.) ..... ml. 1,50
   - marciapiede alberato: (min.) ..... ml. 2,50
   - fascia verde di protezione: (min.) ..... ml. 3,50
   - stalli per parcheggi longitudinali: ml. 2.50 x 5,00

16.6. Strade di quartiere principali

Strade sulle quali si attestano i principali servizi e funzioni pubbliche del quartiere.

Rif. Codice della strada. Strada urbana di quartiere locale interzonale.

1. Sezione stradale base
   - carreggiata semplice a doppio senso di marcia: compresa tra. ml. 6,00 e ml. 6,50
   - marciapiede: (min.) ..... ml. 1.50

   oppure
   - marciapiede alberato con stalli per la sosta: (min.)... ml. 3,50

2. Elementi integrativi
   - percorso ciclopedonale: (min.) ..... ml. 2,50
   - marciapiede alberato: (min.) ..... ml. 3,50
   - fascia alberata: (min.) ..... ml. 2.50
   - fascia verde di protezione: (min.) ..... ml. 3,50
   - spazi per la raccolta dei rifiuti: (min.) ..... ml. 2.00
   - stalli per la sosta: (min.) ..... ml. 2.00
   - stalli per parcheggi longitudinali: ml. 1,75 x 4,50

16.7. Strade cortile

Spazi ad uso promiscuo dove differenti forme di traffico sono integrate fra loro e con altre pratiche d'uso dello spazio.

Rif. Codice della strada. Isole ambientali

1. Sezione stradale base
   - sezione minima degli spazi destinati al passaggio degli autoveicoli (eventualmente individuati con apposita pavimentazione o con segnalazione orizzontale o di altro tipo): (min.) ml. 3,25

2. Elementi integrativi
   - superficie permeabile di pertinenza delle alberature: (raggio min. al netto dei cordoli) ..... ml. 1,00
   - spazi per la sosta degli autoveicoli individuati con apposita pavimentazione o con segnalazione opportuna: (min.) ml. 1,75 x 4,50
   - spazi per la raccolta dei rifiuti: (min.) ml. 2,00 x 2,00
   - spazi per il gioco e la sosta dei pedoni

TITOLO III
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.17 Sottotetti e cantine

Le disposizioni relative alla Slp dei sottotetti di cui all'art. 2.4 delle presenti Nta si applicano ai nuovi sottotetti in seguito a rilascio di concessione edilizia successiva all'adozione della Variante parziale al Prg., adottata con deliberazione del Consiglio Comunale 11.10.1996 n.152.
I sottotetti e le cantine esistenti, o comunque realizzati in virtù di concessione edilizia rilasciata prima del 11.10.1996, non costituenti volume totale della costruzione in base alla normativa previgente, rimangono tali in seguito alla predetta variante al Prg.
Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito nei modi e limiti previsti dalla L.R. 15 luglio 1996 n.15.

Art.18 Piani esecutivi già approvati e tuttora efficaci

Le eventuali modificazioni apportate dal presente Prg che interessino aree incluse in piani esecutivi già approvati e tuttora efficaci, non comportano riduzione della volumetria prevista e modificazione degli indici applicati dai medesimi strumenti attuativi.

Art.19 Cambiamento della destinazione d'uso

In attesa dell'emanazione della disciplina regionale di attuazione dell'art. 25 u.c. della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come sostituito dalla L. 23 dicembre 1996 n. 662, non è soggetto a concessione edilizia, autorizzazione edilizia o denunzia di inizio attività il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie da una categoria funzionale all'altra, come definite dalla normativa vigente, non comportante aggravio di carico urbanistico e previste come destinazioni principali dal vigente strumento urbanistico.
Non è soggetta a concessione edilizia, autorizzazione edilizia o denunzia di inizio attività il mutamento d'uso senza opere all'interno di una stessa destinazione d'uso principale, prevista ed ammessa dal vigente Prg.

Art.20 Contrasti con il Regolamento edilizio

In caso di contrasto tra le disposizioni contenute negli elaborati del presente Prg e il Regolamento Edilizio vigente, in attesa della nuova redazione di quest'ultimo, prevalgono le indicazioni contenute nel presente Prg.

Art.21 Rinvii delle presenti Nta a disposizioni statali e regionali

L'eventuale rinvio da parte delle presenti Nta a disposizioni legislative o regolamentari, statali o regionali, deve essere inteso nel senso di un rinvio formale, tale che il piano debba dinamicamente adeguarsi ad eventuali varianti delle suddette disposizioni statali o regionali.
Fanno eccezione i rinvii facenti riferimento a leggi e regolamenti, statali o regionali, aventi per oggetto la disciplina degli standard e degli indici ad operatività differita (D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e art. 22 della L.R.), i quali devono essere interpretati nel senso di un rinvio recettizio e materiale.

Art.22 Guida agli Interventi

Alcuni articoli delle presenti Nta fanno rinvio alla "Guida agli interventi" .
Per "Guida agli interventi" è da intendersi il vigente Regolamento Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.31 del 05.03.2002.

allegato A:
Convenzioni tipo

Schema di Accordo Preliminare ex art. 3.2.4 delle presenti Nta, lettera m.; 8.1 comma 2, punto 6

Accordo Preliminare

Tra il Comune di Seregno, in persona dell'Assessore all'Edilizia pro tempore e....., in persona del legale rappresentante pro tempore sig. ....., in seguito designato come "Operatore".

***

L'Operatore è proprietario dell'immobile....., contraddistinto catastalmente dal foglio....., mapp....., con volumetria complessiva pari a mc..... Detto immobile è ricompreso nel CRU n....., ove si prevede..... degli edifici esistenti, la realizzazione delle seguenti opere pubbliche.....e di nuovi edifici privati aventi la seguente destinazione:..... nonché.....; il tutto in base alla scheda tecnica del CRU summensionato inserito nel Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione consiliare n..... ed alla successiva deliberazione n..... (esame delle osservazioni e controdeduzioni).

Come previsto dall'art.....delle Nta le parti convengono quanto segue:

1. Il progetto preliminare delle opere pubbliche incluse nel CRU ed il planivolumetrico dell'intero comparto, conformi al progetto norma indicato nelle Nta, vengono allegati al presente atto, e ne formano parte integrante.
   L'Operatore presenterà un progetto esecutivo delle opere pubbliche entro il.....e, qualora esso risulti conforme al preliminare e, comunque, gradito all'Amministrazione, sulla base di una valutazione discrezionale, si darà corso all'ulteriore iter di attuazione del CRU.
2. Le parti danno atto che il CRU verrà attuato mediante.....ex art..... . Il Sindaco del Comune di Seregno si impegna a sottoporre al Consiglio Comunale la proposta di piano di..... entro..... giorni dalla presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 1 .
   (se necessario) Nell'approvazione di detto piano si terrà conto anche della L.R. 23/1997, con eventuale variante del P.R.G. vigente, per quanto concerne l'individuazione delle zone di recupero.
   Qualora il Consiglio Comunale dovesse introdurre modificazioni od integrazioni rispetto a quanto previsto nel presente atto e nel progetto esecutivo presentato ai sensi dell'art. 1 (con esclusione di quelle derivanti dall'accoglimento di osservazioni presentate dall'Operatore), l'Operatore ha facoltà di recedere dal presente accordo entro 30 giorni dalla comunicazione relativa all'approvazione del piano di.....
   Decorso tale termine le predette modificazioni si intendono tacitamente approvate.
3. Le parti si accordano per escludere l'applicazione dell'art. 7, 9°comma, della L.R. 23/1997. L'Operatore chiederà il rilascio della concessione edilizia entro 3 mesi dalla comunicazione di approvazione del piano di recupero.
4. I lavori previsti dovranno avere inizio nel termine di un anno rilascio della concessione edilizia e dovranno essere ultimati nel termine perentorio di..... anni dal loro inizio.
5. L'Operatore si impegna, contestualmente al rilascio della concessione edilizia alla stipulazione, mediante rogito notarile, della convenzione attuativa del presente accordo, e, in detta sede, a cedere gratuitamente al Comune di Seregno le aree per opere di urbanizzazione primaria individuate in colore..... nell'allegata planimetria nonché le aree per attrezzature pubbliche ex art. 22 della L.R. 51/1975, indicate in colore..... nell'allegata planimetria.
6. Ai sensi dell'art. 12, 1° comma lett. a) della L.R. 60/1977 e degli artt. 3.2.3, 3.2.4, e 8.1 delle Nta, le parti convengono che, in alternativa parziale alla cessione di aree ex art. 22 L.R. 51/1975, l'Operatore accredita al Comune di Seregno la somma indicativa di L....., corrispondente all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione delle suddette aree (totale aree da cedere: mq - aree cedute ai sensi dell'art. 5: mq.....= aree da monetizzare: mq.....).
7. L'Operatore si impegna ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria, a favore del Comune di Seregno, nel termine fissato ai sensi dell'art. 4.
   L'Operatore si impegna ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione secondaria, a favore del Comune di Seregno, nel termine fissato ai sensi dell'art. 4:
   Il Comune di Seregno autorizza l'Operatore..... ad eseguire i lavori corrispondenti sulle aree e nel sottosuolo delle porzioni oggetto di cessione ai sensi dell'art. 5.
   Il capitolato speciale dei lavori, da allegare al progetto esecutivo, preciserà le modalità relative alla loro esecuzione.
   Le parti danno atto concordemente che il costo complessivo delle suddette opere viene provvisoriamente stimato in misura pari a L.....
8. Le opere di cui all'art. 7 vengono eseguite a scomputo, totale o parziale, dei contributi di urbanizzazione primaria e secondaria .
   L'eventuale differenza, a credito dell'Operatore viene compensata, totalmente o parzialmente, con le somme dovute al Comune ai sensi

dell'art. 6 (monetizzazione).

L'Operatore rinuncia a qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Seregno, derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente accordo, fatto salvo quanto previsto sub art. 11.

9. Nel prospetto allegato al presente atto vengono provvisoriamente quantificati gli oneri di urbanizzazione, con riserva di precisazione dell'importo all'atto del rilascio della concessione edilizia.

La somma complessivamente dovuta dall'Operatore, a titolo di oneri di urbanizzazione e di monetizzazione, viene provvisoriamente individuata in misura pari a L....., con riserva di definitiva quantificazione nella convenzione prevista dall'art. 5.

Resta escluso dal computo l'importo dovuto per il costo di costruzione, che verrà versato dall'Operatore, nei tempi e modi previsti dalla legge.

10. Le somme indicate dagli artt. 6, 7 8 e 9, sono individuate a titolo puramente indicativo.

In sede di presentazione del progetto esecutivo di cui all'art. 1, si dovrà procedere alla loro esatta determinazione (fatto salvo, in ogni caso, quanto previsto dall'art. 9) mediante atto, sottoscritto dalle parti, integrativo rispetto al presente accordo preliminare.

11. Qualora, all'atto della presentazione del progetto esecutivo dovesse essere registrato un aggravio dei costi netti addossati all'Operatore (costo totale delle opere di urbanizzazione previste ex art. 6 dedotti gli oneri di urbanizzazione oggetto di scomputo e quanto dalla stessa dovuto a titolo di monetizzazione, oggetto di compensazione a norma dell'art. 8), la stessa potrà recedere liberamente dal presente accordo.

12. L'Operatore costituisce e rilascia, a proprie spese, contestualmente al rilascio della concessione edilizia ed alla stipulazione della convenzione di cui all'art. 5, una o più fideiussioni bancarie o assicurative dell'importo complessivo pari alla somma degli oneri di urbanizzazione oggetto di scomputo e della "monetizzazione" oggetto di compensazione a norma dell'art. 8 così suddivise:

- quanto al.....% del totale dovute a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale a garanzia di ogni obbligo o responsabilità prevista dalla presente convenzione (comprese le penali di cui agli artt. 16, 17, 18, 19 e 20).
- quanto al.....% del totale esigibili allorché sia accertato l'inadempimento ai sensi dei successivi artt. 19 e 20, a garanzia di tutti gli obblighi e le responsabilità ivi previsti.

13. Verrà costituita contestualmente al rilascio della concessione edilizia ed alla stipulazione della convenzione di cui all'art. 5 a cura dell'Operatore, un'ulteriore fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari all'eventuale differenza tra il costo delle opere di urbanizzazione, stimato ai sensi dell'art. 10, e quanto previsto sub art. 11, esigibile allorché sia accertato l'inadempimento ai sensi dei successivi artt. 19 e 20, a garanzia di tutti gli obblighi e le responsabilità ivi previsti.

Il Comune di Seregno contribuirà alla relativa spese nella misura di L..... annue.

14. Al termine dei lavori verrà eseguito il collaudo finale delle opere di urbanizzazione previste ex art. 7, tramite un collaudatore designato dall'Amministrazione Comunale

15. La mancata osservanza da parte dell'Operatore dell'obbligo di presentare il progetto esecutivo ai sensi dell'art. 1, di chiedere il rilascio della concessione edilizia ai sensi dell'art. 3, di stipulare la convenzione e di addivenire alla cessione delle aree ai sensi dell'art. 5 e di prestare le fideiussioni previste dagli artt. 12 e 13, impedisce il rilascio della concessione edilizia e comporta la revoca del piano di recupero nonché la risoluzione del presente accordo, fatti salvi gli ulteriori danni.

16. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione comporta l'applicazione di una penale pari al..... % del costo totale delle opere previsto dall'art. 10 per ogni mese di ritardo, fino ad un massimo di mesi.....

L'ulteriore ritardo viene qualificato come totale inadempimento ai sensi e per gli effetti previsti dai successivi artt. 19 e 20.

17. Nel caso in cui, in sede di collaudo, si riscontri che le opere eseguite ai sensi dell'art. 7 presentano vizi o difformità eliminabili, e l'Operatore..... non provveda alla loro eliminazione nel termine, non inferiore a giorni....., fissato dal Comune di Seregno, il Comune stesso provvederà alla loro eliminazione, rivalendosi poi sull'Operatore per la spesa sostenuta, e verrà applicata a carico della suddetta Operatore una penale pari al.....% del costo totale delle opere previsto dall'art. 10.

Qualora detta spesa superi la somma di L....., e l'Operatore non abbia ottemperato all'invito di eliminare i vizi, si possono applicare gli artt. 19 e 20.

18. Nel caso in cui, in sede di collaudo, si riscontri che le opere eseguite ai sensi dell'art. 7 presentano vizi o difformità di lieve entità, tali da non pregiudicare la funzionalità delle opere stesse, non comportanti una diminuzione del loro valore in misura superiore al.....% e non rientranti

nelle ipotesi previste dall'art. 19, verrà applicata una penale pari al doppio della diminuzione del valore dell'opera conseguente ai vizi o ai difetti, quantificata con atto dell'organo comunale competente.

19. Sono considerate come totale inadempimento degli obblighi di cui all'art. 7 le seguenti fattispecie:
- mancato inizio dei lavori nel termine di cui all'art. 4;
- mancato completamento delle opere di urbanizzazione oltre il termine di cui all'art. 16.;
- opere eseguite con gravi vizi o gravi difformità. Si considerano tali quelli che pregiudicano la funzionalità delle opere, che comportano una diminuzione del loro valore in misura superiore al.....%. In seguito alla presentazione del progetto esecutivo con annesso capitolato speciale, mediante convenzione integrativa del presente accordo, verranno individuate le opere previste nel capitolato speciale la cui inesatta esecuzione è considerata come grave inadempimento.

Nel caso in cui il Comune di Seregno contesti il totale inadempimento, l'Operatore..... dovrà, nel termine di giorni..... procedere al rilascio delle aree cedute all'Aministrazione Comunale ai sensi dell'art....., detenute per l'esecuzione dei lavori.

Detto termine sarà sospeso nel caso in cui una delle parti, prima del suo spirare, promuova azione per accertamento tecnico preventivo a norma dell'art. 696 c.p.c., sino all'esaurimento delle operazioni peritali.

20. Il totale inadempimento degli obblighi di cui all'art. 7, come previsto dall'art. 19, comporta l'esecuzione delle opere da eseguire a cura del Comune di Seregno, che potrà delegare tale incombenza a soggetto di sua fiducia, e a spese dell'Operatore, e l'applicazione di una penale pari al.....% del costo totale delle opere previsto dall'art. 10.(che assorbe quella dovuta ai sensi dell'art. 16 e dedotto quanto eventualmente percepito al medesimo titolo).

L'istruttoria relativa al costo delle opere da eseguire verrà operata dagli Uffici Comunali, fatta salva la facoltà di partecipazione ai sensi degli artt. 7 ss. della L. 241/1990.

Successivamente al rilascio delle aree da parte dell'Operatore ed alla valutazione del costo delle opere da eseguire da parte del Comune di Seregno, il Comune stesso, provvederà, con equo apprezzamento, mediante atto dell'organo competente notificato all'Operatore ed ai fideiussori individuati dagli artt. 12 e 13, a dichiarare l'inadempimento, a determinare le opere da eseguire ed il relativo costo ed a chiedere il pagamento : a) dell'importo corrispondente al costo delle opere da eseguire b) della penale di cui al presente articolo.

Decorsi 30 giorni dalla notificazione l'atto diverrà esecutivo, e l'Amministrazione procederà al recupero delle somme dovute ai sensi del R.D. 14 aprile 1910 n. 639.

21. Tutti gli obblighi e le responsabilità previsti dal presente atto a carico dell'Operatore, compresi quelli previsti sub artt. 16, 17, 18, 19 e 20 sono estesi, in via solidale, ai suoi aventi causa .

22. Le parti danno atto che, per quanto non espressamente disposto dal presente atto, trovano applicazione, in via sussidiaria, le seguenti disposizioni del codice civile in materia di appalto, relativamente all'esecuzione delle opere previste sub art. 7: art. 1658, 1662, 1664, 2 ° comma, 1665, 1667, 1668, 1669, 1670.

Le variazioni del progetto esecutivo predisposto ed approvato ai sensi degli artt. 1 e 2, volte al miglioramento delle opere di cui all'art. 10, devono essere concordate tra le parti, in forma scritta; nel caso in cui comportino aggravio di costi tali da eccedere il valore indicato sub. art. 10, dovrà essere corrisposta dal Comune di Seregno la differenza tra il costo finale e l'importo previsto sub art. 10

Le variazioni del progetto necessarie per l'esecuzione dei lavori a regola d'arte sono ad esclusivo carico dell'Operatore e non possono comportare aggravio di costi a carico del Comune di Seregno. Dette variazioni dovranno essere preventivamente comunicate al Comune e si intenderanno tacitamente autorizzate decorsi 30 giorni dalla comunicazione, salva opposizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui l'esecuzione delle opere previste sub art. 7 divenga impossibile per causa non imputabile ad alcuna delle parti, Il Comune di Seregno ha diritto ad ottenere la differenza tra l'importo previsto sub art. 9, 2°comma (somma tra oneri di urbanizzazione e monetizzazione) ed il costo della parte di opera compiuta (dedotto quanto eventualmente versato dall'operatore a titolo di oneri di urbanizzazione e monetizzazione). Le fideiussioni di cui all'art. 12 saranno poste a garanzia anche del presente credito a favore del Comune di Seregno.

23. Le controversie nascenti dall'applicazione, interpretazione ed esecuzione del presente atto appartengono, in via esclusiva al Foro di Monza.

allegato B:

INDIRIZZI DI TUTELA AMBIENTALE E UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E DI RISPARMIO ENERGETICO

INDIRIZZI DI TUTELA AMBIENTALE E UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E DI RISPARMIO ENERGETICO

1.1 Regolamentazione dei consumi energetici e manutenzione impianti

1.1.1 I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

1.2 Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili

1.2.1. Per limitare le emissioni di CO_2 e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire (Art. 26 Legge 10 del 9/1/1991).

1.2.2. Nella fase progettuale di edifici di nuova costruzione si consiglia .che questi vengano posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile.

È consigliabile nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale.

1.2.3. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito prevedere la realizzazione di serre e/o sistemi per captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva.

Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore 5 mm;
d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete priva di serramenti apribili che impedisca, di fatto, la loro trasformazione in un unico vano con il suddetto ambiente;
e) abbiano una profondità non superiore a 1,00 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
f) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
g) il fattore medio di luce diurna ηm, nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e

specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque ηɱ 2;

h) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo;

k) il progetto architettonico, redatto da un professionista e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla Commissione Edilizia. Questo progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

Indi, le serre bioclimatiche e le logge addossate o interrate all'edificio,opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.

1.2.4. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle solette o nelel pareti dei locali da climatizzare.

1.2.5. Per i nuovi edifici di uso residenziale è resa obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari.

L'Amministrazione Comunale fornirà un contributo, agli utenti finali, fino ad un massimo del 20% degli oneri di urbanizzazione per gli impianti tesi al risparmio energetico previsti dal presente allegato B.

1.2.6. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%.

1.2.7. I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

In tutte le altre zone si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

1.2.8. Si consiglia di prevedere l'installazione di pannelli solari fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

1.2.9. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, si consiglia di adottare le seguenti tecnologie:

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile alimentate da energia geotermica e da energia elettrica fornita da moduli fotovoltaici
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

1.3 Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1.3.1 E' consigliata per tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione la realizzazione di impianti termici centralizzati.

Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

1.4 Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

1.4.1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici, nelel nuobe costruzioni, è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

1.4.2. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ±1 °C e presentare tempi di risposta Tr ≤ 1 min.

1.5 Risparmio energetico nel periodo invernale

1.5.1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

1.5.2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:

a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
   - pareti esterne: 0,35 W/m2 K
   - coperture (piane e a falde): 0,30 W/m2 K
   - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m2 K
   - basamenti su pilotis: 0,35 W/m2 K
   - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m2 K
   - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m2 K

1.5.3. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

1.5.4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.