GUIDOLIN

COMUNE DI NERVIANO

Provincia di Milano

SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

VARIANTE ALLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ai sensi dell'art. 2 della L.R. 23/1997

COMUNE DI NERVIANO (Prov. di Milano)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE DEL TERRITORIO
(Arch. Mario Moroni)

TESTO DEFINITIVO

DICEMBRE 2005

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI 1
art. 1 - Obiettivi e applicazioni del Piano 1
art. 2 - Finalità delle Norme 1
art. 3 - Deroghe e sanzioni 1

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG 2
art. 4 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale 2
art. 5 - Intervento urbanistico preventivo 2
art. 6 - Intervento diretto 3

TITOLO III - PREVISIONI DEL PRG 4

CAPO 1 - RIQUALIFICAZIONE E SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'AMBIENTE 4
art. 7 - Salvaguardia delle risorse idriche 4
art. 8 - Salvaguardia del suolo 4
art. 9 - Salvaguardia della vegetazione 5
art. 10 - Salvaguardia degli ambienti dall'inquinamento acustico 5
art. 11 - Salvaguardia della qualità dell'aria 6

CAPO 2 - PERIMETRI DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO 7
2.1 - PERIMETRI DI TUTELA 7
art. 12 - Aree di tutela idrogeologica 7
art. 13 - Beni di interesse paesaggistico ambientale 7
art. 14 - Beni di interesse storico artistico 8
2.2 - FASCE DI RISPETTO 9
art. 15 - Fasce di rispetto dei punti di prelievo della rete idrica 9
art. 16 - Fasce di rispetto stradale 9
art. 17 - Fasce di rispetto ferroviario 10
art. 18 - Fasce di rispetto degli elettrodotti 10
art. 19 - Fasce di rispetto cimiteriale 10

CAPO 3 - DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE 12
3.1 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE ED ARTICOLAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO 12
art. 20 - Zone omogenee 12
art. 21 - Zone di Recupero 12
art. 22 - Zone funzionali 13
art. 23 - Destinazioni d'uso e trasformazioni d'uso 13
3.2 - AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ 15
art. 24 - Sistema della viabilità 15
art. 25 - Classificazione delle sedi stradali e fasce di pertinenza 17
art. 26 - Aree funzionali alle infrastrutture viabilistiche 17
3.3 - AMBITO DI TUTELA DEI TERRITORI EXTRAURBANI E DEGLI INSEDIAMENTI AGRICOLI 19
3.3.1 - ZONE DI PARTICOLARE TUTELA 19
art. 27 - Aree a vegetazione spontanea 19
art. 28 - Aree di riequilibrio ecologico 20
art. 29 - Zona agricola E/S di salvaguardia ambientale 20

3.3.2 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE AGRICOLI 22
art. 30 - Zona agricola 22
art. 31 - Edifici non rurali in zona agricola 23
3.4 - AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI EDIFICATI E EDIFICABILI 25
3.4.1 - DISPOSIZIONI GENERALI 25
3.4.2 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI 26
art. 32 - Norme generali per i tessuti di impianto originario 26
art. 33 - Centro storico 27
art. 34 - Fronti da recuperare e valorizzare 31
art. 35 - Zone soggette ad interventi di ripristino 31
art. 36 - Zone di possibile trasformazione 32
art. 37 - Zone prevalentemente residenziali di recente impianto 33
art. 38 - Zone residenziali di espansione 35
3.4.3 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI 37
art. 39 - Zone produttive artigianali e industriali 37
art. 40 - Zona per attività terziario-direzionali 39
art. 41 - Zone destinate ad attrezzature ricettivo-alberghiere 39
art. 42 - Zona destinata ad attività di ricerca 40
art. 43 - Zona destinata ad attività produttive qualificate 40
art. 44 - Zona per le medie strutture di vendita 41
art. 45 - Zona per le grandi strutture di vendita 41
art. 46 - Zona produttiva di espansione 42
3.5 - STANDARD URBANISTICI 43
3.5.1 - STANDARD URBANISTICI DI LIVELLO COMUNALE 43
art. 47 - Norme generali per le aree a standard di interesse comunale 43
art. 48 - Aree per il verde pubblico 44
48.1 Giardini pubblici e aree di verde attrezzato 44
48.2 Verde di protezione 44
48.3 Impianti sportivi 44
art. 49 - Aree per le attrezzature pubbliche 45
49.1 Istruzione 45
49.2 Attrezzature collettive 45
49.3 Attrezzature religiose 45
art. 50 - Aree per i parcheggi 46
3.5.2 - STANDARD URBANISTICI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE 47
art. 51 - Zona a parco urbano di interesse generale F1 47
3.6 - AMBITO CON DESTINAZIONI DI PUBBLICO INTERESSE 49
art. 52 - Aree per attrezzature tecnologiche e di interesse generale 49
art. 53 - Area per attrezzature sportive private 49
art. 54 - Aree cimiteriali 50

TITOLO IV - NORME FINALI 51
art. 55 - Definizione di indici e parametri di piano 51
art. 56 - Difformità rispetto al Piano Regolatore Generale 53
art. 57 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale 53

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

art. 1 - Obiettivi e applicazioni del Piano

Il Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale, disciplina l'intero territorio comunale definendo specificatamente gli usi del suolo e le modalità di utilizzazione e di trasformazione urbanistica e edilizia.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia nonché modificazione della destinazione d'uso è soggetta alle leggi vigenti e alla disciplina delle presenti norme, che integrano le disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali e prevalgono su di esse in caso di difformità.

art. 2 - Finalità delle Norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche espresse nelle tavole grafiche del PRG anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. n. 1902 del 3/11/52, e successive modifiche e integrazioni.

Nell'art. 57 - *Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale* sono evidenziati in carattere corsivo gli elaborati progettuali di Piano che contengono indicazioni prescrittive, distinti dagli altri che hanno, invece, carattere illustrativo o ricognitivo.
In caso di contrasto o di difformità tra gli elaborati progettuali, prevalgono quelli prescrittivi e tra questi, nell'ordine, le presenti norme di attuazione e, a seguire, le tavole a scala di maggior dettaglio.

art. 3 - Deroghe e sanzioni

Le previsioni del Piano Regolatore Generale possono essere derogate soltanto nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

La violazione della presente normativa comporta l'applicazione delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

art. 4 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale in conformità alle leggi vigenti si attua mediante interventi urbanistici preventivi e interventi diretti di iniziativa pubblica e privata.

Ad integrazione di quanto disposto dalle presenti norme ed al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo perseguiti dal presente Piano, l'Amministrazione Comunale può promuovere studi, programmi di intervento e piani specifici per la definizione di questioni di grande interesse per la collettività (piano urbano del traffico, programmi di miglioramento agricolo-ambientale, ecc.).

Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno esser conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come desumibili dalla carta di fattibilità e dalla relazione geologica ed idraulica di supporto al P.R.G.

art. 5 - Intervento urbanistico preventivo

Il PRG distingue tra aree sottoposte obbligatoriamente a intervento urbanistico preventivo e ambiti normalmente soggetti ad intervento diretto nei quali, tuttavia, la formazione di piani preventivi è possibile per favorire operazioni più generalizzate di riqualificazione e/o di trasformazione guidata di significative porzioni del tessuto edificato.

L'intervento urbanistico preventivo richiede sempre una progettazione di dettaglio intermedio fra il PRG e l'intervento diretto.

In sede di elaborazione dei piani urbanistici preventivi specificamente individuati nelle tavole di azzonamento, le linee grafiche, che sugli elaborati di PRG delimitano e suddividono le aree incluse o da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi di suddivisione reale ai sensi della L.R. 23/97.

Il piano urbanistico preventivo comporta, di norma, l'individuazione e la cessione diretta di aree per l'urbanizzazione secondaria in quantità pari a quanto fissato dall'art. 47 delle presenti norme.

Solo in taluni casi le tavole di azzonamento individuano preventivamente all'interno del perimetro del piano attuativo le aree da cedere per le opere di urbanizzazione primaria e l'indicazione ha valore di massima e dovrà essere definita in sede di progetto esecutivo; negli altri, l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere la cessione delle aree per l'urbanizzazione primaria ritenute funzionali agli insediamenti previsti.

Nelle aree soggette a pianificazione preventiva vale l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale.

In tutti i piani attuativi non è ammissibile la formazione di accessi diretti dalle strade provinciali.

L'attività estrattiva è consentita solo all'interno degli ambiti di cava esistenti e secondo le modalità autorizzate dal Piano Cave Provinciale, ai sensi della L.R. del 30 marzo 1982, n. 18 e successive modifiche e integrazioni, e dalla Regione.

Devono essere ottemperate le disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia di scarichi che possono provocare effetti inquinanti sul suolo ed è, inoltre, vietata la formazione di discariche, depositi o stoccaggi non autorizzati di materiale di ogni tipo sui suoli all'interno e all'esterno delle aree urbanizzate.

Eventuali aree inserite nell'anagrafe dei siti da bonificare di cui al comma 12 art. 17 del D.Lgs 22/97 vengono segnalate nella cartografia con apposita indicazione e nelle presenti norme tecniche attuative. Alla data di adozione del Piano sono indicati, dalla Direzione Generale Risorse idriche e Servizi di Pubblica Utilità, come siti da bonificare, il lotto localizzato in via Ticino 47/49 e quello ospitante l'ex impianto di depurazione in via Marzorati angolo via Toniolo.

art. 9 - Salvaguardia della vegetazione

Il PRG assume la tutela ed il potenziamento della vegetazione come elemento imprescindibile e strategicamente decisivo, stante l'elevato livello di degrado e di rischio ecologico dell'ecosistema urbano di Nerviano e ne favorisce lo sviluppo quantitativo e qualitativo in conseguenza delle azioni svolte di depurazione chimica e batteriologica, di fissazione dei gas tossici delle polveri e di altri prodotti nocivi, di emissione di vapore acqueo con conseguente regolazione termica, di abbassamento dell'inquinamento fonico, di difesa del suolo, oltre che di un generale miglioramento della qualità del paesaggio.

Al fine di razionalizzare la progettazione e la gestione del patrimonio vegetale in modo più coerente con gli obiettivi di riqualificazione e riassetto ecologico del territorio comunale, il PRG recepisce i contenuti delle direttive comunitarie, promuovendo la tutela e il ripristino dell'agroecosistema, nonché il mantenimento della biodiversità tramite la conservazione delle macchie di campo interpoderali esistenti e la formazione e il potenziamento di corridoi ecologici, come predisposto dalle misura D1 del Regolamento CEE 2078/92.

Le presenze arboree e arbustive, non assoggettate alle prescrizioni forestali vigenti, sono disciplinate dai disposti del Regolamento Comunale di Tutela del Verde.

Tutti gli interventi sulla vegetazione devono rispettare le indicazioni contenute nel repertorio B allegato al P.T.C.P.

La vegetazione arboreo – arbustiva posta sulle rive dei canali, e corsi e specchi d'acqua ed ai bordi dei campi deve essere conservata e riqualificata attraverso la manutenzione forestale che consenta la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione.

art. 10 - Salvaguardia degli ambienti dall'inquinamento acustico

Ogni intervento edilizio o trasformazione d'uso deve rispettare la normativa nazionale e regionale vigente in materia di inquinamento acustico, attenendosi altresì alle soglie ammissibili stabilite dal Piano di zonizzazione acustica.

art. 11 - Salvaguardia della qualità dell'aria

Il PRG promuove il miglioramento della qualità dell'aria incrementando significativamente le aree a verde, razionalizzando la mobilità interna al territorio comunale e tutelando la vegetazione esistente.

CAPO 2 - PERIMETRI DI TUTELA E FASCE DI RISPETTO

Il PRG delimita con appositi perimetri gli ambiti di particolare tutela al fine di salvaguardare gli elementi che li caratterizzano, e definisce le fasce di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

2.1 - PERIMETRI DI TUTELA

Nella tavola n. 5 - *Vincoli vigenti* sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela idrogeologica e i beni di interesse paesaggistico ambientale e di interesse storico artistico che risultano interessati da specifiche disposizioni normative di legge.

art. 12 - Aree di tutela idrogeologica

Il fiume Olona e il torrente Bozzente risultano interessati dalle misure di salvaguardia contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM del 24 maggio 2001.
La tavola n. 5 – *Vincoli vigenti* riporta i perimetri di tutela previsti dal PAI e, in particolare, classifica, ai sensi degli artt. 28 e 49 delle NTA del Piano Stralcio, i seguenti ambiti:

- la fascia di deflusso della piena (fascia A) lungo tutto il corso dell'Olona;
- la fascia di esondazione (fascia B), esterna alla precedente, costituita dalle porzioni di territorio interessate da inondazione al verificarsi della piena del fiume Olona;
- le aree di inondazione per piena catastrofica (fascia C), esterne alla precedente, che includono gran parte dell'abitato del capoluogo e possono essere interessate da inondazioni per eventi di piena catastrofica del fiume Olona;
- le aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena del torrente Bozzente (zona I) come aree a rischio idrogeologico molto elevato.

Sui territori di fascia A e B valgono le prescrizioni di cui alle norme tecniche del PAI, sui territori di fascia C si applicano le disposizioni contenute nel testo delle prescrizioni geologiche per le N.T.A. in attuazione del P.A.I. in allegato al PRG, mentre sugli ambiti classificati come zona I valgono i disposti contenuti nell'art. 51 delle NTA del PAI.

art. 13 - Beni di interesse paesaggistico ambientale

In applicazione della Vigente legislazione in materia di beni culturali e paesaggistici, risultano assoggettati alle disposizioni del D.Lgs n. 42/2004 i beni con vincolo di L.1497/39, posto in elenco con deliberazione di G.R. n. 4/12028 del 25/7/86, i tratti del fiume Olona e del torrente Bozzente esterni alle zone omogenee A e B del PRG vigente in data 6/9/1985, così come individuati nella tavola n. 5 - *Vincoli vigenti*.

Risultano, altresì, assoggettati alle disposizioni del suddetto decreto, alcune porzioni di territorio (aree boscate) poste a nord del capoluogo lungo il corso dell'Olona e le aree di sponda del canale Villoresi a nord di Garbatola, così come individuate nella suddetta tavola.

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale inclusi nell'elenco provinciale allegato al P.T.C.P., localizzati nel parco della villa sita in via Brera angolo via Roma, vincolata ai sensi della L. 1089/39 con Decreto Ministeriale del 02.01.1978 e nell'area compresa tra il fiume Olona, il vicolo Offredi ed il Parco Pubblico di via Roma.
L'abbattimento degli alberi di interesse monumentale può essere autorizzato esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver

2.2 - FASCE DI RISPETTO

Le tavole di azzonamento del PRG riportano le fasce di rispetto previste dalla vigente legislazione che comportano un arretramento delle nuove costruzioni dai beni o dagli impianti che le determinano, ma sono computabili ai fini della quantificazione della volumetria o della superficie utile realizzabile.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del PRG interni a tali fasce sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, salvo eventuali indicazioni più restrittive previste per la zona di appartenenza.

art. 15 - Fasce di rispetto dei punti di prelievo della rete idrica

Viene definita zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti esistenti l'area di 200 m di raggio misurata dal punto di captazione, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 152/99 e s.m.i. e individuata con criterio geometrico secondo i disposti della D.G.R. n. 6/15137 del 27/6/96.

Al suo interno sono consentite le trasformazioni urbanistiche previste dalle tavole di azzonamento nei limiti stabiliti dal sopra citato articolo 21 del D.Lgs 152/1999 e a condizione che sia escluso qualsiasi pericolo di inquinamento della falda idrica sotterranea.

art. 16 - Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto sono indicate graficamente nelle tavole di azzonamento del P.R.G. e sono computate dal limite esterno della fascia di pertinenza, secondo i disposti del Nuovo Codice della Strada.
L'individuazione delle fasce di rispetto sulle tavole ha valore di massima fino alla realizzazione del progetto esecutivo e corrisponde alle distanze minime previste dal Regolamento di attuazione del vigente Codice della Strada a protezione del nastro stradale, per nuove edificazioni o ampliamenti.

Le aree ricadenti all'interno di tali fasce possono essere utilizzate a scopi agricoli o sistemate a verde, percorsi pedonali e ciclabili e/o a parcheggio scoperto. Sono, altresì, ammessi gli impianti per la distribuzione di carburante comprensivi dei relativi servizi e delle attività integrative di cui all'art. 5 comma 1, lettera c del Regolamento della Regione Lombardia n. 2 del 13.05.2002 e s.m.i., purchè non ricadenti nelle zone di cui agli articoli 27-28-29 delle presenti N.T.A.. Sono inoltre ammesse le attrezzature tecnologiche pubbliche e di interesse pubblico, e gli allacciamenti ai servizi tecnologici, indipendentemente dalla destinazione urbanistica indicata nelle tavole di azzonamento del P.R.G.

I distributori di carburante sono comunque vietati:

1) nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale;
2) nelle aree sottoposte a vincolo sismico;
3) nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
4) nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, di cui all'art. 16 commi 2) e 3) e art. 18 del N.C.d.S. (d.lgs. 285/92 e successive modificazioni ed integrazioni), concernenti rispettivamente le aree di visibilità nelle intersezioni stradali fuori dai centri abitati (art. 16 comma 2), le aree di rispetto in corrispondenza ed all'interno degli svincoli (art. 16 comma 3) e le aree di visibilità nei centri abitati (art. 18); nelle curve fuori

dai centri abitati (art. 17), salvo nei casi in cui, su strade ANAS o Provinciali, il raggio di tali curve risulti superiore a 300 m tenuto conto delle eventuali limitazioni di cui alla circolare ANAS 56/99 del 10 novembre 1999 relativa alla localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti in presenza di curve stradali.

Gli impianti per la distribuzione dei carburanti comprensivi di servizi e delle attività integrative, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Area massima = 2.500 m^2;
- Rc = 30% dell'area;
- If = 0,80 m^3/m^2;
- H = 5,80 m.

Le strutture emergenti dal suolo quali pensiline per la fermata Bus, cabine telefoniche, cabine elettriche, pali per l'illuminazione e la cartellonistica pubblicitaria sono consentite previo parere favorevole dell'Ente proprietario della strada, purché rispettino adeguate distanze di sicurezza dal ciglio della strada ai sensi del vigente Codice della Strada e successivo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

art. 17 - Fasce di rispetto ferroviario

La distanza minima da rispettarsi nella nuova edificazione o ampliamento di edifici o manufatti di qualsiasi specie lungo i tracciati delle linee ferroviarie è fissata in 30 m dalla zona di occupazione della rotaia più vicina, misurata in proiezione orizzontale, così come definita dall'art. 49 del DPR 753/80.

art. 18 - Fasce di rispetto degli elettrodotti

Così come riportato indicativamente nelle tavole di azzonamento, per l'edificazione in prossimità delle linee elettriche aeree, devono essere rispettate, a seconda della tensione nominale:

- distanza minima di 18 m per le linee aeree esterne a 220 kV;
- distanza minima di 10 m per le linee aeree esterne a 132 kV.

Per le linee a tensione nominale comprese tra le classi di tensione suddette, la distanza di rispetto viene calcolata mediante interpolazione lineare da quelle sopra indicate.
Per le linee di tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze prescritte dalla legislazione in materia ed in particolare dal Decreto Interministeriale del 16 gennaio 1991.
La distanza minima di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o di una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa, mediante i criteri sopra esposti.

E' fatto obbligo, per ogni intervento previsto all'interno di esse, di richiedere all'Ente proprietario dell'elettrodotto o Gestore preposto il nulla osta di competenza.

In ogni caso restano fatte salve le norme di legge in materia più restrittive.

art. 19 - Fasce di rispetto cimiteriale

La dimensione di queste fasce risulta dall'applicazione delle norme di legge vigenti in materia nonché dai provvedimenti dell'organo di competenza.

Le tavole di azzonamento riportano i perimetri di cui al Decreto Prefettizio n. 267 del 17/6/60 integrato da quanto predisposto all'art. 28 della L. 166/02. La previsione di

art. 22 - Zone funzionali

Il PRG suddivide il territorio nei seguenti ambiti, che vengono articolati in zone caratterizzate anche dal punto di vista delle funzioni ammesse, al fine di una corretta gestione e di una più precisa definizione delle condizioni di attuazione e in conformità alle indicazioni contenute nella relazione geologica ad esso allegata e al piano di zonizzazione acustica:

- ambito delle infrastrutture per la viabilità;
- ambito degli insediamenti agricoli e di tutela del territorio extraurbano (aree a vegetazione spontanea, aree di riequilibrio ecologico, zona agricola E/S di salvaguardia ambientale, zona agricola ed edifici non rurali in zona agricola);
- ambito degli insediamenti edificati e edificabili (centro storico, zone soggette ad interventi di ripristino, zone di possibile trasformazione, zone prevalentemente residenziali di recente impianto, zone residenziali di espansione, zone produttive artigianali e industriali, zona per attività terziario-direzionali, zone destinate ad attrezzature ricettivo-alberghiere, zona destinata ad attività di ricerca, zona destinata ad attività produttive qualificate, zona per le medie strutture di vendita, zona per le grandi strutture di vendita e zona produttiva di espansione);
- standard urbanistici di livello comunale e sovracomunale;
- ambito delle infrastrutture di pubblico interesse.

art. 23 - Destinazioni d'uso e trasformazioni d'uso

Il PRG definisce le destinazioni d'uso di ciascuna zona funzionale così da garantire un ordinato assetto delle funzioni, compatibilmente con gli orientamenti di valorizzazione posti in essere dal Piano e per un'adeguata progettazione degli ambiti territoriali individuati.

Tali destinazioni si distinguono in:

- *principali*, in quanto già prevalenti allo stato di fatto e/o idonee a qualificare e connotare la zona funzionale e sono esercitabili senza limitazioni;
- *principali ma ammesse in modo regolato*, in quanto funzioni consentite ma non privilegiate dal Piano, per tutelare il positivo equilibrio di ciascuna zona funzionale e conseguentemente dell'intero territorio comunale; per esse vengono definite quote di superficie utile massima consentita ovvero limiti all'esercizio;
- *non ammissibili*, in quanto incompatibili e/o che possono indurre fenomeni negativi dal punto di vista ambientale (inquinamento acustico, atmosferico, ecc.) o di compromissione dell'esercizio delle funzioni ammesse e, pertanto, da ritenersi incongruenti rispetto alle caratteristiche di ciascuna zona funzionale.

In ciascuna zona funzionale sono pertanto consentite le sole trasformazioni d'uso, attuate con o senza opere, coerenti con le destinazioni principali e/o ammesse in modo regolato, fatte salve indicazioni più restrittive contenute nei relativi articoli delle presenti norme.
Al fine di garantire un generale equilibrio tra spazi privati e spazi pubblici ed un'adeguata dotazione di attrezzature al servizio della collettività, le trasformazioni d'uso, attuate con opere edilizie, nelle seguenti destinazioni comportano l'adeguamento degli standard di pertinenza secondo le quantità indicate dall'art. 47 delle presenti norme per l'attività introdotta:

- esercizi di commercio di cui all'art. 4 lettere d), e), f) e g) del D.Lgs. 114/98 e successive modifiche e integrazioni;
- laboratori di produzione e riparazione,
- laboratori ed agenzie al servizio della residenza,

3.2 - AMBITO DELLE INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITÀ

art. 24 - Sistema della viabilità

Il sistema della viabilità ipotizzato dal PRG si fonda sulla razionalizzazione dei percorsi e sulla riorganizzazione della viabilità esistente al fine di ottimizzarne il funzionamento e di garantire una maggior fruibilità dell'ambito urbano, previste dal nuovo Codice della Strada in modo da garantire un significativo grado di scorrimento ed un'adeguata sicurezza e mitigazione.
L'obiettivo primario è quello di controllare e orientare la domanda di mobilità suggerendo tracciati privilegiati in grado di contrastare l'attuale organizzazione centripeta e capaci di generare specifici sistemi di fruibilità dei differenti luoghi edificati.
In sintesi, il Piano propone un sistema di anelli viari, adatti a soddisfare le esigenze di spostamento da un punto all'altro del capoluogo, senza interessare direttamente la parte centrale e quindi evitando attraversamenti a rischio di intasamento.

In attesa del progetto esecutivo, su edifici ed aree pertinenziali interessati dal sistema di riqualificazione della viabilità, sono consentiti interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di garantire la fattibilità del progetto stesso.

Concretamente il PRG prevede:

- la creazione di un *anello esterno* al territorio più urbanizzato dove far confluire il traffico pesante in attraversamento dell'abitato e quello che si dirige alle aree industriali presenti sul territorio comunale.
  Tale anello si configura come una circonvallazione che dalla SP 109 si collega alla Statale del Sempione tramite viale Europa, prosegue lungo via Pasteur. Si ricollega con tratti esterni al comune di Nerviano, oltre la ferrovia, alla SP 109 interna al Parco del Roccolo, prosegue interessando tratti viari del comune di Parabiago e, innestandosi su via Santa Maria e via Unione, si ricollega alla Statale del Sempione in località Costa San Lorenzo. Il raccordo a nord tra il Sempione e la Provinciale per Lainate è ipotizzato lungo via Cantoni e la Strada Comunale di Cascina Villanova.
  Gli interventi dovranno prevedere, oltre alla realizzazione dei nuovi tratti viari, l'adeguamento di quelli esistenti alle caratteristiche formali, tecniche e funzionali previste dal Nuovo Codice della Strada in modo da garantire un significativo grado di scorrimento ed un'adeguata sicurezza.
  I progetti dei nuovi tratti stradali previsti in prossimità del Canale Villoresi, devono prevedere opportune opere di equipaggiamento e mitigazione vegetale in conformità alle tipologie contenute nel Repertorio B allegato al P.T.C.P., garantendo la continuità della funzione di percorso di interesse paesistico lungo le alzaie del canale.

- L'individuazione di una *quadra urbana* interna al perimetro del centro abitato, per la circolazione veicolare di tipo leggero, destinata a raccogliere il traffico di spostamento interno alla zona urbanizzata.
  Tale percorso privilegiato interessa il capoluogo e lambisce i tessuti edificati ad est del Sempione lungo via IV Novembre, viale Lombardia e via De Gasperi; prosegue, oltre il Sempione, lungo viale Giovanni XXIII e viale Monsignor Piazza, per poi piegare su via I Maggio e via Santa Maria ricollegandosi al Sempione tramite via Fratelli Bandiera, via Battisti, via Pasubio, via Marzorati, via Toniolo, via Carducci e via Marconi.
  La maglia stradale che compone la quadra viaria urbana va sottoposta a un processo di riprogettazione mirato alla realizzazione dei nuovi tratti di raccordo e alla ridefinizione

- La previsione di *nuovi tratti viari* di completamento della viabilità locale in grado di ottimizzare la mobilità interna, eliminando gli effetti barriera e aumentando le occasioni di interscambio.
  Tutti i tracciati di nuova formazione individuati nelle tavole di azzonamento con opportuno segno grafico, dovranno conformarsi alle prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.

- La definizione di un sistema di *piste ciclabili* indipendenti o affiancate alle sedi stradali che garantiscono una diffusa condizione di accessibilità integrando tratti esistenti con nuovi percorsi.
  Sulle tavole di azzonamento sono riportati, oltre alle piste ciclabili esistenti, alcuni percorsi ciclopedonali il cui tracciato ha valore di massima: l'individuazione puntuale dovrà essere fatta in sede di pianificazione esecutiva o di progettazione, nel rispetto della specifica normativa in materia; è, comunque, fatto obbligo di realizzare i nuovi tracciati con materiali permeabili.

art. 25 - Classificazione delle sedi stradali e fasce di pertinenza

Nella tavola n. 19 - *Proposta di viabilità principale ai sensi del nuovo Codice della Strada* è riportata la proposta del nuovo perimetro del centro abitato che modifica quello vigente e sono identificate le diverse tipologie a cui si devono ricondurre le sedi stradali interessate dal progetto di riorganizzazione della viabilità e le caratteristiche che devono acquisire ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Nelle fasce di pertinenza, oltre alle previste opere stradali ed ai relativi servizi funzionali, potranno essere realizzati percorsi ciclopedonali, parcheggi pubblici scoperti, interventi di arredo, protezioni antirumore, canalizzazioni tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, cabine di trasformazione, ecc.).

Ai fini dell'applicazione dell' art. 2 del D.L. n. 285 del 30/4/92 e successive modifiche e integrazioni, sono classificate:
- *strade extraurbane secondarie (strade di tipo C)*, i tratti della nuovo anello esterno, al di fuori del perimetro del centro abitato - la S.P. 109 per Lainate, parte di viale Europa, il prolungamento di via Pasteur di nuova formazione, la S.P. 109 interna al Parco del Roccolo, via Unione, via Cantoni, parte della strada comunale di cascina Villanova;
- *strade urbane di scorrimento (strade di tipo D)*, i tratti del nuovo anello esterno interni al perimetro del centro abitato - parte del viale Europa e via Pasteur;
- *strade urbane di quartiere (strade di tipo E)*, i tratti interni al perimetro del centro abitato che vanno a costituire la quadra urbana - via De Gasperi, viale Giovanni XXIII, viale Monsignor L. Piazza, viale I Maggio, via Santa Maria, via V Giornate, via Pasubio, via Toniolo, via G. Carducci, via G. Marconi, via IV Novembre, viale Lombardia;
- *strade extraurbane locali (strade di tipo F)*, i tratti esterni al perimetro del centro abitato - via De Gasperi, via Cavour, via Santa Maria, via Marzorati - e i raccordi tra la circonvallazione esterna e la quadra viaria urbana;
- strade urbane locali (strade di tipo F), i rimanenti tracciati viari interni al perimetro del centro abitato che non vengono evidenziati con alcun segno grafico nella tavola n. 19.

art. 26 - Aree funzionali alle infrastrutture viabilistiche

Le tavole di azzonamento individuano, distinguendoli con apposito segno grafico, gli spazi di sosta e le aree verdi posti a margine delle sedi stradali.

Per le aree a verde è prevista la sistemazione e il potenziamento della vegetazione esistente e possono, altresì, essere attrezzate per la sosta delle persone.

3.3 - AMBITO DI TUTELA DEI TERRITORI EXTRAURBANI E DEGLI INSEDIAMENTI AGRICOLI

3.3.1 - ZONE DI PARTICOLARE TUTELA

Sono classificate come tali dal PRG ed individuate nelle tavole di azzonamento le aree e le zone seguenti:

- aree a vegetazione spontanea;
- aree di riequilibrio ecologico;
- zona agricola E/S di salvaguardia ambientale entro il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del "Roccolo".

art. 27 - Aree a vegetazione spontanea

Risultano interessate quelle aree vegetate, ancorché frammentarie, che, salvaguardate e potenziate, consentono la creazione di un reticolo ecologico significativo.

Costituiscono i cardini di questo sistema le aree prossime al corso del canale Villoresi, del torrente Bozzente, e le aree lungo l'Olona, poste a nord del capoluogo ed esterne all'ambito fluviale che interessano, perlopiù, le fasce fluviali A e B individuate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con DPCM del 24 maggio 2001; infine, risultano ricomprese fra tali aree le fasce di vegetazione arborea e arbustiva che affiancano il tracciato della ferrovia.

In queste aree, l'obiettivo del PRG è la conservazione e la ricomposizione di un ambiente naturale al fine di assicurare il mantenimento e il ripristino di corridoi continui di vegetazione spontanea.

Gli interventi devono essere volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati, favorendo le specie vegetali autoctone e comunque compatibili con gli habitats.

Tutti gli interventi sulla vegetazione devono rispettare le indicazioni contenute nel repertorio B allegato al P.T.C.P..

In tali aree non sono, quindi, ammesse attività di trasformazione dello stato dei luoghi sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale e edilizio e gli edifici esistenti al loro interno al momento dell'adozione del Piano sono da sottoporsi ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammesse le sole recinzioni costituite da essenze vegetali, al fine di consentire il passaggio della fauna.

Per gli appezzamenti arborati con superficie occupata da vegetazione naturale inferiore ai 2000 m^2, ovvero per piante sparse, filari o fasce alberate con larghezza inferiore a 25 m, che risultano escluse dalle prescrizioni di legge che regolamentano le aree boscate, valgono le disposizioni del Regolamento Comunale di Tutela del Verde.

Sono ammesse le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con l'assetto naturalistico (osservazione naturalistica, podismo, ecc.) e che non rechino danni o aumentino le alterazioni di carattere antropico che possono compromettere l'habitat.

La realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e spazi di sosta per le persone e le biciclette è, altresì, ammessa purché realizzata con pavimentazione permeabile.

E' consentito in ogni caso, asservire le aree per l'edificazione di volumi sulle aree destinate a "Zona agricola" secondo gli indici, parametri e procedure stabilite dalla Legge Regionale.

art. 28 - Aree di riequilibrio ecologico

E' costituito prevalentemente dalle aree inedificate poste a nord-ovest del capoluogo, comprese tra l'abitato e la zona produttiva di via Marzorati.

Il PRG ne riconosce la particolare valenza ecologico-paesistica attribuendo loro il compito di ridurre gli effetti negativi dovuti alla contiguità tra zone funzionali significativamente differenti e promuovendone la salvaguardia per il riequilibrio dell'ambiente urbano.

Allo scopo di migliorare il quadro ambientale complessivo e valorizzare le risorse naturali, è ammesso solo il potenziamento dell'apparato vegetazionale e quindi il rimboschimento con idonee essenze arboree e/o arbustive e interventi mirati a ridurre l'inquinamento dell'aria e ad attutire il rumore prodotto dalle attività produttive e dal traffico automobilistico.

In queste aree è vietata ogni forma di edificazione.

E' consentito in ogni caso, asservire le aree per l'edificazione di volumi sulle aree destinate a "Zona agricola" secondo gli indici, parametri e procedure stabilite dalla Legge Regionale.

Tutti gli interventi sulla vegetazione devono rispettare le indicazioni contenute nel repertorio B allegato al P.T.C.P..

art. 29 - Zona agricola E/S di salvaguardia ambientale

Le aree incluse nel perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del "Roccolo" sono classificate dal PRG come zona agricola E/S di salvaguardia ambientale e in esse si applicano i disposti di seguito elencati.

Gli interventi attuativi del Parco avverranno previa approvazione del Programma Pluriennale degli Interventi esteso a tutta l'area perimetrata ed orientato sulla base dei seguenti principi:

- definizione dei criteri per il mantenimento, il recupero, la valorizzazione del quadro paesistico complessivo e l'integrazione con le attività agricole;
- definizione degli interventi per la conservazione, la gestione e lo sviluppo delle componenti naturali e paesistiche tipiche del parco, con particolare riferimento alla vegetazione forestale in equilibrio con l'ambiente e gli elementi di equipaggiamento arboreo della campagna – filari di siepi e le fasce alberate -, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei boschi cedui in boschi ad alto fusto;
- recupero delle aree degradate, da destinare a fini naturali e paesistici, con particolare riferimento alle aree soggette ad escavazione;

3.3.2 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE AGRICOLI

Il PRG riserva consistenti porzioni di territorio extraurbano all'attività agricola, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come attività di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico. Le tavole di azzonamento distinguono tra:

- zona agricola;
- edifici non rurali in zona agricola.

art. 30 - Zona agricola

Interessa gran parte del territorio comunale contiguo agli insediamenti urbani del capoluogo e delle frazioni che allo stato di fatto risulta prevalentemente destinato alle coltivazioni di campo.

In questa zona, obiettivi prioritari del PRG sono la gestione e la conservazione attiva del territorio, la salvaguardia delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura, in quanto attività imprenditoriale tesa al raggiungimento dei propri risultati economici e soggetto insostituibile ai fini della salvaguardia.

Questa zona, pertanto, è destinata principalmente allo svolgimento della funzione produttiva agricola in tutte le sue articolazioni e manifestazioni (coltivazione; allevamento; lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti aziendali; agriturismo; orticoltura; vivaismo; residenza dell'imprenditore e dei dipendenti delle aziende agricole attive).

Le tavole di azzonamento evidenziano, con apposito segno grafico, la parte caratterizzata da una marcata valenza morfologico-ambientale che viene sottoposta a indirizzi di gestione più specifici e classificata come 'zona agricola di tutela dell'abitato'. Si tratta delle aree a nord del capoluogo, attigue alla zona industriale e interessate dal corso del fiume Olona e dal canale Villoresi, di quelle racchiuse tra il parco urbano e l'abitato di Sant'Ilario e dell'ambito intercluso tra la frazione di Cantone e l'edificato di Nerviano.
Il PRG attribuisce a tali aree un ruolo significativo di tutela in ragione della loro posizione e della contiguità con le aree a vegetazione spontanea e, allo stesso tempo, le identifica come i luoghi più idonei per instaurare relazioni qualificate tra ambiente agricolo e urbano. Pertanto, ne persegue la riqualificazione attraverso forme di gestione ecocompatibile e promuove l'impiego di metodi di produzione che riducano gli effetti inquinanti tramite l'utilizzazione di tecniche colturali a basso impatto ambientale, con la riduzione dei trattamenti pesticidi, la gestione appropriata dei liquami e il ripristino di avvicendamenti e consociazioni colturali. In queste aree vengono privilegiate le funzioni agrituristiche e le destinazioni principali sopra elencate sono tutte consentite tranne la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, che sono ammissibili solo in funzione di un'attività agrituristica da documentare, secondo quanto disposto nell'art. 3 dalla L.R. 31 gennaio 1992, n. 3 e successivo regolamento di applicazione, e la zootecnia, che è ammessa limitatamente all'allevamento dei soli animali funzionali all'esercizio dell'attività agrituristica.

Nella restante zona agricola l'esercizio della zootecnia è, invece, ammesso solo se l'azienda utilizza almeno la metà del terreno aziendale per l'alimentazione dei bovini, almeno un terzo per quella dei suini e un quarto per quella delle altre specie animali e garantisce, in prossimità degli abitati, una distanza minima di 100 mt per l'esercizio del pascolo di specie ovine, caprine e bovine dalle zone non agricole.

Le strutture destinate ad ospitare gli animali e i depositi di letame, dovranno rispettare una distanza di 20 m dalle residenze interne all'azienda, di 200 m dagli edifici non agricoli esistenti esterni all'azienda e dalle zone non agricole previste dal P.R.G.. Attorno alle strutture destinate ad ospitare gli animali, alla lavorazione dei prodotti e per i depositi di letame, dovranno essere realizzate barriere vegetali di essenze autoctone.
Ogni destinazione funzionale diversa da quelle elencate al precedente comma 3 del presente articolo è da ritenersi non ammissibile così come la trasformazione dei suoli in discariche e depositi di materiali di ogni genere, compresi i depositi di automobili da demolire e di materiali per l'edilizia, e la loro utilizzazione come cave.

Nella zona agricola è privilegiato il recupero del patrimonio edilizio esistente e valgono le prescrizioni, i criteri, gli indici e i parametri di cui alla L.R. 11 marzo 2005, n. 12 con il fine di valorizzare e recuperare il patrimonio agricolo ed assicurare la tutela e l'efficienza delle unità produttive.

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione edilizia,

ai sensi di legge.
Qualora il recupero del patrimonio edilizio esistente non garantisse le strutture necessarie alla conduzione dei fondi e allo svolgimento delle attività consentite, sono ammesse nuove costruzioni e/o ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto della L.R. 12/2005. L'altezza massima consentita è di 7,50 m; in caso di ampliamento l'altezza potrà adeguarsi a quella dell'edificio esistente. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti è fatto obbligo dell'uso di materiali edilizi coerenti con la tradizione locale (intonaco civile, tegole in cotto, ecc.) e la localizzazione di nuove strutture deve consentire, comunque, di minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

Le recinzioni sono consentite purché realizzate con rete metallica senza muratura di base (altezza massima 1,80 m) o in staccionata di legno (altezza massima 1,20 m).

Le opere di bonifica agraria sono disciplinate e regolamentate dalla L.R. n. 14, del 8 agosto 1998.

art. 31 - Edifici non rurali in zona agricola

Sulle tavole di azzonamento sono stati individuati gli edifici, i gruppi di edifici e le aree preesistenti non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto.
Non è ammesso alcun mutamento della destinazione in atto al momento dell'adozione del presente PRG se non il ripristino della destinazione agricola e agrituristica.

Il PRG consente per questi edifici, indipendentemente dalla destinazione in atto, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia,

ai sensi di legge.

Sono altresì consentiti interventi di ampliamento e sopralzo, da richiedersi una sola volta, secondo le seguenti prescrizioni:

- per gli edifici mono-bifamiliari utilizzati come residenza è ammesso un incremento del 10 % del volume esistente, fino ad un massimo di 100 m^3, e non si dovranno superare i due piani fuori terra con un'altezza massima di 7 m;
- per quelli utilizzati a scopi produttivi e per l'impianto sportivo privato posto lungo la S.P. 109 per Lainate gli ampliamenti consentiti non devono superare il 10% della superficie utile esistente;
- per l'area attualmente destinata al ricovero e alla cura degli animali domestici, oltre agli impianti necessari alla conduzione dell'attività, sono consentite le attrezzature al servizio del personale di custodia; la superficie coperta da tali attrezzature non può, comunque, superare il 20% della superficie fondiaria e l'altezza massima ammissibile è di 3,50 m.

Le recinzioni a protezione degli edifici sono consentite purché realizzate con rete metallica senza muratura di base (altezza massima 1,80 m) o in staccionata di legno (altezza massima 1,20 m).

3.4 - AMBITO DEGLI INSEDIAMENTI EDIFICATI E EDIFICABILI

3.4.1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le seguenti disposizioni sono da ritenersi valide in tutte le zone edificate e edificabili indipendentemente dalle destinazioni funzionali prevalenti che ad ognuna di esse sono attribuite.

Sono consentiti mutamenti delle destinazioni in atto solo se la destinazione richiesta risulta ammissibile nelle singole zone di PRG; ogni trasformazione d'uso deve ottemperare alle disposizioni di cui all'art. 23 delle presenti norme.

Gli indici relativi a tutte le zone edificabili sono individuati in via tassativa, in relazione alle compatibilità di piano.
Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire di una capacità edificatoria inferiore a quella consentita, potrà operare, a sua cura e spese, un preventivo frazionamento dell'area individuando puntualmente l'area di pertinenza dell'intervento. Tale frazionamento preventivo sarà ammesso, ai fini del rilascio della concessione edilizia, solo qualora il lotto residuo mantenga, sulla base delle presenti norme, un'autonoma capacità edificatoria.

Sulle aree ricadenti nei piani urbanistici preventivi in fase di attuazione o già approvati al momento dell'adozione del presente PRG valgono i planivolumetrici, gli indici e i parametri indicati nelle relative delibere di approvazione in Consiglio Comunale.

La formazione di posti auto privati deve essere garantita a norma di Legge.

Gli abbaini non devono avere –in proiezione sul pavimento – una superficie maggiore di 3 m^2 cadauno.

Ai fini del rilascio del provvedimento edilizio abilitativo, ogni modificazione dello stato di fatto deve attenersi anche ai disposti del Regolamento Comunale di Tutela del Verde qualora l'area di intervento risulti interessata dalla presenza di essenze vegetali di cui all'art. 1 del suddetto regolamento.

Le aree permeabili private di pertinenza degli edifici devono essere sistemate a verde e piantumate nella misura minima di un albero ogni 100 m^2 di area libera dall'edificazione.

Le aree destinate a servizi pubblici dal PRG o da strumenti attuativi in base agli artt. 3-4-5 del D.M. 2/4/1968 sono riservate all'Amministrazione Comunale per interventi di urbanizzazione, da effettuarsi direttamente dal Comune o per conto dello stesso, o da altri operatori qualora ciò sia consentito dall'Amministrazione stessa con apposita delibera consiliare.
Gli spazi di parcheggio pubblico possono essere ricavati, oltre che nelle zone destinate a parcheggio pubblico dal PRG:
- nelle aree di pertinenza degli edifici;
- nelle aree destinate alla viabilità, anche se non indicati espressamente dagli elaborati grafici di PRG, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali.

3.4.2 - INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

All'interno degli insediamenti prevalentemente residenziali il PRG distingue tra:
- tessuti di impianto originario;
- zone prevalentemente residenziali di recente impianto;
- zone residenziali di espansione.

art. 32 - Norme generali per i tessuti di impianto originario

Interessano le parti del territorio comunale che risultavano edificate agli inizi del secolo e che costituiscono i nuclei centrali tanto del capoluogo quanto delle frazioni, attorno ai quali si è attestata l'edificazione di più recente impianto.

Il PRG persegue l'obiettivo generale di riqualificazione e rivitalizzazione di questi tessuti suggerendo un recupero diffuso del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e rendendo possibile un equilibrato mix funzionale in cui la residenza assume, comunque, un peso significativo.

Tali zone sono, quindi, principalmente destinate al consolidamento ed alla formazione di un ricco ed articolato tessuto di residenze, servizi privati, attrezzature ricettive, locali per attività culturali, ricreative e politiche, presidi sanitari, sedi di associazioni ambientali, sportive e religiose, uffici e studi professionali, esercizi commerciali di vicinato, laboratori ed agenzie di servizio alla residenza e alla persona, pubblici esercizi, laboratori artistici, laboratori ed officine di produzione e riparazione, esposizioni.

Alcune di queste destinazioni, per ragioni funzionali ed ambientali, sono da ritenersi ammissibili in modo regolato e in particolare:
- i servizi privati, i locali per attività culturali, ricreative e politiche, i presidi sanitari, le sedi di associazioni ambientali, sportive e religiose, gli esercizi commerciali di vicinato, i laboratori e le agenzie di servizio alla residenza e alla persona, i pubblici esercizi, e le esposizioni. I laboratori artistici, i laboratori di produzione e riparazione e i laboratori artigianali sono comunque consentiti limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici.
- gli uffici e gli studi professionali privati non possono superare il 40% della superficie utile complessiva degli edifici composti anche da più unità immobiliari indipendentemente dalla loro ubicazione all'interno degli stessi.

Ogni altra destinazione funzionale è da ritenersi non ammissibile così come sono espressamente vietate le attività industriali e quelle artigianali di medie e grosse-dimensioni e gli esercizi di commercio al dettaglio in medie strutture di vendita ai sensi-dell'art. 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 114/98 e successive modifiche e integrazioni, gli sportelli bancari e le agenzie assicurative ed immobiliari, ad eccezione delle attività esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G.. Sono espressamente vietati anche i pubblici esercizi di intrattenimento e svago ai sensi dell'art. 5 lettera c) della L. 287/91 (sale da ballo, discoteche, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari), i laboratori ed i depositi connessi al settore delle costruzioni (imprese edili, lavori stradali ed edili in genere, produzione di componenti per l'edilizia, di vernici e pitture e similari), al settore dei trasporti (autotrasporti, autonoleggi, traslochi e similari), al settore automobilistico (officine meccaniche, carrozzerie, autolavaggi automatici e similari) e quelli per la lavorazione di materie plastiche. Sono, infine, vietate l'installazione di impianti tecnologici al servizio della telefonia mobile e la formazione di impianti per la distribuzione del carburante.

Sono sempre consentiti il recupero e la trasformazione degli edifici accessori e di quelli produttivi a fini residenziali e per le altre destinazioni ammesse nella zona.
Comunque, il recupero di edifici accessori e produttivi deve mantenere inalterati i parametri urbanistici esistenti alla data di adozione del presente PRG di superficie utile e altezza, salvo, per quest'ultima, l'adeguamento ai parametri minimi di legge.

Per adeguamenti igienico-tecnologici, sono altresì consentiti interventi una tantum di ampliamento fino ad un massimo del 10% del volume esistente.

E' sempre vietata, invece, la formazione di superfici e/o volumi accessori di tipo precario, quali tettoie provvisorie, box auto amovibili, serre, ecc. E' invece consentita la realizzazione di strutture per il ricovero delle auto se possiedono carattere di intervento definitivo e permanente rispettando gli indici e i parametri di piano previsti per la destinazione assegnata e utilizzando materiali coerenti con i caratteri del luogo.

In base alle caratteristiche tipologiche degli insediamenti, al valore storico-ambientale e al grado di conservazione degli stessi, il PRG classifica i tessuti di impianto originario in:
- centro storico;
- zone soggette ad interventi di ripristino;
- zone di possibile trasformazione.

art. 33 - Centro storico

Il PRG perimetra con apposito segno grafico sulle tavole di azzonamento i centri storici del capoluogo e delle frazioni e li identifica come zona omogenea A. Si tratta delle parti che risultavano edificate al 1861 e costituiscono il patrimonio urbanistico ed architettonico di antica formazione. A Nerviano il centro storico ricomprende sia ville e palazzi signorili di interesse artistico, sorti attorno al corso dell'Olona, che cortine edilizie di origine rurale che hanno configurato l'attuale assetto urbanistico; a Sant'Ilario e Garbatola si tratta principalmente di corti rurali e di complessi agricoli o ex agricoli. All'interno dei perimetri dei centri storici, ricadono, infine, impianti di epoche più recenti sorti sulle aree un tempo pertinenziali, frutto di trasformazioni avvenute.

Il PRG persegue obiettivi di salvaguardia dei centri storici mediante il recupero e la tutela del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione alla conservazione dei manufatti di interesse storico-architettonico e la puntuale riqualificazione attraverso equilibrate forme di trasformazione dei tessuti esistenti.

Sono ammesse tutte le destinazioni previste nell'art. 32 - *Norme generali per i tessuti di impianto originario.*

Il PRG si attua, di norma, per intervento diretto. Nelle tavole n. 17.a, 17.b e 17.c in scala 1:1.000 sono riportate le specifiche modalità di intervento nei centri storici di Nerviano, Sant'Ilario e Garbatola, individuate puntualmente per ogni singolo edificio privato, per i relativi spazi aperti di pertinenza e per le aree e le attrezzature pubbliche.
Su tutti gli edifici sono, comunque, sempre consentiti interventi di *manutenzione ordinaria* e *straordinaria* qualora riguardino parti di singole unità immobiliari e/o opere interne ad esse e l'intervento deve essere coerente con la modalità prevista.
In particolare:
- il *restauro* è previsto per gli edifici sottoposti a vincolo ambientale e/o monumentale e per gli immobili ai quali il PRG riconosce un significativo valore storico culturale;
- il *risanamento conservativo* è previsto per cortine edilizie e complessi rurali, privi del carattere di monumentalità che caratterizza i precedenti, che il PRG intende,

comunque, tutelare mediante operazioni di conservazione della tipologia originaria anche con le trasformazioni d'uso ammesse dal P.R.G. . Il risanamento dei rustici agricoli (ex stalle e fienili) può avvenire anche con opere classificabili di ristrutturazione a condizione che non comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio;

- la *ristrutturazione edilizia* è prevista per gli edifici che necessitano di significativi interventi di risanamento e recupero in quanto allo stato di fatto presentano condizioni di fatiscenza e di degrado, ovvero destinazioni incompatibili con il centro storico; tra questi ricadono gli edifici accessori e gli edifici produttivi esistenti al momento dell'adozione del PRG per i quali è previsto il recupero. Interessa, inoltre, gli edifici e gli impianti che in tempi più recenti hanno subito sostanziali modificazioni nell'assetto originario.La demolizione e ricostruzione è ammessa solamente qualora venga dimostrata inequivocabilmente, con relazione sottoscritta da tecnico abilitato, l'impossibilità di recupero della struttura portante oggetto dell'intervento. In caso di ricostruzione dovranno essere mantenute le caratteristiche costruttive dell'edificio preesistente riutilizzando ove possibile i materiali d'opera provenienti dalla demolizione.
- la *ricostruzione edilizia* è prevista per gli edifici del centro storico di più recente formazione che risultano disomogenei rispetto al contesto nel quale sono inseriti e per i quali il PRG prevede la possibilità della loro riprogettazione all'interno dell'area pertinenziale, senza aumento della volumetria e dell'altezza, garantendo un armonico inserimento nel tessuto di più antica formazione con la possibilità di apportare soluzioni migliorative alla viabilità urbana;
- infine, la *demolizione senza ricostruzione* è prevista per gli edifici di carattere accessorio e le superfetazioni incongrue rispetto alla struttura edificata, al fine di indurre una razionalizzazione ed armonica sistemazione delle aree pertinenziali.

Per gli spazi aperti pubblici e per quelli di pertinenza degli edifici soggetti a specifica modalità di intervento sono previsti interventi di valorizzazione o sostituzione degli assetti e/o dei materiali sulla base delle indicazioni seguenti.

- la *valorizzazione* è prevista per gli spazi aperti dei quali si intendono salvaguardare i principi costruttivi e le regole compositive originarie e tutelare i criteri e le caratteristiche delle piantumazioni esistenti, nel rispetto dei criteri contenuti nel Regolamento Comunale di Tutela del Verde. Gli interventi sono finalizzati alla conservazione del patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili, alla valorizzazione delle sistemazioni esterne e al mantenimento dei materiali originari delle pavimentazioni.
- la *sostituzione* è prevista per gli spazi aperti in cui interventi successivi ed impropri hanno compromesso i disegni e i materiali originari o nei quali non sono riscontrabili criteri di progettazione e materiali adeguati. Al fine di migliorare la qualità di tali spazi, il Piano promuove operazioni finalizzate al rifacimento delle pavimentazioni attraverso l'uso di materiali coerenti con la tradizione locale (ciottoli di fiume, beole, ecc.), nel rispetto dei valori storici da salvaguardare.

All'interno dei perimetri di centro storico il PRG individua sulle tavole delle modalità di intervento, i *sistemi centrali di vie e piazze* del capoluogo e delle frazioni da sottoporre a iniziative di valorizzazione.
Per tutti gli interventi consentiti nei centri storici devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

la struttura di copertura deve essere a falda con gronda in legno. Il manto di copertura deve essere costituito da coppi in cotto, per quanto possibile il recupero.

La pendenza a falda deve essere compresa fra 30% e 40%.

Nelle coperture sono consentite le aperture di terrazzi ad incavo della superficie massima di 4,00 m^2, e di abbaini della superficie in pianta di 3,00 m^2 e di lucernari delle dimensioni di 0,50X0,70 m^2.

I canali di gronda e i pluviali devono essere costituiti da lamiera zincata verniciata o da lamiera di rame.

I comignoli devono rispettare la forma originaria e realizzati mediante l'uso di mattoni e lastre di Beola o coppi a canale.

Per tutte le facciate degli edifici è prescritto l'uso di intonaco finito al civile con stabilitura di calce. L'uso di mattoni a vista è consentito per la sola struttura di pilastri e per pareti frangisole, mentre l'uso di pietra naturale rustica, in lastre regolari a forma geometrica, è prescritto per la zoccolatura.

Le riquadrature di finestre, porte, portoni, passi carrai, aperture di negozi devono essere eseguite con intonaco o con masselli di pietra naturale.

I davanzali devono essere eseguiti con mattoni sagomati o in pietra naturale con gocciolatoio risvoltato.

Le decorazioni pittoriche devono essere conservate e restaurate, e/o ripristinate.

Le tinteggiature delle facciate devono essere effettuate con terre coloranti quali la terra di Siena naturale o bruciata, terra d'ombra, l'ocra gialla, con o senza calce.

Eventuali nuove luci per negozi al piano terreno non possono superare la larghezza di 2 m.

Per gli elementi portanti di balconi e ballatoi devono essere mantenute le forme e i materiali esistenti (beola, legno).

Le ringhiere devono essere costituite, in coerenza con le tipologie esistenti e tradizionali, da elementi di legno verticali oppure orizzontali o da elementi in ferro (piattine, tondini, quadrotti) posti in sequenza verticale, collegati alle estremità da piatta di ferro orrizzontale.
Forme più libere e decorative sono consentite soltanto nel caso di preesistenze da ripristinare o completare. Gli eventuali corrimano dovranno essere in legno, oppure in ferro.

I serramenti devono essere costituiti da telai fissi e mobili, in legno naturale o verniciato color verde con apertura a anta/ventola.
L'oscuramento sarà dato da gelosie in legno, ad anta/ventola, oppure a libro, oppure scorrevoli non sporgenti dalla muratura.
Queste ultime sono obbligatorie nelle aperture a quota inferiore a 4 m su fronti a filo strada, purchè incassate nella muratura. Per le finestre dei cantinati e dei piani terreni è consentito l'impiego di inferriate di protezione non sporgenti su suolo pubblico o di uso pubblico.

Può essere consentita l'apertura di nuove finestre possibilmente di forma ovale, nei limiti di una corretta composizione architettonica.

Le gelosie, portoncini, porte, portoni carrai e cancelli originali, devono essere restaurati oppure rifatti con fedeltà al tipo originario.

I portoncini d'ingresso di abitazioni singole, sia pieni, sia a vetri devono essere eseguiti in legno naturale o verniciato, color verde.
Le pedate d'ingresso a questi portoncini devono essere eseguite in pietra naturale (beola, granito Montorfono o di Baveno, serizzo).

Per le pavimentazioni esterne è consentito l'uso di cubetti di porfido o di lastre di pietre naturali, di acciottolati, anche misti ad erba.

Gli elementi d'uso e di arredo, come lavatoi, pozzi, fontane, porticati e pergolati, devono essere conservati, restaurati e recuperati.

Le alberature e i cespugli devono essere conservati o sostituite con le assenze preesistenti, mentre le nuove alberature dovranno essere scelte tra le assenze spontanee o naturalizzate nel rispetto delle indicazioni contenute nel repertorio B allegato al P.T.C.P.. Le eventuali recinzioni interne, devono essere costituite da siepi con eventuale rete metallica incorporata.

La struttura originale di fienili, stalle e altre costruzioni rustiche deve essere conservata a vista e qualsiasi nuovo elemento costruttivo (portoni per box, tavolati, ringhiere, ecc.) deve essere arretrato dal filo esterno della struttura originaria in misura tale da conservare integrità e carattere della struttura.

I portoni dei box devono essere costituiti o rivestiti da tavole di legno naturale o verniciato di colore verde.

Per illuminazione di spazi pubblici e di spazi privati, è prescritto l'uso di lampade ad incandescenza ed altri tipi a luce calda, rivolte verso terra.

E' vietata l'installazione di condotti d'energia elettrica o di comunicazione telefonica volanti, ad eccezione di quelli per l'illuminazione pubblica per il sostegno degli apparecchi sospesi.

Le insegne pubblicitarie dei negozi devono essere dipinte su lamiera metallica o affrescate sulla facciata dell'edificio ed eventualmente illuminate indirettamente con faretti a lampada incandescente.

Per promuovere una più efficace e radicale riorganizzazione urbana e un ridisegno della viabilità secondo soluzioni che migliorino la percorribilità e la circolazione, il PRG consente il ricorso allo strumento urbanistico preventivo, esteso ad un intero isolato o ad una parte significativa di esso da individuarsi con delibera di Consiglio Comunale, con l'esclusione delle porzioni di tessuto assoggettate ad interventi di restauro e/o di risanamento conservativo. Inoltre, il PRG individua con apposito segno grafico il comparto edificato del capoluogo da sottoporsi obbligatoriamente a pianificazione urbanistica preventiva.
L'intervento preventivo consente, oltre alla ristrutturazione e alla ricostruzione edilizia, la demolizione e nuova edificazione secondo i seguenti indici e parametri:
If = If preesistente, computato senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente (superfetazioni) e comunque l'If non deve in nessun caso superare i 5 m^3/m^2;
H = altezza media degli edifici situati su proprietà confinanti e comunque non superiore a 3 piani fuori terra con un'altezza massima di 10 m.
Rc = 40% della superficie fondiaria;
Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante, così come previsto dal regolamento locale d'igiene vigente e fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/1968.

La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme. Di questa almeno 10 m^2/ab, (di cui 3 m^2/ab per parcheggi pubblici e 7 m^2/ab per verde pubblico) devono essere individuati e ceduti all'interno del perimetro del piano urbanistico preventivo, mentre le restanti possono essere reperite tra le aree a standard direttamente individuate dal PRG.
Il piano urbanistico preventivo dovrà compiutamente argomentare le scelte morfologiche e tipologiche per la valorizzazione e la tutela del tessuto nel quale l'intervento stesso si inserisce e dovrà, inoltre, garantire la riorganizzazione e la sistemazione degli spazi aperti e degli spazi pubblici secondo criteri che rispettino il carattere distributivo degli insediamenti circostanti ed assumere tipologie insediative compatibili.

art. 34 - Fronti da recuperare e valorizzare

Le iniziative di valorizzazione promosse dal presente PRG per i sistemi centrali di vie e piazze del capoluogo e delle frazioni interessano anche le cortine edilizie che vi si affacciano, ritenute elemento da salvaguardare in quanto caratterizzante l'insieme ambientale dei centri storici.

Per tutti gli edifici dovrà essere garantita una particolare attenzione alla conservazione e alla valorizzazione dei fronti strada con la predisposizione di allineamenti ed il posizionamento ed il dimensionamento di aperture adeguate.
E' prescritto l'uso di tipi edilizi e di materiali tipici dei caratteri costruttivi del luogo (intonaco civile, tegole in cotto, ecc.), per le zone soggette ad interventi di ripristino.

E' vietato chiudere con opere in muratura o comunque fisse androni e passaggi che mettono in comunicazione con edifici, cortili o altri spazi aperti al fine di garantire una maggiore permeabilità dei tessuti dei centri storici di capoluogo e frazioni.

art. 35 - Zone soggette ad interventi di ripristino

Interessano gli edifici, i complessi di edifici e le relative pertinenze che, per soluzioni tipologiche, distributive e aggregative, costituiscono un sistema insediativo originale e ancora riconoscibile; si tratta delle porzioni del territorio che risultavano edificate ai primi del secolo, costituite, perlopiù, da cortine edilizie, corti rurali, complessi agricoli o ex agricoli.

Il PRG persegue la loro conservazione, salvaguardia e valorizzazione puntando sul recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono ammesse tutte le destinazioni previste nell'art. 32 - *Norme generali per i tessuti di impianto originario.*

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia,

ai sensi di legge.
I progetti esecutivi dovranno compiutamente argomentare le scelte morfologiche e tipologiche a salvaguardia del contesto.

Il PRG promuove la riqualificazione delle aree pertinenziali attraverso la salvaguardia degli impianti originari, la tutela del patrimonio arboreo esistente, la conservazione e/o il ripristino delle pavimentazioni originarie delle corti e, ove non sia possibile, la formazione di nuove pavimentazioni coerenti con i progetti originari (ciottoli di fiume, beole, ecc.).
L'eventuale presenza di alberature rientranti nell'ambito di applicazione del Regolamento Comunale di Tutela del Verde è soggetta ai relativi disposti.

art. 36 - Zone di possibile trasformazione

Si tratta delle porzioni edificate del capoluogo poste in prossimità della Statale del Sempione i cui impianti non sono più riconoscibili a seguito di interventi successivi scarsamente coordinati. Le trasformazioni del sistema tipologico e distributivo hanno determinato situazioni di disordine urbanistico e a volte anche di degrado architettonico di cui il PRG persegue il superamento consentendo, a fianco dell'intervento diretto che rende possibili, comunque, moderate e puntuali operazioni di trasformazione, la formazione di piani preventivi per favorire eventuali interventi coordinati di riqualificazione e di ridisegno di consistenti porzioni del tessuto edificato.

Sono ammesse tutte le destinazioni contenute nell'art. 32 - *Norme generali per i tessuti di impianto originario.*

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione edilizia,

ai sensi di legge.
La ricostruzione edilizia deve avvenire senza aumento della volumetria; almeno il 50% della superficie fondiaria non occupata dall'edificazione dovrà essere mantenuta permeabile e sistemata a verde.

In caso di adozione di piani urbanistici preventivi estesi a significative porzioni edificate determinate con delibera di Consiglio Comunale, sono consentiti interventi di totale demolizione e nuova edificazione con riposizionamento delle volumetrie esistenti e dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
H = 10 m;
Rc = 40% della superficie fondiaria;
Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente e fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate, ai sensi del D.M. 1444/1968.

Il piano urbanistico preventivo può ridefinire la viabilità urbana delle parti interessate dall'unità di intervento secondo soluzioni che migliorino la circolazione.
La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme. Di questa almeno 10 m^2/ab, (di cui 3 m^2/ab per parcheggi pubblici e 7 m^2/ab per verde pubblico) devono essere individuati e ceduti all'interno del perimetro del piano urbanistico preventivo, mentre le restanti possono essere reperite tra le aree a standard direttamente individuate dal PRG.
Il piano urbanistico preventivo dovrà compiutamente documentare le scelte morfologiche e tipologiche ai fini di un armonico inserimento nel contesto garantendo, altresì, la riorganizzazione e la sistemazione degli spazi aperti e degli spazi pubblici secondo criteri che rispettino il carattere distributivo degli insediamenti circostanti.

art. 37 - Zone prevalentemente residenziali di recente impianto

Sono stati accorpati in un'unica zona i tessuti prevalentemente residenziali di più recente edificazione, caratterizzati tanto da costruzioni isolate con tipologia unifamiliare quanto da edifici plurifamiliari, monopiano o pluripiano. Data la frammistione continua, l'eterogeneità tipologica dei tessuti edificati non costituisce, tuttavia, condizione sufficiente per giustificare la distinzione in zone distinte.

Il PRG, pertanto, attiva meccanismi di gestione volti al consolidamento e alla riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere così da favorire un generale miglioramento delle condizioni di vivibilità.

Tali zone sono principalmente destinate alla funzione residenziale nel suo complesso con il preciso intento di tutelarla e di garantire uno standard ottimale di servizi ed attrezzature prettamente di servizio alla stessa: i servizi privati, i locali per attività culturali, ricreative e politiche, i presidi sanitari, le sedi di associazioni ambientali, sportive e religiose, gli uffici e gli studi professionali, gli sportelli e le sedi di istituti di credito e bancari, le agenzie assicurative ed immobiliari, gli esercizi commerciali di vicinato, i laboratori di servizio alla residenza e alla persona, i pubblici esercizi sono, pertanto, le sole destinazioni ammesse.

Per ragioni funzionali ed ambientali, alcune di esse sono da ritenersi ammissibili solo in modo regolato e in particolare:

- i servizi privati, i locali per attività culturali, ricreative e politiche, i presidi sanitari, le sedi di associazioni ambientali, sportive, religiose, gli esercizi commerciali di vicinato, i laboratori di servizio alla residenza e alla persona, i pubblici esercizi, gli sportelli di istituti di credito e bancari, le agenzie assicurative ed immobiliari. I laboratori (artistici, di produzione, riparazione e artigianali) sono comunque consentiti limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici.
- gli uffici e gli studi professionali privati non possono superare il 20% della superficie utile complessiva degli edifici composti anche da più unità immobiliari indipendentemente dalla loro ubicazione all'interno degli stessi.

Ogni altra destinazione funzionale è da ritenersi non ammissibile così come sono espressamente vietati le attività ricettive, gli esercizi di commercio al dettaglio in medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera e) del D.Lgs. 114/98 e successive modifiche e integrazioni, e gli impianti produttivi artigianali ed industriali ad eccezione di quelli esistenti al momento dell'adozione del presente P.R.G.. Sono, altresì, da ritenersi non ammissibili i pubblici esercizi di intrattenimento e svago ai sensi dell'art. 5 lettera c) della L. 287/91 (sale da ballo, discoteche, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari) e sono, infine, vietate l'installazione di impianti tecnologici al servizio della telefonia mobile e la formazione di impianti per la distribuzione del carburante.

Su tutti gli edifici esistenti nei lotti edificati al momento dell'adozione del piano sono consentiti i seguenti interventi ai sensi di legge:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ricostruzione edilizia.

Nei lotti edificati con densità fondiaria inferiore a 1 m^3/m^2 sono, altresì, consentiti interventi di ampliamento e/o sopralzo del volume esistente fino al raggiungimento dell'indice fondiario massimo consentito pari a 1 m^3/m^2.

Nei lotti occupati da edifici artigianali, oltre all'ordinaria e straordinaria manutenzione, sono consentiti interventi di ampliamento fino ad un incremento massimo del 10% della superficie utile, con un rapporto di copertura del 40% ed una superficie permeabile pari al 50% della superficie fondiaria non occupata dall'edificazione.
Comunque, il PRG favorisce la trasformazione delle aree produttive intercluse e degli edifici artigianali in destinazioni residenziali, ovvero in destinazioni ammesse nella zona.
La tavola della capacità insediativa distingue i lotti occupati da attività produttive in cui la trasformazione è possibile mediante intervento diretto da quelli da sottoporre a pianificazione urbanistica preventiva. Per i primi sono consentiti interventi di demolizione e nuova edificazione, ampliamento e/o sopralzo con i seguenti indici e parametri:
If = 1 m^3/m^2.
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;
Per i secondi sono consentiti interventi di demolizione e nuova edificazione e devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:
It = 8.000 m^3/ha;
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;
La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme. Di questa almeno 15 m^2/ab, (di cui 3 m^2/ab per parcheggi pubblici e 12 m^2/ab per verde pubblico) devono essere individuati e ceduti all'interno del perimetro del piano urbanistico preventivo, mentre le restanti possono essere reperite tra le aree a standard direttamente individuate dal PRG.

Le tavole di azzonamento individuano, inoltre, comparti edificati da assoggettare obbligatoriamente a pianificazione urbanistica preventiva. In tali comparti sono consentiti interventi di demolizione e nuova edificazione secondo i seguenti indici e parametri:
It = 8.000 m^3/ha;
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;
La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme. Di questa almeno 15 m^2/ab, (di cui 3 m^2/ab per parcheggi pubblici e 12 m^2/ab per verde pubblico) devono essere individuati e ceduti all'interno del perimetro del piano urbanistico preventivo, mentre le restanti possono essere reperite tra le aree a standard direttamente individuate dal PRG.

Nei lotti liberi di completamento sono consentiti interventi diretti di nuova edificazione secondo i seguenti indici e parametri:
If = 1 m^3/m^2.
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;

Il PRG prevede il completamento di aree inedificate attraverso la formazione di piani urbanistici preventivi in grado di apportare soluzioni migliorative in termini di spazi pubblici e viabilità urbana. Per tali piani dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
It = 8.000 m^3/ha;
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;

La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme e deve essere individuata e ceduta interamente entro il perimetro del piano urbanistico preventivo.
Le tavole di azzonamento riportano un'indicazione di massima delle aree da cedere, mentre gli elaborati del piano urbanistico preventivo devono consentire la verifica del rispetto delle quantità e della funzionalità della distribuzione.

Infine, all'interno della zona prevalentemente residenziale di recente impianto il PRG identifica con apposito segno grafico gli edifici e le aree di particolare interesse da sottoporre a tutela.
Su questi edifici sono consentiti i seguenti interventi diretti di recupero del patrimonio edilizio esistente:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo,

ai sensi di legge.

È sempre possibile in caso di nuova edificazione presentare, con accordo fra confinanti, un piano esecutivo comprendente le aree di proprietà oggetto degli interventi concordati tra vicini. Questo strumento, soggetto ad approvazione e concertazione con l'Amministrazione, permette il superamento delle distanze previste dal D.M. 1444/68.

art. 38 - Zone residenziali di espansione

Il PRG individua le zone di espansione residenziale da sottoporre a piano urbanistico preventivo.

Tali zone sono principalmente destinate alla formazione di nuovi insediamenti residenziali al cui interno è ammissibile in modo regolato l'insediamento di servizi privati, uffici e studi professionali, sportelli di istituti di credito e bancari, agenzie assicurative e immobiliari, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi ed attività di servizio alla residenza e alla persona. Le suddette destinazioni riportate non possono superare il 20% della superficie utile complessiva degli immobili indipendentemente dall'ubicazione al loro interno.

Ogni altra destinazione funzionale è da ritenersi non ammissibile così come sono espressamente vietati i pubblici esercizi di intrattenimento e svago ai sensi dell'art. 5 lettera c) della L. 287/91 (sale da ballo, discoteche, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari) e gli impianti produttivi artigianali ed industriali. Sono, altresì, vietate l'installazione di impianti tecnologici al servizio della telefonia mobile e la formazione di impianti per la distribuzione del carburante.

Sono previsti due tipi di piano urbanistico preventivo.

I piani urbanistici preventivi devono rispettare i seguenti indici e parametri:
It = 8.000 m^3/ha;
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;
Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente e fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate.
La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme in 33 m^2/ab. e deve essere individuata e ceduta interamente entro il perimetro del piano urbanistico preventivo.

I piani urbanistici preventivi contrassegnati con "*", sono stati introdotti per permettere la realizzazione di residenza di espansione in aree che per la loro ubicazione o morfologia rendono più complessi gli interventi. Questi piani vengono assegnati a quei comparti che per particolari necessità urbanistiche ed ambientali irrinunciabili, devono garantire un quota molto alta di aree pubbliche a standard, al fine di ottenere una sufficiente qualità per l'intervento di espansione residenziale. Dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:
It = 8.000 m^3/ha;
H = 7,50 m;
Rc = 30% della superficie fondiaria;
Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente e fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate, ai sensi del D.M. 1444/1968.
La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme in 75 m^2/ab. e deve essere individuata e ceduta interamente entro il perimetro del piano urbanistico preventivo.

Le tavole di azzonamento riportano un'indicazione di massima delle aree da cedere, mentre gli elaborati del piano urbanistico preventivo devono consentire la verifica del rispetto delle quantità e della funzionalità della distribuzione.

È sempre possibile in caso di nuova edificazione presentare, con accordo fra confinanti, un piano esecutivo comprendente le aree di proprietà oggetto degli interventi concordati tra vicini. Questo strumento, soggetto ad approvazione e concertazione con l'Amministrazione, permette il superamento delle distanze previste dal D.M. 1444/68.

Tra l'area fondiaria e le aree destinate all'agricoltura devono essere previste opportune opere di mitigazione ambientale e la costituzione di fasce tampone arboreo/arbustive verso gli spazi aperti.

La realizzazione degli interventi previsti dai piani urbanistici preventivi deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni contenute nel progetto di bonifica ai sensi della vigente normativa in materia.

INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

All'interno degli insediamenti prevalentemente produttivi il PRG individua:

- zone produttive artigianali e industriali;
- zona per attività terziario-direzionali;
- zone destinate ad attrezzature ricettivo-alberghiere;
- zona destinata ad attività di ricerca;
- zona destinata ad attività produttive qualificate;
- zona per le medie strutture di vendita;
- zona per le grandi strutture di vendita;
- zona produttiva di espansione.

art. 39 - Zone produttive artigianali e industriali

Si tratta delle parti edificate attualmente destinate all'esercizio di attività produttive in genere poste lungo la Statale del Sempione, all'esterno delle zone residenziali, e ad ovest del capoluogo, tra l'abitato e la ferrovia.

Il PRG intende mantenere e consolidare tali attività attraverso il miglioramento degli insediamenti produttivi esistenti e la riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture.

Tali zone sono principalmente destinate all'insediamento degli impianti produttivi del settore secondario (industriali ed artigianali, con relativi servizi - tecnici, tecnologici, direzionali e amministrativi -, luoghi di stoccaggio ed esposizione, anche a cielo aperto, e di commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda) oltre alle funzioni di servizio agli stessi, quali pubblici esercizi di ristorazione, centri per le attività ricreative e sportive private.

In ogni caso, la formazione di strutture direzionali ed amministrative, di spazi per l'esposizione e la commercializzazione dei beni prodotti ed i servizi tecnici e tecnologici, sono ammissibili nella misura massima del 10% della superficie utile complessiva dell'impianto previsto. I locali di stoccaggio possono utilizzare fino al 30% della superficie utile complessiva dell'impianto previsto. Le esposizioni a cielo aperto sono ammissibili in aree pertinenziali non permeabili ed è consentita una sola abitazione per ciascun impianto, ad uso del custode e/o del titolare dell'azienda, con una superficie utile non superiore a 100 mq. E' ammessa, inoltre, l'installazione di impianti tecnologici al servizio della telefonia come da normativa vigente.

Destinazioni funzionali diverse da quelle sopra elencate sono da ritenersi non ammissibili così come sono espressamente vietati i pubblici esercizi di intrattenimento e svago ai sensi dell'art. 5 lettera c) della L. 287/91 (sale da ballo, discoteche, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari), gli esercizi di commercio al dettaglio di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. 114/98 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione delle attività esistenti al momento dell'adozione del presente PRG. Sono, infine, vietate le industrie insalubri di cui al D.M. 5/9/94 e la formazione di impianti per la distribuzione del carburante. Si precisa che l'insediamento delle "industrie insalubri", vietato in via di principio, va consentito ove siano rispettate le condizioni di cui al secondo ed al quinto comma dell'art. 216 T.U.L.L.S.S..

Sugli edifici esistenti nei lotti edificati sono consentiti i seguenti interventi diretti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;

– ricostruzione edilizia,

ai sensi di legge.

Sono, inoltre, consentiti interventi di demolizione e nuova edificazione, di ampliamento e/o sopralzo nei lotti edificati e di nuova edificazione nei lotti di completamento con i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,7 m^2/m^2;

H = 8,50 m ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario;

Rc = 60% della superficie fondiaria;

Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Per il comparto edificato che il PRG subordina ad intervento urbanistico preventivo valgono le seguenti indicazioni:

Ut = 4.000 m^2/ha;

H = 8,50 m ad eccezione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario;

Rc = 60% della superficie fondiaria;

Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

La quantità minima delle cessioni per opere di urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a quella fissata dall'art. 47 delle presenti norme e deve essere individuata e ceduta interamente entro il perimetro del piano urbanistico preventivo.

Le tavole di azzonamento riportano un'indicazione di massima delle aree da cedere, mentre gli elaborati del piano urbanistico preventivo devono consentire la verifica del rispetto delle quantità e della funzionalità della distribuzione.

Per gli edifici con destinazioni d'uso non rientranti tra quelle ammesse nella zona, sono consentiti interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento fino ad un incremento massimo del 10% della superficie utile; con un rapporto di copertura del 40% ed una superficie permeabile pari al 50% della superficie fondiaria non occupata dall'edificazione.

In relazione alla realizzazione della residenza annessa ad attività produttiva dovrà essere garantito il rispetto delle leggi e norme vigenti in materia di inquinamento e di isolamento acustico.

art. 40 - Zona per attività terziario-direzionali

Comprende parte delle aree edificate poste lungo la Statale 33, attigue all'abitato del capoluogo, che attualmente presentano una connotazione prevalentemente commerciale.

Il P.R.G. ne promuove la trasformazione privilegiando un'utilizzazione di tipo terziario-direzionale anche al fine di ridefinire la funzione dell'asse del Sempione. Sono pertanto da considerare destinazioni principali consentite le sedi direzionali, gli uffici e gli studi professionali privati, le sedi e gli sportelli degli istituti di credito e bancari, le agenzie assicurative ed immobiliari, i locali per attività culturali, politiche, ricreative, sportive, religiose. I pubblici esercizi comprendenti sale di proiezioni e teatri, sono da ritenersi ammissibili limitatamente ai piani terra. Sono da ritenersi, in ogni caso esclusi, quelli di intrattenimento e svago ai sensi dell'art.5 lettera c della L. 287/91 (sale da ballo, discoteche, sale da gioco, locali notturni ed esercizi similari).

Ogni altra destinazione funzionale non è ammissibile così come sono espressamente vietati gli impianti per la distribuzione del carburante. Gli esercizi di commercio al dettaglio di vicinato e/o in medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettere d) e e) del D.Lgs. 114/98 e successive modifiche ed integrazioni, già autorizzati al momento dell'adozione del presente P.R.G., sono fatti salvi fino alla cessazione totale dell'attività : la semplice cessione dell'attività è consentita soltanto se non comporta modifiche alla tipologia di commercio esercitato di cui al succitato art. 4 del D.M. 114/98. Per questi esercizi sono consentiti i soli interventi diretti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per interventi che comportano modificazioni dello stato di fatto e/o trasformazioni d'uso sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione e di ricostruzione edilizia.
Sono, altresì, consentiti interventi di demolizione e nuova edificazione, ampliamento e/o sopralzo secondo i seguenti indici e parametri:
Uf = 0,7 m^2/m^2;
H = 7,50 m;
Rc = 40% della superficie fondiaria;
Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

art. 41 - Zone destinate ad attrezzature ricettivo-alberghiere

E' costituita dalle parti edificate del territorio comunale attualmente interessate da attrezzature ricettivo-alberghiere.

E' destinata al mantenimento delle attività in esercizio alla data di adozione del presente PRG e, pertanto, è ammissibile solo la destinazione in atto; la costituzione di unità residenziali è consentita per il solo personale di custodia o il titolare dell'attività, con una superficie utile non superiore a 100 m^2.

Per gli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti di recupero del patrimonio edilizio esistente:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia,

ai sensi di legge.

art. 42 - Zona destinata ad attività di ricerca e produzione farmaceutica

Ricomprende le aree che al momento dell'adozione del presente PRG risultano interessate da laboratori di ricerca e strutture produttive in campo farmaceutico.

Il PRG intende favorire il consolidamento e lo sviluppo di queste attività altamente qualificate sotto il profilo funzionale e caratterizzate da un assetto urbanistico e ambientale appropriato.

Pertanto, il P.R.G. vincola le aree interessate alla realizzazione di laboratori di ricerca, loro accessori, pertinenze e servizi (es. stabulari, infermeria, mensa, banca, etc) e di altre strutture strettamente connesse quali uffici, attrezzature tecnologiche, magazzini, depositi anche a cielo aperto, servizi per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia e sorveglianza, nonché per edifici produttivi in campo farmaceutico, loro accessori, pertinenze e servizi.
Ogni trasformazione della destinazione in atto è inammissibile.

Sulle aree ricomprese entro il perimetro di piano urbanistico preventivo in fase di attuazione al momento dell'adozione del presente P.R.G. valgono, gli indici e i parametri fissati dal piano di lottizzazione. Sulle restanti aree ed edifici della zona (nella parte non inclusa nel piano urbanistico preventivo) sono consentiti interventi di risanamento e recupero, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici:

Ut = 3.500 m^2/ha;
H = 15 m per le strutture di carattere produttivo esclusi i volumi tecnici e gli impianti a carattere straordinario;
H = 15 m per gli edifici destinati ad uffici ed attività terziarie;
Rc = 40% della superficie fondiaria.
Dovrà essere garantita la disponibilità di area scoperta drenante così come previsto dal Regolamento Locale d'Igiene vigente.

Al fine di salvaguardare e consolidare la vegetazione esistente lungo l'Olona, le fasce arborate contigue al corso del fiume ed interne all'area sono vincolate al mantenimento della vegetazione spontanea così da garantire la continuità del corridoio verde sull'intero territorio comunale. Tali aree risultano, pertanto, regolamentate dall'art. 27 delle presenti norme.

art. 43 - Zona destinata ad attività produttive qualificate

Si tratta dell'area posta in fregio al Sempione che al momento dell'adozione del PRG risulta direttamente interessata da impianti produttivi caratterizzati da tecnologie avanzate.

Il PRG intende salvaguardare e garantire lo sviluppo di tale attività in quanto presenza qualificante.

E' consentito l'esercizio dell'attività in atto e di quelle di servizio ad essa con la formazione di capannoni, uffici, attrezzature tecnologiche, servizi per il personale addetto ed abitazioni per il personale di sorveglianza.
Non è ammissibile una diversa destinazione funzionale rispetto all'esistente.

Sulle aree ricompresse nel perimetro di piano urbanistico preventivo approvato al momento dell'adozione del presente PRG valgono, sino alla sua scadenza, gli indici e i parametri fissati dalla delibera di approvazione in Consiglio Comunale.

3.5 - STANDARD URBANISTICI

3.5.1 - STANDARD URBANISTICI DI LIVELLO COMUNALE

art. 47 - Norme generali per le aree a standard di interesse comunale

Il P.R.G., individua le aree per le urbanizzazioni secondarie commisurandole alle entità dei diversi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali.
In particolare, le tavole di azzonamento riportano una prima distinzione tra aree destinate al verde pubblico, aree per le attrezzature pubbliche e aree per i parcheggi, mentre la tavola n. 18.b Piano dei servizi subarticola tale classificazione in funzione di destinazioni pubbliche più specifiche e individua e computa gli standard urbanistici al servizio degli insediamenti residenziali, distinguendoli da quelli funzionali alle attività produttive.

I piani urbanistici preventivi per insediamenti residenziali devono garantire una dotazione minima di aree per le urbanizzazione secondaria pari a 33 m^2 per abitante di cui almeno il 50% a verde pubblico.
I piani urbanistici preventivi per insediamenti residenziali contrassegnati con "*" devono garantire una dotazione minima di aree per le urbanizzazione secondaria pari a 75 m^2 per abitante.
I piani urbanistici preventivi per insediamenti artigianali e industriali e i permessi di trasformazioni d'uso a fini artigianali e industriali devono garantire una superficie minima da destinare a spazi pubblici pari al 10% della superficie utile destinata a tali attività.
I piani urbanistici preventivi per insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari e i permessi di trasformazioni d'uso a fini terziario-commerciali devono garantire una superficie minima da destinare a spazi pubblici pari al 100% della superficie utile degli edifici previsti nelle zone omogenee C e D e al 75% nelle zone A e B e almeno la metà di tali aree deve essere destinata a parcheggio pubblico.
Per le grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 4 lettere f) e g) del D.Lgs. 114/98 e successive modifiche ed integrazioni, la dotazione minima di aree a standard non deve essere inferiore al 200% della superficie utile destinata a tale attività.

E' sempre possibile la modificazione delle destinazioni indicate sulle tavole di azzonamento e del piano dei servizi sulla base di progetti debitamente approvati dall'Amministrazione Comunale, purché venga ribadita la natura di standard comunali e siano rispettati i parametri di legge di ogni categoria.

Gli edifici e le attrezzature esistenti su queste aree al momento dell'adozione del PRG in contrasto con la destinazione di Piano sono assoggettabili, in attesa della realizzazione della destinazione pubblica, unicamente a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il PRG si attua di norma per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti pubblici approvati dall'Amministrazione Comunale e, ove prescritto, dalle altre competenti autorità e/o dalle specifiche legislazioni vigenti in materia. Sono, comunque, da applicarsi le indicazioni contenute nei successivi articoli delle presenti norme.

La realizzazione delle strutture spetta unicamente all'Amministrazione Comunale, ad esclusione degli edifici per il culto, le attrezzature religiose, le sedi per la protezione civile e la sicurezza e le attrezzature assistenziali.

E' ammessa la concessione a cooperative, enti o privati sulla base di una convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che garantisca la proprietà e l'uso pubblico dell'opera realizzata.

Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del centro storico dovranno essere conformi alle modalità di intervento indicate nella tavola relativa.

art. 48 - Aree per il verde pubblico

Dal momento che il PRG intende valorizzare le attitudini e le opportunità che si presentano, le aree destinate a verde pubblico vengono subarticolate nella tavola del piano dei servizi in:
- giardini pubblici e aree di verde attrezzato;
- verde di protezione;
- impianti sportivi.

48.1 Giardini pubblici e aree di verde attrezzato

Comprendono sia le aree che allo stato di fatto si configurano come giardini pubblici che quelle, ancora disponibili all'interno dell'abitato, suscettibili, per ubicazione e dimensioni, di trasformazione in spazi di fruizione collettiva.

Il PRG promuove il generale miglioramento di questi spazi suggerendo interventi di conservazione e potenziamento del verde esistente, così da garantire la massima permeabilità dei suoli, la formazione di spazi per la sosta e lo svago all'aperto, la realizzazione di strutture leggere per il gioco dei bambini e dei ragazzi e l'installazione di chioschi per il ristoro.

48.2 Verde di protezione

E' costituito dalle aree inedificate poste ad ovest del capoluogo, tra l'abitato e la zona produttiva.

Il PRG ne riconosce la particolare valenza ecologico-paesistica e ne promuove la salvaguardia per il riequilibrio dell'ambiente urbano.

Gli interventi sono volti al rimboschimento attraverso l'impianto di idonee essenze arboree e/o arbustive, e devono mirare alla riduzione dell'inquinamento dell'aria e del rumore prodotto dalla presenza di attività produttive e dal traffico automobilistico.

In queste aree è vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente.

48.3 Impianti sportivi

Si tratta delle attrezzature sportive pubbliche, coperte e scoperte, esistenti sul territorio comunale.

Oltre agli specifici impianti per lo sport e alle attrezzature necessarie al funzionamento degli stessi, è previsto un uso regolato per le seguenti destinazioni:
- una sola abitazione per ciascun impianto ad uso del personale di custodia;
- spazi di ristorazione commisurati alla consistenza dell'impianto fermo restando che nel caso di incremento o creazione di nuove unità immobiliari e/o abitative o aumento degli scarichi idrici smaltiti nel suolo o nel sottosuolo, dovrà essere prevista la dotazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

TITOLO IV - NORME FINALI

art. 55 - Definizione di indici e parametri di piano

St = Superficie territoriale
Per superficie territoriale si intende l'intera superficie ricompresa all'interno del perimetro dei piani urbanistici preventivi, ossia la somma di tutte le superfici destinate all'edificazione privata e di tutte quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf = Superficie fondiaria
Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto destinato all'edificazione.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (m^3/ha)
E' il rapporto tra volume edificato/edificabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in ettari.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (m^3/m^2)
E' il rapporto tra volume edificato/edificabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria espressa in metri quadrati.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (m^2/ha)
E' il rapporto tra superficie utile, espressa in metri quadrati, e la superficie territoriale, espressa in ettari.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (m^2/m^2)
E' il rapporto tra la superficie utile, espressa in metri quadrati, e la superficie fondiaria espressa in metri quadrati.

S.l.p.= Superficie lorda di pavimento.
E' la superficie coperta compresa nel profilo esterno entro e fuori terra delle pareti perimetrali calcolata sul singolo piano.

Su = Superficie utile (per il calcolo del Volume urbanistico).
E' la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno fuori terra del corpo fabbricato, con l'esclusione delle -superfici a parcheggio privato - box, autorimesse- nonché delle seguenti superfici:
A.- nei fabbricati a destinazione residenziale (o, comunque a prevalente destinazione residenziale);
A1) le superfici dei sottotetti privi di strutture fisse di accesso (la botola anche in scala retrattile non si considera struttura fissa di accesso) e privi di impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario, indipendentemente dall'altezza interna; A2) le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici (centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, locale per i motori o organi dell'ascensore), i vani ascensore e i vani comuni a diverse unità immobiliari, calcolati nella loro proiezione sino 25 m^2 di Su oltre all'atrio principale per una Slp massima di 15 m^2; A3) le superfici aperte su almeno un lato completamente aperto e con parapetto non superiore a 1,10 m (logge e portici); A4) le superfici dei balconi e dei terrazzi; A5) le superfici delle cantine ed in genere dei servizi e degli accessori per una un'altezza massima di 2,00 m fuori terra; A6) le superfici dei sottotetti, privi di impianto di riscaldamento ed idrico-sanitario, raggiungibili anche con

struttura fissa per l'accesso, con altezza interna media ponderale non superiore ai 2,30 m (l'altezza interna è calcolata senza tener conto di eventuali controsoffittature e con riferimento all'intero piano del solo sottotetto e senza tener conto di eventuali arredi fissi);

B.- nei fabbricati a destinazione produttiva (o, comunque, a prevalente destinazione produttiva) ed altre destinazione non residenziali: le superfici occupate da impianti di depurazione, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione; le superfici occupate da silos o serbatoi non accessibili; le superfici coperte da pensiline o da tettoie aperte su almeno tre lati per la parte non eccedente il 10% della Su; le superfici a parcheggio privato.

Sc = Superficie coperta
E' la superficie coperta dall'edificazione e si intende l'area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro dell'edificazione esistente/prevista sovrastante e sottostante il piano di campagna, con esclusione delle sole parti aggettanti scoperte fino a 1,20 m di sporgenza e dei box di pertinenza.Sono inoltre esclusi i box, i ripostigli, i vani per servizi tecnologici interrati con superiore strato di terreno di coltura spessore minimo 50 cm e con estradosso della copertura a quota inferiore a quella 0,00 convenzionale.

Rc = Rapporto di copertura (% m^2/m^2)
E' il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

H = Altezza massima dei fabbricati si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale (senza tener conto di volumi tecnici e –se compatibili con il rispetto dell'ambiente- di serbatoi, silos inaccessibili etc.) sino all'intradosso della copertura piana ovvero sino al punto minimo dell'intradosso della copertura inclinata dell'ultimo piano abitabile.La quota 0,00 convenzionale è costituita della quota media del marciapiede per tutti i tratti in cui esso è adiacente al lotto considerato; in mancanza di marciapiede si fa riferimento alla quota media della sede della strada o delle strade adiacenti al lotto, maggiorata di 15 cm.-.
Per i lotti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva di cui ai precedenti articoli 37 e 38, la quota 0,00 di riferimento è definita dal piano attuativo stesso.

V = Volume.
Si ottiene moltiplicando la superficie utile per un'altezza convenzionale di 3 m.

Sd = Superficie drenante.
È la superficie di terreno o suolo non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che ne possa modificare le caratteristiche di permeabilità e filtrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo . Tale terreno dovrà essere pertanto anche libero da qualsiasi costruzione sottostante.

De = Distanza tra edifici. Relativamente alla distanza tra pareti finestrate prospicienti di edifici (anche quando una sola parete è provvista di finestre) o tra pareti finestrate e strutture prospicienti che costituiscono ostacolo all'illuminazione, si rimanda al D.M. 1444 del 01.04.1968. In ogni caso le nuove costruzioni dovranno distare almeno 5,00 m dal confine di proprietà qualora non sia possibile costruire in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti a confine di proprietà e ad eccezione dei box, la cui costruzione è ammessa a confine con quota di estradosso non superiore a 2,50 m.
Per le distanze dal confine stradale si rimanda al D.P.R. 495 del 16.12.92 e successive modifiche ed integrazioni stabilendo per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti, una distanza minima di 5,00 m per le strade di tipo "E" sia dentro che fuori dai centri abitati, fatto salvo il D.M. 1444 del 01.04.1968.

art. 56 - Difformità rispetto al Piano Regolatore Generale

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non sia conforme alle previsioni del Piano Regolatore Generale fatte salve la destinazione d'uso esistenti regolarmente autorizzate.

art. 57 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi del PRG gli elaborati e le tavole indicati di seguito (in carattere corsivo sono riportati gli elaborati di tipo prescrittivo di cui all'art. 2 delle presenti norme):

Tav. 1 -	Relazione illustrativa	
Tav. 2 -	Inquadramento territoriale	1:25.000
Tav. 3 -	Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti	1:10.000
Tav. 4 -	Previsioni della pianificazione sovracomunale	1:5.000
Tav. 5 -	*Vincoli vigenti*	1:5.000
Tav. 6 -	Copertura del suolo	1:5.000
Tav. 7 -	Stato attuale delle urbanizzazioni primarie: rete di distribuzione del gas metano	1:5.000
Tav. 8 -	Stato attuale delle urbanizzazioni primarie: rete di distribuzione dell'acqua potabile	1:5.000
Tav. 9 -	Stato attuale delle urbanizzazioni primarie: rete di distribuzione dell'energia elettrica	1:5.000
Tav. 10 -	Stato attuale delle urbanizzazioni primarie: rete fognaria	1:5.000
Tav. 11 -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: destinazioni d'uso	1:5.000
Tav. 11.a -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: destinazioni d'uso - Sant'Ilario	1:2.000
Tav. 11.b -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: destinazioni d'uso - Garbatola	1:2.000
Tav. 11.c -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: destinazioni d'uso - Costa San Lorenzo	1:2.000
Tav. 11.d -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: destinazioni d'uso - Nerviano centro	1:2.000
Tav. 11.e -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: destinazioni d'uso - Nerviano La Guardia	1:2.000
Tav. 12 -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: numero dei piani	1:5.000
Tav. 12.a -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: numero dei piani - Sant'Ilario	1:2.000
Tav. 12.b -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: numero dei piani - Garbatola	1:2.000
Tav. 12.c -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: numero dei piani - Costa San Lorenzo	1:2.000
Tav. 12.d -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: numero dei piani - Nerviano centro	1:2.000
Tav. 12.e -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: numero dei piani - Nerviano La Guardia	1:2.000
Tav. 13 -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: stato di conservazione	1:5.000
Tav. 13.a -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: stato di conservazione - Sant'Ilario	1:2.000
Tav. 13.b -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: stato di conservazione - Garbatola	1:2.000

Tav. 13.c -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: stato di conservazione - Costa San Lorenzo	1:2.000
Tav. 13.d -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: stato di conservazione - Nerviano centro	1:2.000
Tav. 13.e -	Stato di fatto del territorio urbanizzato: stato di conservazione - Nerviano La Guardia	1:2.000
Tav. 14 -	*Zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68*	1:5.000
Tav. 15 -	*Zone di recupero ai sensi della L. 457/78*	1:5.000
Tav. 16 -	*Azzonamento*	1:5.000
Tav. 16.a -	*Azzonamento - Sant'Ilario*	1:2.000
Tav. 16.b -	*Azzonamento - Garbatola*	1:2.000
Tav. 16.c -	*Azzonamento - Costa San Lorenzo*	1:2.000
Tav. 16.d -	*Azzonamento - Nerviano centro*	1:2.000
Tav. 16.e -	*Azzonamento - Nerviano La Guardia*	1:2.000
Tav. 17.a -	*Modalità di intervento nel centro storico: Nerviano*	1:1.000
Tav. 17.b -	*Modalità di intervento nel centro storico: Sant'Ilario*	1:1.000
Tav. 17.c -	*Modalità di intervento nel centro storico: Garbatola*	1:1.000
Tav. 18.a -	*Capacità insediativa ai sensi della L.R. 1/01*	1:5.000
Tav. 18.b -	*Piano dei Servizi ai sensi della L.R. 1/01*	1:5.000
Tav. 19 -	Proposta di viabilità principale ai sensi del nuovo Codice della Strada	1:5.000
Tav. 20 -	*Norme tecniche di attuazione*	
	Tavola di azzonamento con l'individuazione e perimetrazione delle grandi strutture di vendita ai sensi del R.R. N. 3/00 e n. 9 del 24.12.01	1:5.000
	Proposta di controdeduzioni alle osservazioni presentate	
Tav. 00 -	Individuazione osservazioni	1:5.000

Sono inoltre elementi del P.R.G. gli studi geologici e idrogeologici del territorio Comunale, costituiti dalla seguente documentazione:

Studio Geologico

	Prescrizioni Geologiche per le N.T.A.	
Tav. 3a -	Carta Geologica applicativa di prima caratterizzazione geotecnica	1:5.000
Tav. 3b -	Carta Geologica applicativa di prima caratterizzazione geotecnica	1:5.000
Tav. 4 -	Carta di sintesi	1:10.000
Tav. 5a -	*Carta di fattibilità*	1:5.000
Tav. 5b -	*Carta di fattibilità*	1:5.000

Studio Idrogeologico

	Relazione tecnica	
	Testo delle Prescrizioni Geologiche per le N.T.A. in attuazione del P.A.I.	
Allegato 1	Relazione Tecnica	1:3.500
Tav. 1 -	Carta di sintesi	1:3.500
Tav. 2 -	*Carta di fattibilità delle azioni di Piano*	1:5.000
Tav. 2bis -	*Carta di fattibilità delle azioni di Piano*	1:5.000