

Comune di Lacchiarella

(Provincia di Milano)

Variante Generale al P.R.G.

Norme tecniche di attuazione

aprile 2001

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 12 maggio 2000,
coordinato con le modificazioni e le integrazioni
introdotte d'ufficio in sede di approvazione regionale (deliberazione
di Giunta Regionale n. 3480 del 16 febbraio 2001)

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 31 ottobre 2001
Variante art. 33.4 delle NTA.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 giugno 2002
Variante art- 29.2 delle NTA. Anagrafe dei siti da bonificare

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 15 aprile 2003
Variante alle NTA, in adeguamento alla nuova disciplina della L.R. n. 1/2001 -
modifica delle destinazioni d'uso

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26 settembre 2003
Integrazioni delle NTA con riferimento alla disciplina sul recupero dei sottotetti
ad uso abitativo, di cui alla L.R. n. 22/1999

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 30 luglio 2004
Variante parziale della zona con destinazione terziaria e residenziale situata a
nord del centro abitato

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 30 gennaio 2006
Variante all'art. 29.1 delle NTA del PRG. Anagrafe dei siti da bonificare

Deliberazione di Consiglio Comunale n. del 2006
Variante alle NTA, in adeguamento del PRG al PCT del Parco Agricolo Sud
Milano

Dott. arch. Franco Aprà

Il Sindaco

Il Segretario

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI E DEFINIZIONI	
Art.	pag.
1 - Disposizioni generali	3
2 - Definizioni, indici e parametri urbanistici	5
3 - Aree di pertinenza	10
4 - Opere di urbanizzazione primaria	11
5 - Opere di urbanizzazione secondaria	12
6 - Definizione degli interventi edilizi	13
 TITOLO II - ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO	
7 - Zone omogenee	16
8 - Destinazioni d'uso	17
9 - Modifica delle destinazioni d'uso in atto	18
10 - Residenza	23
11 - Attività primaria (agricoltura)	24
12 - Attività secondaria (industria e artigianato)	25
13 - Attività terziaria (commerciale-direzionale)	26
14 - Attività di interesse pubblico	27
15 - Costruzioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.	29
 TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	
16 - Strumenti per l'attuazione del P.R.G.	30
17 - Piano di Lottizzazione (P.L.)	31
18 - Piano di Recupero (P.R.)	33
19 - Concessione edilizia	34
20 - Parcheggi	35
 TITOLO IV - NORME PARTICOLARI	
21 - Zone residenziali	36
22 - Zone per insediamenti produttivi	38
23 - Zona di Recupero	40
24 - Zona A (centro storico)	43
25 - Zona B residenziale esistente e di completamento	44
26 - Zona C residenziale di espansione	45
27 - Zona B/P produttiva esistente e di completamento	46
28 - Zona B/T terziaria esistente e di completamento	47
29 - Zona B/S industriale speciale	48
30 - Zona D1 per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale	49
31 - Zona D2 industriale di stoccaggio	51
32 - Zona D3 industriale artigianale di espansione	53
33 - Ambiti di intervento particolare	54
34 - Zona E	56
35 - Zona F	59
36 - Zone di rispetto	60
37 - Viabilità	62
38 - Tutela e sviluppo del verde	63
39 - Attività estrattive	64
40 - Prescrizioni connesse allo studio geologico	65
41 - Aree del Parco Agricolo Sud Milano	67

TITOLO I - NORME GENERALI E DEFINIZIONI

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Tutte le iniziative edilizie e le trasformazioni dell'assetto naturale del territorio comunale non connesse alla coltivazione agricola delle zone in cui tale uso è consentito dalle presenti norme devono risultare conformi al presente P.R.G. e sono soggette all'ottenimento di concessione o autorizzazione in base alla vigente legislazione nazionale e regionale.

1.2 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi e con le procedure di cui alle leggi nazionali e regionali.

1.3 - PREVALENZA IN CASO DI DISCORDANZA TRA GLI ELABORATI DI P.R.G.

In caso di eventuali discordanze tra gli elaborati di P.R.G., le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sulle previsioni delle tavole di azionamento, nonché sulle norme del Regolamento edilizio e di altri regolamenti locali. Le norme e i regolamenti nazionali e regionali, in particolare in materia di superamento delle barriere architettoniche, e le norme del vigente Regolamento d'Igiene sono prevalenti rispetto a tutti gli elaborati di P.R.G., sia grafici che normativi.

In caso di discordanza tra prescrizioni contenute nelle planimetrie, prevale la prescrizione contenuta nella planimetria a scala maggiore.

1.4 - ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

A) TESTI PRESCRITTIVI: Norme Tecniche di Attuazione

B) ELABORATI GRAFICI PRESCRITTIVI:

Tav.		Scala
1A	Azzonamento e viabilità: Lacchiarella a nord del Ticinello	1:2.000
1B	Azzonamento e viabilità: Lacchiarella a sud del Ticinello	1:2.000
1C	Azzonamento e viabilità: frazioni	1:2.000
1D	Azzonamento e viabilità: quadranti nord-ovest e nord-est	1:5.000
1E	Azzonamento e viabilità: quadranti sud-ovest e sud-est	1:5.000
1F	Azzonamento del centro storico e zone di recupero	1:1.000

C) TESTI DESCRITTIVI:

- Relazione
- Studi e analisi preliminari

D) ELABORATI GRAFICI DESCRITTIVI:

Tav.		Scala
2A	Stato di fatto: Lacchiarella a nord del Ticinello	1:2.000
2B	Stato di fatto: Lacchiarella a sud del Ticinello	1:2.000
2C	Stato di fatto: frazioni	1:2.000
3	Analisi delle risorse architettoniche e ambientali	1:5.000
4A	Computo della capacità insediativa e verifica delle aree di standard: Lacchiarella a nord del Ticinello	1:2.000
4B	Computo della capacità insediativa e verifica delle aree di standard: Lacchiarella a sud del Ticinello	1:2.000
4C	Computo della capacità insediativa e verifica delle aree di standard: frazioni	1:2.000
5	Zone territoriali omogenee	1:5.000
6	Inquadramento territoriale e pianificazione dei territori comunali contermini	1:25.000
7A	Catasto di Carlo VI	circa 1:2.000
7B	Catasto del 1855	circa 1:2.000
7C	Catasto del 1867	circa 1:2.000

ART. 2 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

2.1 Superficie lorda di pavimento (S.I.p.)

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano che abbiano i requisiti dell'abitabilità o dell'agibilità. Fanno pertanto parte della S.I.p. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Saranno computate nella S.I.p. anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal R.L.I. per l'abitabilità o l'agibilità, ovvero siano oggettivamente preordinate all'abitabilità o all'agibilità, pur non avendone in progetto i requisiti formali, ovvero potendosi questi conseguire con semplici interventi, successivamente operabili senza concessione (manutenzioni straordinarie, installazione di impianti e simili).

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella S.I.p.

Non vengono conteggiate nella S.I.p.:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- b) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- c) le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture previsti dalle leggi e dalle norme vigenti, con i seguenti limiti:
- d) per le unità immobiliari non residenziali non viene computata nella S.I.p. la parte compresa entro il limite della quantità minima prevista dalle leggi e dalle norme vigenti, con tolleranza di un aumento massimo del 10%;
- e) per le unità immobiliari residenziali non viene computata nella S.I.p. la parte compresa entro il limite di due posti macchina per alloggio di superficie netta massima di mq 18 per posto auto al netto degli spazi di accesso e manovra;
- f) le superfici eccedenti i limiti quantitativi sopra prescritti non vengono computate nella S.I.p. purché gravate da vincolo di pertinenza di unità immobiliari esistenti localizzate nell'immediato intorno e sprovviste delle quantità minime di parcheggio privato prescritte per legge o per effetto delle presenti norme;
- g) le superfici pertinenze di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso;
- h) le superfici dei locali destinati a cantine e soffitte di pertinenza delle unità immobiliari, compresi i relativi spazi di accesso, quando rispondono ai seguenti requisiti:
- i) i locali destinati a cantina, ove previsti in edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene (R.L.I.), e in particolare dovranno avere rapporti aeroilluminanti rispondenti ai valori minimi prescritti dal R.L.I. o eventualmente eccedenti detti valori al massimo del 40%, tali comunque da non configurarne l'oggettiva abitabilità;
- l) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti (sottotetti) non dovranno risultare accessibili con scale fisse, ovvero, se accessibili con scale fisse non direttamente comprese entro singole unità immobiliari, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - sagoma interna delle sezioni trasversali del vano sottotetto contenuta entro la sagoma virtuale determinata da piani inclinati con pendenza del 60% intersecanti il piano interno delle murature perimetrali all'altezza di m 0,50 dal pavimento;

- finestre, abbaini, lucernari o altri dispositivi per l'illuminazione e/o l'areazione naturale con superficie inferiore a 1/50 di quella del locale, computando per quest'ultimo la parte con altezza interna netta maggiore o uguale a m 1,50;
- m) le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti, locali macchine degli impianti di sollevamento, e simili), compresi gli spazi di accesso;
- n) le superfici di parti di immobili di proprietà privata destinate a uso pubblico: tale destinazione deve risultare da apposito atto o convenzione, debitamente trascritti nei pubblici registri immobiliari;
- o) le superfici comprese nelle murature perimetrali di spessore superiore a centimetri 30, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26;
- p) le superfici delle scale di sicurezza, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani.

Le esclusioni delle superfici di cui sopra dal conteggio della S.I.p. sono subordinate alla presa d'atto da parte del proprietario che ogni successivo intervento teso alla loro trasformazione in superfici abitabili o agibili - ove non consentito dall'indice di fabbricabilità o non regolarmente autorizzato con concessione edilizia - verrà considerato ampliamento della S.I.p., sanzionabile a termini di legge in quanto variazione essenziale. La norma si applica anche per la ristrutturazione e/o l'ampliamento di edifici esistenti.

Negli edifici pluripiano, al fine di non indurre alla progettazione di atri e vani scala ridotti alla minima possibile dimensione esclusivamente per contenerne al massimo la superficie nella verifica dell'edificabilità ammessa, la verifica della S.I.p. di progetto potrà essere effettuata calcolando la S.I.p. delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, aumentata convenzionalmente del 6% (incidenza media di un vano scala-ascensore di 18 mq per un piano tipo di mq 300). A tal fine la S.I.p. delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

Per gli interventi in zone edificabili comprendenti rustici di origine agricola, la relativa S.I.p., per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché non delimitata o solo parzialmente delimitata da murature perimetrali, viene considerata come esistente a tutti gli effetti ai fini della volumetria massima ammessa anche per i piani non accessibili con scale fisse (fienili), mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione di progetto ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

2.2 Volume (V)

Ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, il volume si ricava moltiplicando la S.I.p. complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano.

Ai fini della determinazione della volumetria esistente si terrà conto anche dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n. 15/96, rispondenti alle condizioni e in possesso dei requisiti prescritti da tale legge.

Ove le presenti norme ammettano incremento di volumetria con riferimento a quella esistente, detto incremento sarà calcolato sul volume esistente al netto del volume dei sottotetti di cui al comma precedente.

Nell'ambito della Zona di Recupero, fermi restando i criteri per i rustici di origine agricola di cui al precedente comma 2.1, la volumetria esistente potrà verificarsi con riferimento alla volumetria reale, computata per la parte fuori terra da quota 0,00 (spiccato del marciapiede) all'intradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile o agibile, con espressa esclusione di tutti i volumi relativi a S.I.p. non abitabili o agibili.

2.3 Altezza delle costruzioni (H)

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda. Per quota di terra si assume la quota del marciapiede ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi. Per quota di gronda si assume quella più elevata tra massima quota del piano di intradosso del cornicione di gronda e massima quota del piano di intradosso del più alto solaio di copertura del volume della costruzione. Negli edifici privi di cornicione, per quota di gronda si assume la massima quota delle pareti di tamponamento perimetrale, diminuita convenzionalmente di m 1,00.

Per i corpi edilizi di natura pertinenziale (box, centrali termiche, depositi attrezzi e simili), l'altezza verrà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento perimetrale.

Il limite di altezza fissato dalle norme di zona in un numero massimo di piani fuori terra si ottiene moltiplicando detto numero per m 3,05. Il valore così determinato potrà essere incrementato con la misura dell'altezza rispetto alla quota di terra del primo piano abitabile dovuta alla presenza negli edifici esistenti, ovvero alla previsione per gli edifici di nuova costruzione, di uno dei seguenti elementi:

- **vespaio aerato, con conseguente formazione di un primo piano abitabile "rialzato";**
- **primo piano fuori terra porticato o destinato a pertinenze, collocato al piede dell'edificio a quota non superiore a m 0,00, di altezza netta non superiore a m 2,40 ovvero all'altezza minima prescritta per cantine, box e autorimesse da normative specifiche di sicurezza.**

(comma così modificato con deliberazione C.C. n. 31 del 26 settembre 2003)

2.4 Superficie coperta (Sc)

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle S.l.p., nonché del perimetro dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non costituente S.l.p. ai sensi del precedente punto 2.1.

Le tettoie, i box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di spazi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

E' esclusa dal calcolo della Sc:

- la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) non eccedenti m 1,20 (m 2,00 nelle sottozone B/P e nelle zone D), mentre non sarà detraibile la parte di tali sporgenze eccedente detta misura;
- la superficie dei piani di copertura delle cabine di trasformazione elettrica e degli ambienti seminterrati non computati nel calcolo del volume, a condizione che sporgano dalla quota zero per meno di m 1,00 misurato all'estradosso della soletta, purché ricoperta di terra sistemata a verde;
- la superficie delle pensiline di protezione degli ingressi pedonali;
- la superficie di chioschi, pergolati, gazebo o strutture similari realizzate all'interno di giardini;
- la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale.

2.5 Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici che privati di attuazione del P.R.G., ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal P.R.G. o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono da computare:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;

- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito da almeno 3 anni;
- le aree destinate dal P.R.G. alla viabilità e ai trasporti in sede propria.

2.6 Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Eventuali quote di Sf che vengano cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal P.R.G. o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

2.7 Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Definisce il Volume edificabile espresso in mc/mq, ovvero in mc/ha.

2.8 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/mq.

2.9 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile sulla St, espressa in mq/mq.

2.10 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Definisce il limite di concentrazione della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) realizzabile sulla Sf, espresso in mq/mq.

2.11 Rapporto di copertura (Rc)

E' il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf). Nell'ambito dei Piani attuativi il rapporto si verifica con riferimento all'intera superficie fondiaria compresa nel piano stesso.

2.12 Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)

E' la distanza minima intercorrente tra la proiezione ortogonale sul piano terreno delle pareti perimetrali dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per funzioni di cui all'art. 22 della legge regionale n. 51/75.

A meno di specifiche norme di zona, la Dc è determinata nel valore minimo di m 5,00 ovvero nella misura della metà dell'altezza dell'edificio più alto, qualora detta misura risulti superiore a m 5,00.

Nei casi in cui un edificio si allinei con le proprie pareti perimetrali alla prescritta distanza minima dal confine di proprietà, le sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) non potranno in ogni caso eccedere m 1,80.

E' ammessa la costruzione a confine:

- quando avviene per iniziativa contestuale di proprietà limitrofe;
- previa convenzione tra i proprietari confinanti, ovvero se preesiste una parete a confine nella proprietà confinante;
- per la realizzazione in aderenza al confine di edifici destinati ad autorimesse o locali di servizio con altezza massima di m 2,50 in corrispondenza del confine, e massima pendenza dell'eventuale tetto a falda, ascendente in direzione ortogonale al confine, pari a 30°, a condizione che non risultino compromessi i requisiti minimi di aerilluminazione di edifici esistenti.

2.13 Distanza minima tra i fabbricati (Df)

E' la distanza minima intercorrente tra le proiezioni ortogonali sul piano terreno delle pareti perimetrali di due edifici, al netto delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) di profondità non superiore a m 1,80.

Nelle zone soggette a Pianificazione attuativa le distanze D_f sono definite dagli stessi piani attuativi.

In tutte le altre zone, salvo diversa prescrizione nelle norme di zona, sono prescritte le seguenti distanze:

- negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: le distanze non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale;
- negli interventi di ricostruzione realizzati nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, possono essere conservate le attuali distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- negli altri casi, tra pareti o parti di pareti finestrate (anche quando una sola parete è finestrata): $D_f =$ altezza del fabbricato più alto, con un valore minimo di m 10,00;
- tra pareti o parti di pareti non finestrate: $D_f = 1/2$ dell'altezza del fabbricato più alto.

2.14 Distanza minima dal confine stradale (D_s)

E' la distanza minima intercorrente tra la proiezione ortogonale sul piano terreno delle pareti perimetrali dell'edificio e il ciglio stradale, al netto delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) di profondità non superiore a m 1,80.

A meno di norme di zona o sottozona più restrittive, le distanze minime delle costruzioni dal confine stradale, all'esterno e all'interno dei centri abitati come delimitati dall'art. 4 del Codice della Strada, sono definite rispettivamente dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285.

ART. 3 - AREE DI PERTINENZA

3.1

Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal P.R.G.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria o S.I.p. massima consentita dalle presenti norme.

Non è ammesso il trasferimento dell'edificabilità fra superfici con diversa destinazione di zona omogenea, ovvero non contermini, con la sola eccezione delle superfici non contermini comprese in zona E.

3.2

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G. si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione ad essi relativa; in assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

3.3

In ogni istanza di concessione edilizia deve essere identificata con specifico elaborato l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione.

Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

ART. 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 31 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni.

La sola previsione del P.R.G. non è sufficiente a conferire la possibilità edificatoria ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, salvo che gli edificanti si impegnino con apposito atto a realizzarle a propria cura e spese con le stesse scadenze della costruzione per cui viene richiesta la concessione.

Con riferimento all'art. 4 della legge n. 847/64, le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- a) sedi viarie: sono le strade di viabilità principale e quelle al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, con relativi marciapiedi, sedi ciclabili e aiuole spartitraffico, arredo e segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta o di parcheggio: sono tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, pubblici e privati di uso pubblico;
- c) fognature: sono tutti i condotti della rete principale urbana idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie e gli impianti di depurazione, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale;
- d) rete idrica: è la rete principale per l'erogazione dell'acqua potabile con le relative opere accessorie, per la captazione e il sollevamento, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: è la rete principale per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale;
- f) pubblica illuminazione: è la rete con relativi impianti per l'illuminazione delle aree e strade pubbliche e private di uso pubblico;
- g) rete telefonica: è la rete principale del telefono, ivi comprese le centraline al servizio di singoli edifici o di gruppi di edifici, e più in generale la rete atta a garantire le telecomunicazioni;
- h) spazi di verde attrezzato: sono le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature. Sono parificati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali nonché le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti.

ART. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti.

Con riferimento all'art. 44 della legge n. 865/71, agli artt. 3 e 5 del decreto interministeriale n. 1444/68 e all'art. 22 della legge regionale n. 51/75, le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola dell'obbligo e superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali e uffici postali;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- sedi amministrative di interesse pubblico;
- verde pubblico: giardini, parchi, spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- campi gioco;
- impianti sportivi;
- chiese, attrezzature parrocchiali e altri edifici per servizi religiosi;
- grandi parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane eccedenti il singolo quartiere;

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:

- impianti sportivi;
- centri e servizi sociali e sanitari;
- verde pubblico;
- grandi parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane eccedenti il singolo insediamento.

ART. 6 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La classificazione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è contenuta nell'art. 31 della legge n. 457/78. Le definizioni di seguito fornite hanno lo scopo di specificare le definizioni non fornite o fornite sommariamente dalla legge citata.

6.1 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E RICOSTRUZIONE

Si definiscono di nuova costruzione gli interventi di:

- prima edificazione di aree nude;
- ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti;
- trasformazione urbanistica del territorio, ivi comprese le opere di urbanizzazione;
- posa sul suolo di manufatti prefabbricati e involucri di qualsiasi tipo e materiale atti a utilizzazioni stabili regolamentate dalle presenti norme.

Si definiscono di ricostruzione gli interventi rivolti alla sostituzione di edifici esistenti che non comportino superamento dei limiti di Superficie lorda di pavimento, volume, altezza e distanze preesistenti.

6.2 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono tali gli interventi di trasformazione sia strutturale che tipologica degli edifici esistenti o di loro parti, consistenti in un insieme di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi stessi. Sono altresì compresi nella ristrutturazione edilizia parziali e modesti interventi di demolizione e ricostruzione, purché risulti prevalente la conservazione dell'organismo preesistente.

Gli incrementi di volume e di superficie lorda di pavimento (salvo quelli strettamente necessari per eliminare la carenza di servizi igienici e di impianti tecnologici primari) sono da considerarsi interventi di nuova costruzione.

6.3 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono tali gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

6.4 INTERVENTI DI RESTAURO

Si definiscono tali gli interventi su edifici soggetti a tutela (ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali), ovvero individuati come meritevoli di tutela da strumenti urbanistici vigenti, finalizzati:

- alla conservazione e valorizzazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori edilizi, architettonici, ambientali;
- al consolidamento strutturale e all'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso anche con eventuale mutamento della destinazione, purché non ne risultino alterate la forma e, quando giudicata meritevole di tutela, la distribuzione interna;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parti di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di origine agricola o industriale.

6.5 INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono tali gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche con modifiche della destinazione d'uso in atto, con un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Non sono ammessi incrementi di volume o di superficie lorda di pavimento, né modifiche sostanziali dell'assetto distributivo della costruzione.

6.6 INTERVENTI DIVERSI E OPERE MINORI

Si definiscono tali gli interventi volti alla realizzazione di:

- recinzioni, cancellate, muretti di contenimento e simili
- modifiche del terreno, costruzione in sottosuolo di reti tecnologiche e relativi allacci, con pozzetti e camerette di ispezione;
- apertura di passi carrai o pedonali;
- serre, pergolati, gazebo e depositi attrezzi da giardino;
- monumenti, decorazioni e pitture murali esterne, edicole funerarie;
- insegne, cartelloni, targhe, segnaletica stradale, attrezzature per illuminazioni di facciate e grandi spazi, tende, pensiline, tettoie, vetrine, cassette postali e simili.

6.7 INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE

Si definiscono tali gli interventi sugli edifici esistenti che, senza modificarne:

- le dimensioni planovolumetriche;
- i caratteri architettonici esterni;
- la destinazione d'uso;
- l'assetto catastale (ovvero il numero e le dimensioni delle unità immobiliari);
- riguardano:
 - la riparazione, il rinnovo, la sostituzione delle finiture esterne, quando non si modifichi l'aspetto architettonico esistente;
 - le opere necessarie a conservare le strutture, a mantenere in efficienza o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché ad adeguarli alle normali esigenze d'uso e di esercizio.

6.8 INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

Si definiscono tali gli interventi su edifici esistenti che, senza modificarne:

- le dimensioni planovolumetriche complessive;
- i caratteri architettonici esterni;
- le destinazioni d'uso;

riguardano:

- il rinnovo e la sostituzione di singole parti anche strutturali;
- l'allestimento di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici congruenti alla destinazione d'uso e alla tipologia in atto;
- la modifica dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari;
- modeste modificazioni dei caratteri architettonici esterni strettamente conseguenti agli interventi di cui sopra, e modesti interventi che, senza aumento di S.I.p., comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unità immobiliare, ove detti interventi rappresentino una parziale modifica dell'assetto distributivo interno della costruzione e corrispondano a esigenze funzionali.

Per gli edifici con destinazione produttiva - industriale, artigianale, commerciale e agricola - la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, sempre che non ne comportino aumento della S.I.p. destinata all'attività produttiva e mutamento della destinazione d'uso e della tipologia edilizia.

6.9 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Si definiscono tali gli interventi che abbiano carattere autonomo in quanto volti:

- a liberare un'area indipendentemente da istanze di diversa utilizzazione edilizia

- a creare spazio per interventi di nuova costruzione.

L'autorizzazione a demolire è subordinata alla liberazione da persone e cose del demolendo fabbricato, nonché all'impegno a:

- procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura e di ogni altro allacciamento a pubblici servizi;
- procedere alle necessarie disinfestazioni;
- sistemare e recintare decorosamente lo spazio risultante, quando non si preveda l'immediato avvio dei lavori di costruzione.

6.10 INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Si definiscono tali gli interventi, assoggettati a preventiva autorizzazione, volti a insediare manufatti provvisori, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie, per periodi non superiori ai dodici mesi. Detti manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie ed essere realizzati in materiali leggeri e agevolmente asportabili.

Qualora entro quindici giorni dalla scadenza dell'autorizzazione il manufatto non sia stato rimosso, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno del soggetto autorizzato inadempiente.

6.11 INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate negli azzonamenti, tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza. Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

TITOLO II - ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO

ART. 7 - ZONE OMOGENEE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il P.R.G. suddivide l'intero territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le seguenti classificazioni:

- Zona A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zona B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A;
- Zona C: le parti del territorio inedificate o scarsamente edificate destinate all'espansione residenziale;
- Zona D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilabili;
- Zona E: le parti del territorio destinate a usi agricoli;
- Zona F: le parti del territorio destinate a spazi pubblici e all'insediamento di attrezzature e servizi pubblici o privati di riconosciuto interesse generale.

ART. 8 - DESTINAZIONI D'USO

8.1

Ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 9 maggio 1992, n. 19, con riferimento alle diverse aree o edifici, il PRG determina le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) **principale, ovvero specifica;**
- 2) **ammissibile ovvero complementare, accessoria o compatibile;**
- 3) **non ammissibile, ovvero esclusa.**

A tal fine si individuano le destinazioni d'uso definite nel successivo art. 9 (Prospetto A – Destinazioni d'uso), alle quali fanno riferimento le norme tecniche delle diverse zone e sottozone individuate dall'azzonamento.

8.2

Si considerano **PRINCIPALI, ovvero specifiche**, le destinazioni d'uso che il piano conferma (in quanto prevalenti nello stato di fatto o presenti o da incentivare) ovvero stabilisce per le zone di espansione e per quelle da ristrutturare o da riqualificare rispetto allo stato di fatto.

8.3

Si considerano **ammissibili ovvero complementari** le destinazioni d'uso che, significativamente presenti nello stato di fatto e compatibili con la destinazione prevalente ovvero integrative della destinazione d'uso principale, potranno essere autorizzate entro i limiti eventualmente prescritti dalle norme di ogni zona e sottozona.

8.4

Si considerano **non ammissibili ovvero escluse le** destinazioni d'uso che, ove consentite in zone caratterizzate da diversa specializzazione, darebbero luogo a contrasti e incompatibilità non sanabili né risolvibili.

ART. 9 - MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

(articolo così modificato con deliberazione C.C. n. n. 14 del 15 aprile 2003)

9.1 – AMMISSIBILITÀ DELLE DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi della legge regionale 15 gennaio 2001, n. 1, nei successivi prospetti A e B del presente articolo sono specificate le destinazioni d'uso principali, ammissibili e non ammissibili per ogni zona individuata dal PRG.

9.2 – VERIFICA DELL'AUMENTO O DELLA VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI STANDARD

Nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso, ammissibili in base alle norme di zona o sottozona, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie, la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di standard è obbligatoria ove si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (TER), di SIp maggiore ai seguenti valori:

- a) nelle zone prevalentemente residenziali (A, B1, B2, B3, B/R e C): m² 150 (TER>150);
- b) nelle zone produttive (B/P, B/T, B/S, D1, D2 e D3): m² 300 (TER>300).

9.3

Nei casi di cui al precedente comma 9.2, ove lo standard non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dalle presenti norme dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

9.4

Per le attività di commercio al minuto valgono le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme (art. 13) in attuazione del Regolamento Regionale n. 3/2000.

9.5

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali (art. 21 decreto lgs 29 ottobre 1999, n. 490), i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità di cui al precedente punto 9.1, sono coerenti con le norme di zona o sottozona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione se la relativa SIp è maggiore di 150 m². Per SIp inferiori o uguali rispetto a detto limite, la comunicazione non è richiesta.

9.6

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme relative alle modifiche della trasformazione d'uso in edifici esistenti, le zone di espansione omogenee C e D assoggettate a preventivo piano attuativo, una volta attuate, saranno considerate rispettivamente come zone omogenee B (residenziali) e B/P o B/T (produttive di beni e servizi).

9.7

Ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 1/2001 la ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in zona agricola è ammessa in assenza dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3 della legge regionale n. 93/1980.

9.8

La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili abitabili o agibili è soggetta a concessione.

9.9

Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento alle precedenti licenze o concessioni o, in mancanza di queste, alla documentazione catastale (classamento).

Al fine di evitare artificiose separazioni tra provvedimenti abilitativi di modifica della destinazione d'uso e di interventi edilizi, ivi compresi quelli oggetto di dichiarazione di inizio lavori (DIA), detti provvedimenti saranno considerati reciprocamente connessi ai sensi dell'art. 2.1 della legge regionale n. 1/2001.

PROSPETTO A - DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO		
DESTINAZIONE	SIGLE	REQUISITI PARTICOLARI
Residenza e sue pertinenze (ivi comprese le aree a verde privato).	RESIDENZA	Nessun particolare requisito.
	RESIDENZA PERT.	Residenza di pertinenza di unità produttive di beni e servizi (INDUSTRIA/ARTIGIANATO, TERZIARIO, COMMERCIO) per custodi o titolari
	RESIDENZA AGR.	Residenza in zone agricole (art. 3 L.R. n. 93/80, art. 4 L.R. n. 1/2001)
Attività primaria (produzione agricola e zootecnica), e relative pertinenze: attività di trasformazione dei prodotti agricoli del fondo e servizi complementari per la sua conduzione, residenza (RESIDENZA AGR.).	AGRICOLTURA	L.R. n. 93/80 e art. 4 L.R. n. 1/2001
Attività secondaria (produzione di beni, artigianale o industriale), e relative pertinenze: impianti, servizi e residenza (RESIDENZA PERT.) entro i limiti di cui all'art. 22.2 delle NTA.	INDUSTRIA/ARTIGIANATO	Nessun particolare requisito
	INDUSTRIA/ARTIGIANATO PERT.	Attività produttive di pertinenza di altre attività produttive di servizi (TERZIARIO, COMMERCIO).
Attività secondaria speciale	INDUSTRIA SPEC.	Impianti e depositi per oli minerali
Attività secondaria logistica.	INDUSTRIA LOG.	Impianti per lo stoccaggio delle merci
Attività terziaria (produzione di servizi, escluso il commercio al minuto), comprese le relative pertinenze: RESIDENZA PERT., impianti e servizi ad essa complementari con vincolo pertinenziale.	TERZIARIO	Nessun particolare requisito
	TERZIARIO PERT.	Terziario di pertinenza di attività di produzione di beni (industriale o artigianale)
	TERZIARIO > 150	Slp maggiore di 150 m ²
	TERZIARIO > 300	Slp maggiore di 300 m ² NTA, art. 13.4.a)
	TERZIARIO > 600	Slp maggiore di 600 m ² NTA, art. 13.4.b)
	TERZIARIO T.L.	Servizi per tempo libero, assistenza, sanità, cultura e sport: zone F, NTA art. 35
Attività di distribuzione commerciale al minuto, comprese le relative pertinenze: impianti, servizi e residenza (RESIDENZA PERT.) ad essa complementari con vincolo pertinenziale.	COMMERCIO	Nessun particolare requisito
	COMMERCIO ING.	Commercio all'ingrosso
	COMMERCIO VIC.	Esercizi di vicinato: superficie di vendita fino a 150 m ²
	COMMERCIO M.S.1	Medie strutture: superficie di vendita tra 151 e 600 m ²
	COMMERCIO M.S.2	Medie strutture: superficie di vendita tra 601 e 1.500 m ²
	COMMERCIO G.S.	
	COMMERCIO PERT.	Commercio di pertinenza di altre attività.
PROSPETTO B - DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, AMMISSIBILI E NON AMMISSIBILI PER ZONA DI PRG (LEGGE REGIONALE 15 GENNAIO 2001, N. 1)		

Zone del PRG	Destinazioni d'uso
Tutte le zone Artt. 9.2 e 13.	Prescrizioni particolari per modifiche di destinazione d'uso in immobili esistenti: art. 9.2 e seguenti. Prescrizioni particolari per il commercio al minuto: art. 13.
Zone residenziali A e B Artt. 21, 23, 24 e 25	<u>Principale:</u> RESIDENZA <u>Ammissibili:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO, TERZIARIO e COMMERCIO. <u>Non ammissibili:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO, TERZIARIO e COMMERCIO tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, o che il loro insediamento sia incompatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona (art. 21.1); TERZIARIO>400 in assenza della dotazione prescritta di parcheggi pertinenziali (art. 21.2).
Zone residenziali C di espansione Artt. 21 e 26	<u>Principale:</u> RESIDENZA <u>Ammissibili:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO, TERZIARIO e COMMERCIO, RESIDENZA PERT. <u>Non ammissibili:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO, TERZIARIO e COMMERCIO con SIp complessiva maggiore o uguale alla SIp totale ammessa dal piano attuativo, o tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, o che il loro insediamento sia incompatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona (art. 21.2).
Zone produttive B/P e D3 Artt. 22, 27 e 32	<u>Principali:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO e RESIDENZA PERT. <u>Ammissibile:</u> TERZIARIO e RESIDENZA PERT. nei limiti di cui all'art. 22.1. <u>Non ammissibili:</u> RESIDENZA; depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate (art. 22.1); TERZIARIO>800 in assenza della dotazione prescritta di parcheggi pertinenziali (art. 22.2).
Zona produttiva speciale B/S Art. 22 e 29.	<u>Principale:</u> INDUSTRIA SPEC. <u>Ammissibile:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO PERT. e RESIDENZA PERT. entro i limiti di cui all'art. 22.1. <u>Non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non espressamente previste come principali o ammissibili. In particolare: RESIDENZA, TERZIARIO, COMMERCIO, INDUSTRIA/ARTIGIANATO non espressamente prevista come destinazione principale, depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate (art. 22.1).

**Segue PROSPETTO B - DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI, AMMISSIBILI
E NON AMMISSIBILI PER ZONA DI PRG (LEGGE REGIONALE 15 GENNAIO
2001, N. 1)**

Zone del P.R.G.	Destinazioni d'uso (prospetto A)
Zone terziarie B/T Artt. 22 e 28.	<u>Principali:</u> TERZIARIO e COMMERCIO. <u>Ammissibili:</u> RESIDENZA PERT. entro i limiti di cui all'art. 22.1; INDUSTRIA/ARTIGIANATO PERT. di pertinenza dell'attività terziaria (art. 28.1). <u>Non ammissibili:</u> RESIDENZA.
Zona per attività economiche sovracomunali D1 Artt. 22 e 30.	<u>Principali:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO, TERZIARIO, COMMERCIO e COMMERCIO ING. <u>Ammissibili:</u> RESIDENZA PERT. entro i limiti di cui all'art. 22.1. <u>Non ammissibili:</u> RESIDENZA.
Zona produttiva speciale D2 Art. 22 e 31	<u>Principale:</u> INDUSTRIA LOG. <u>Ammissibile:</u> RESIDENZA PERT. entro i limiti di cui all'art. 22.1, INDUSTRIA/ ARTIGIANATO entro limiti dimensionali esplicitati nell'art. 31 delle NTA. <u>Non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non espressamente previste come principali o ammissibili. In particolare: RESIDENZA, COMMERCIO, INDUSTRIA/ARTIGIANATO non espressamente prevista come destinazione principale, depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate (art. 22.1).
Zona E Art. 32	<u>Principale:</u> AGRICOLTURA e RESIDENZA AGR. <u>Compatibili:</u> COMMERCIO PERT. e INDUSTRIA/ ARTIGIANATO PERT. complementari alla destinazione principale. RESIDENZA, TERZIARIO e INDUSTRIA/ARTIGIANATO per modifica di destinazione d'uso alle condizioni di cui all'art. 25.5 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano. <u>Non ammissibili:</u> RESIDENZA, TERZIARIO e INDUSTRIA/ ARTIGIANATO in edifici di nuova costruzione
Zone per attrezzature di interesse generale Art. 30 e 33.	<u>Principale:</u> TERZIARIO T.L. <u>Ammissibili:</u> RESIDENZA PERT. e COMMERCIO PERT. <u>Non ammissibili:</u> INDUSTRIA/ARTIGIANATO e RESIDENZA

ART. 10 - RESIDENZA

10.1

La residenza è la destinazione d'uso principale delle zone territoriali omogenee A (centro storico), B (residenziale esistente e di completamento), e C (residenziale di espansione). E' altresì destinazione d'uso compatibile, unicamente per il conduttore o per il personale gerente e di custodia ed entro i limiti di cui alle successive norme specifiche di ogni zona, nelle zone B/P (produttiva esistente e di completamento), B/T (terziaria esistente e di completamento), D1 (per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale), D2 (industriale di stoccaggio), D3 (industriale artigianale di espansione), F, ed altresì nelle zone destinate a standard urbanistico.

10.2

Nella zona E la destinazione d'uso residenziale è compatibile di norma solo per gli addetti all'attività agricola, in riferimento alle dimensioni e ai caratteri dell'azienda agricola medesima, secondo le modalità e le prescrizioni della legge regionale n. 93/80.

ART. 11 - ATTIVITA' PRIMARIA (AGRICOLTURA)

L'attività primaria è la destinazione d'uso principale della zona territoriale omogenea E (agricola), secondo le modalità e le prescrizioni della legge regionale n. 93/80, nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 32 delle presenti norme. E' altresì destinazione d'uso compatibile nella zona territoriale omogenea F, purché non ne comprometta le finalità di interesse pubblico.

In tutte le altre zone l'agricoltura è compatibile fino all'attuazione delle destinazioni di P.R.G., salvo motivata determinazione limitativa da parte dell'autorità competente, quando possano determinarsi contrasti di natura igienica.

ART. 12 - ATTIVITA' SECONDARIA (INDUSTRIA E ARTIGIANATO)

12.1

L'attività secondaria è la destinazione d'uso principale delle zone territoriali B/P (produttiva esistente e di completamento), D1 (per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale), D2 (industriale di stoccaggio) e D3 (industriale artigianale di espansione).

L'attività secondaria è compatibile in zona E (agricola), esclusivamente per attività di trasformazione dei prodotti dell'attività primaria del conduttore, ed altresì nelle zone territoriali omogenee A (centro storico), B (residenziale esistente e di completamento), C (residenziale di espansione) e B/T (terziaria esistente e di completamento), entro i limiti specificati di seguito e nelle norme relative alle singole zone e sottozone.

12.2.

Nelle zone omogenee A (centro storico), B (residenziale esistente e di completamento) e C (residenziale di espansione) sono compatibili attività artigianali e di piccola industria comportanti lavorazioni che escludano tassativamente ogni incompatibilità con le altre funzioni (assenza di scarichi liquidi diversi da quelli normalmente convogliabili nella fognatura domestica; esclusione di immissioni gassose, di rumori incompatibili con la zonizzazione acustica del territorio comunale, di odori; determinazione di normali volumi di traffico senza impiego di mezzi pesanti) o portino a considerare utile l'integrazione con la residenza anche in ragione della stretta connessione con attività terziarie.

Nel rispetto dei criteri di cui al comma precedente si procederà al fine di valutare l'ammissibilità di ampliamenti delle attività produttive esistenti nelle zone residenziali alla data di adozione del P.R.G.

12.3

Le attività artigianali più propriamente produttive, distinte dalle attività industriali unicamente per la ridotta dimensione, sono assimilate a queste ultime.

Le attività artigianali di servizio sono compatibili in tutte le zone cui risultano funzionalmente collegate, sempre che non insorgano motivi di contrasto, accertato dalle autorità sanitarie.

12.4 - Impianti per la distribuzione di carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di S.l.p. complessiva non superiore a mq 200), sono assimilate all'artigianato di servizio, e sono compatibili nella zona omogenea D1 (per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale) e D2 (industriale di stoccaggio). Sono altresì consentibili nell'ambito delle zone di rispetto stradale.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio stradale, ivi compreso l'eventuale marciapiedi.

I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone esterne al perimetro del centro abitato.

ART. 13 - ATTIVITA' TERZIARIA (COMMERCIALE-DIREZIONALE)

13.1

L'attività terziaria è destinazione d'uso principale delle zone B/T (terziaria esistente e di completamento) e D1 (per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale). L'attività terziaria è destinazione d'uso compatibile nelle zone territoriali omogenee A (centro storico), B (residenziale esistente e di completamento), C (residenziale di espansione), B/P (produttiva esistente e di completamento), D2 (industriale di stoccaggio), D3 (industriale artigianale di espansione) e F, entro i limiti di seguito specificati e secondo le norme di ogni specifica zona.

13.2

Le attività commerciali sono soggette anche alla leggi e alle normative vigenti in materia.

Nella parte perimetrata in zona di recupero (zone A e B/R), date le caratteristiche della rete stradale e le dotazioni esistenti e possibili di parcheggi pubblici, sono esclusi gli esercizi commerciali di media e grande distribuzione (superficie maggiore di mq 150).

Fatte salve le altre prescrizioni **di urbanistica commerciale contenute nel presente articolo**, ogni qual volta sia consentito l'insediamento di attività della distribuzione commerciale eccedenti i limiti dimensionali di 150 mq di superficie di vendita, a cura del proponente dovranno essere valutate anche le ricadute in termini di servizio complessivo reso al cittadino e di impatto sul sistema commerciale esistente (anche in chiave occupazionale) e per tutto il bacino di gravitazione della struttura proposta. Dovranno inoltre essere valutati gli effetti e le ricadute sulle problematiche ambientali, territoriali e sociali nonché l'impatto sul sistema della mobilità pubblica e privata nelle sue articolazioni modali.

13.3

Nella zona omogenea E (agricola) è consentita esclusivamente la vendita, direttamente dai produttori al consumatore, dei prodotti agricoli, florovivaistici e zootecnici locali. Nella zona omogenea F sono consentibili esclusivamente le attività pubbliche o quelle private che, sulla base di apposita convenzione, attuino le previsioni di piano coerentemente con le finalità generali della stessa zona F.

ART. 14 - ATTIVITA' DI INTERESSE PUBBLICO

14.1

Le attività di interesse pubblico sono la destinazione d'uso principale della zona omogenea F e delle aree che nell'ambito delle altre zone omogenee sono destinate ad attrezzature e servizi di pubblica utilità. Sono altresì destinazione d'uso compatibile in tutte le altre zone.

14.2 - Utilizzo delle aree di standard urbanistico.

Le aree di standard urbanistico sono destinate, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e dell'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 e successive modifiche e integrazioni, ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico, e si articolano in:

- 1) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- 2) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- 3) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali.

Indici e parametri della zona F sono determinati all'art. 37 delle presenti norme. Per le altre aree di standard urbanistico e per le zone destinate ad attrezzature e impianti tecnologici, le edificazioni devono rispettare il Rc massimo del 10% per le aree destinate a parchi e giardini, e del 50 % in tutti gli altri casi.

14.3 - Dimensionamento delle aree di standard urbanistico nell'ambito dei piani esecutivi e limiti alle possibilità di monetizzazione

Nell'ambito dei piani esecutivi la cessione gratuita delle aree di standard:

- è monetizzabile, se e in quanto dovuta, nelle zone A e B;
- non è monetizzabile per le aree identificate nelle tavole di azionamento dentro i perimetri dei piani esecutivi; fatto salvo che la loro quantità non può essere ridotta, è possibile una loro differente localizzazione da specificarsi in sede di predisposizione e approvazione di ogni piano esecutivo.

Per i piani esecutivi di ambiti perimetrati in zona omogenea C (residenziale di espansione) di area maggiore a ha 1,00, indipendentemente dalla individuazione nelle tavole di azionamento di aree destinate a standard all'interno del perimetro, la convenzione deve prevedere la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria destinate a parcheggio pubblico, nella misura minima di 3,0 mq ogni 100 mc, e a verde pubblico, nella misura minima di 3,0 mq ogni 100 mc, aggiuntive rispetto alle quantità minime di cui all'art. 22 della legge regionale 15 aprile 1975, n. 51 e successive modificazioni e integrazioni. La cessione di dette aree destinate a parcheggio e verde pubblico non è monetizzabile.

Per i piani esecutivi di aree comprese nell'ambito delle zone D3 (industriale artigianale di espansione), non è monetizzabile la cessione di aree da destinarsi a parcheggio pubblico nella misura minima del 10% della St.

In tutti gli altri casi, l'eventuale monetizzazione sarà prevista e normata nell'ambito delle convenzioni di attuazione dei piani esecutivi.

14.4 - Attuazione delle aree vincolate a standard urbanistico

Per dette aree l'attuazione delle previsioni di piano può avvenire sia mediante intervento del Comune o dell'ente competente, previa acquisizione della proprietà delle aree, sia mediante intervento del proprietario, previo assoggettamento di dette aree a servitù di uso pubblico ovvero, in caso di proprietà pubblica delle aree, previa concessione del diritto di superficie.

L'intervento diretto da parte di privati è subordinato alla preventiva stipulazione di apposita convenzione disciplinante le modalità attuative e gestionali delle strutture previste. La realizzazione di attrezzature religiose non è subordinata a preventiva convenzione, ritenendosi adeguatamente garantito il loro uso pubblico. In particolare la convenzione deve contenere:

- a) la verifica della compatibilità dell'intervento con le scelte e i programmi dell'A. C. tesi a raggiungere le dotazioni minime previste per le fondamentali attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- b) la forma e la modalità relative all'uso e alla gestione delle strutture, in modo tale da garantire il soddisfacimento di interessi generali tramite l'uso pubblico o parzialmente pubblico delle strutture stesse, definendo in particolare orari e/o tariffe per l'accesso del pubblico alle stesse;
- c) il corrispettivo, nel caso di aree di proprietà pubblica, della concessione del diritto di superficie;
- d) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie;
- e) la servitù a tempo indeterminato, che durerà con il durare della destinazione di P.R.G., ovvero, nel caso di concessione delle aree in diritto di superficie, i criteri e le modalità per il trasferimento di tutte le strutture alla proprietà comunale allo scadere del periodo di validità della concessione;
- f) le caratteristiche costruttive e tipologiche delle strutture sia coperte che scoperte, nonché le caratteristiche della sistemazione delle aree libere da costruzioni, e il termine stabilito per la realizzazione di dette opere;
- g) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Nei casi in cui il vincolo sia finalizzato alla realizzazione di verde o di parcheggi pubblici, e nelle aree destinate a sedi viabilistiche (strade e piazze), l'Amministrazione Comunale, previa convenzione, potrà consentire al proprietario dell'area, disponibile a cedere gratuitamente al Comune la proprietà o l'uso in superficie dell'area interessata, di utilizzarla in sottosuolo per la formazione di parcheggi. La convenzione deve in particolare garantire la cessione gratuita e la sistemazione definitiva dell'area in superficie a totale carico del proprietario. Il relativo progetto dovrà ridurre al minimo indispensabile l'eventuale compromissione dell'area in superficie per la realizzazione della rampa di accesso.

Per le aree di standard urbanistico non comprese in ambiti assoggettati a piano esecutivo, decorsi cinque anni dalla data di approvazione, il P.R.G. è attuato soltanto mediante assoggettamento a servitù di uso pubblico, a meno che la loro cessione in proprietà al Comune non sia prevista nell'ambito di convenzioni, sia in attuazione di piani esecutivi che da questi indipendenti.

14.5 - Attuazione delle aree vincolate a sedi stradali

Per le aree vincolate a sedi stradali, nel caso in cui non risultino comprese in ambiti assoggettati a piano esecutivo, decorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G. senza che sia stato approvato il progetto dell'opera pubblica, il proprietario può utilizzare dette aree secondo la seguente casistica:

- a) Le aree comprese nel perimetro del centro abitato potranno essere utilizzate per la costruzione di S.I.p., nel rispetto dell'indice U_f di 0,09 mq/mq, con destinazione residenziale o produttiva (usi consentiti rispettivamente in base all'art. 25 o all'art. 27 delle presenti norme) in ragione della specifica localizzazione delle aree stesse, collocando il relativo manufatto edilizio su aree confinanti con destinazione residenziale o produttiva, ammettendosi eccezionalmente, in tale caso, il trasferimento dell'edificabilità fondiaria su area diversa da quella cui l'edificabilità stessa è riferita;
- b) Le aree non comprese nel perimetro del centro abitato assumono la destinazione agricola, risultando la stessa - una volta venuta meno la possibilità di dare soddisfazione all'interesse pubblico prevalente individuato dal P.R.G. - la più coerente con la vocazione peculiare del terreno e la più adeguata alla tutela dell'equilibrato assetto funzionale del territorio comunale.

**ART. 15 - COSTRUZIONI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO
PREVISTE DAL P.R.G.**

Nelle costruzioni di cui al presente articolo, oltre agli interventi manutentivi e di risanamento conservativo, è possibile la modifica della destinazione d'uso solo in funzione dell'adeguamento alle destinazioni di zona. Eventuali ampliamenti devono sempre rispettare gli indici e le destinazioni di zona.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 16 - STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.

16.1

Le previsioni del P.R.G. si attuano tramite la Pianificazione Particolareggiata Esecutiva (P.P.E.) e la concessione edilizia; l'attuazione si programma tramite il Programma Poliennale di Attuazione (P.P.A.), con le funzioni e i contenuti per esso previsti dalla legislazione statale e regionale. Sono strumenti di P.P.E.:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della legge n. 167/62 e successive modificazioni e integrazioni, di iniziativa pubblica;
- Piano per Insempiamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, di iniziativa pubblica;
- Piano di Recupero (P.R.) ai sensi del titolo IV della legge n. 457/78, di iniziativa privata o pubblica;
- Piano di Lottizzazione (P.L.), di iniziativa privata o pubblica.

16.2

In sede di pianificazione particolareggiata esecutiva, al fine di rendere valutabile in fase di esecuzione la possibilità di modificazioni planivolumetriche non comportanti variante del piano stesso, devono essere chiaramente formulate le previsioni planivolumetriche cogenti rispetto alle proposte con valore semplicemente esemplificativo.

Le indicazioni planivolumetriche contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva e le relative prescrizioni edilizie, unitamente alla specifica normativa tecnica ad essi eventualmente allegata, prevalgono sulle disposizioni morfologiche dettate dal Regolamento Edilizio per le concessioni edilizie, fatti salvi i diritti di terzi confinanti.

ART. 17 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

17.1

Nelle zone individuate dal P.R.G. con apposito perimetro il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata, esteso a tutta l'area perimetrata ovvero a sue parti coerenti con le successive norme particolari.

17.2

I proprietari che intendano lottizzare aree a scopo edificatorio devono presentare apposita domanda diretta al Sindaco.

La domanda deve essere corredata dalla documentazione richiesta dalle leggi vigenti, e in particolare:

- 1) estratto del P.R.G. vigente e di sue eventuali varianti in salvaguardia, con la perimetrazione del territorio soggetto a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il P.L. e il territorio circostante;
- 2) estratto del P.P.A. vigente significativo per la parte di territorio soggetto a lottizzazione;
- 3) estratto delle norme che disciplinano la specifica zona in cui il P.L. è inserito;
- 4) estratto catastale, corredato dagli elenchi catastali delle proprietà interessate al progetto di P.L. e indicazione del titolo di proprietà;
- 5) planimetria orientata, in scala almeno 1: 500, dell'area soggetta a P.L., con indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della superficie lorda di pavimento, del volume e della destinazione d'uso in atto;
- 6) planimetria orientata, in scala almeno 1:500, dello stato di fatto dell'area interessata dalla lottizzazione, con l'individuazione delle principali quote altimetriche del terreno interessato e di quelli confinanti, dei capisaldi di riferimento, delle presenze ambientali significative, degli eventuali vincoli o servitù di qualsiasi natura;
- 7) documentazione fotografica atta a descrivere compiutamente la zona soggetta a P.L. e quelle circostanti;
- 8) planimetria quotata di progetto, almeno in scala 1:500, corredata da schemi planimetrici e altimetrici (sezioni e profili significativi quotati) dei tipi edilizi previsti dal progetto e dalla suddivisione delle aree edificabili in lotti;
- 9) schemi planimetrici, almeno in scala 1:500, delle aree e opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti, e delle aree e opere di urbanizzazione secondaria;
- 10) planimetria, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al comune, con l'indicazione delle opere di sistemazione delle altre aree libere;
- 11) tabella dei dati di progetto annessa a planimetria in scala almeno 1:500, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e i relativi valori percentuali, la S.I.p. e il volume edificabile, il rapporto di copertura e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza, sature e non, degli edifici preesistenti interessati dall'intervento ai fini del computo della S.I.p. e del volume massimi ammessi, l'attribuzione a ogni lotto della volumetria o della S.I.p. di relativa pertinenza, con la determinazione delle funzioni ammesse;
- 12) planimetria, almeno in scala 1:500, nella quale siano individuate le aree corrispondenti all'eventuale attuazione delle previsioni del P.L. per distinte fasi temporali;
- 13) eventuali norme particolari di attuazione;
- 14) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se previste a carico del lottizzante;

- 15) relazione illustrativa;
- 16) proposta di convenzione;
- 17) plastico in caso di previsione di S.l.p. superiori a 6.000 mq, e in ogni caso almeno una veduta prospettica;
- 18) eventuali altre documentazioni richieste da leggi vigenti.

17.3

La proposta di convenzione deve prevedere quanto stabilito ai nn. 3 e 4 dell'art. 8 della legge 3 agosto 1967, n. 765, e all'art. 12 della legge regionale 30 luglio 1986, n. 31, e in particolare:

- a) durata della convenzione;
- b) tempi e modalità per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle a titolo di standard per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura di cui all'art. 14 delle presenti norme, ovvero per la monetizzazione sostitutiva di cui all'art. 14.3 delle presenti norme;
- c) descrizione, progetto e preventivo di massima (da definirsi in sede di progettazione esecutiva) delle opere di urbanizzazione primaria e impegno del lottizzante alla loro totale realizzazione, specificando tempi e modalità di esecuzione delle stesse; ove la realizzazione comporti oneri inferiori a quelli vigenti in base alla specifica deliberazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante deve corrispondere la differenza; in alternativa il comune potrà richiedere, in sostituzione dell'impegno all'esecuzione diretta, la corresponsione degli oneri vigenti in base a detta deliberazione;
- d) descrizione delle opere di urbanizzazione secondaria, tempi e modalità di esecuzione integrale o della loro parte che sia necessaria per allacciare la zona ai pubblici servizi; ove la realizzazione comporti oneri inferiori a quelli vigenti in base alla specifica deliberazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante deve corrispondere la differenza; in alternativa il comune potrà richiedere, in sostituzione dell'impegno all'esecuzione diretta, la corresponsione degli oneri vigenti in base a detta deliberazione;
- e) termini per il versamento degli oneri di urbanizzazione e contributi dovuti per legge e conseguenze in caso di inadempienza;
- f) termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L., anche suddivisi per fasi, e comunque compresi entro 10 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi di controllo, e conseguenze in caso di inadempienza;
- g) impegno da parte del lottizzante alla manutenzione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune, entro i tempi previsti dalla convenzione; ove entro il perimetro del P.L. siano compresi corsi d'acqua per i quali è prevista la conservazione a cielo aperto, il lottizzante deve impegnarsi alla loro manutenzione;
- h) impegno del lottizzante a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da eseguire a scapito degli oneri secondo le indicazioni e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti al lottizzante dalla convenzione;
- l) impegno a trasferire, in caso di vendita, gli obblighi assunti nei confronti del Comune, in proporzione alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

La convenzione sarà trascritta a cura e spese del lottizzante, previa approvazione con delibera consiliare ai sensi di legge.

ART. 18 - PIANO DI RECUPERO (P.R.)

18.1

Nell'ambito della zona di recupero di cui al successivo art. 23, i proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 30 della legge n. 457/78.

La proposta di P.R. è adottata e approvata dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure delle vigenti leggi regionali.

18.2

Il P.R. deve essere corredato dalla documentazione richiesta dalle leggi vigenti. I relativi elaborati sono desumibili per analogia dall'elenco prescritto per i P.L. (art. 17). In particolare il P.R. e l'allegata proposta di convenzione saranno redatti, ai sensi dell'art. 28 e seguenti della legge n. 457/78, considerando che gli interventi edilizi contemplati nell'ambito di P.R. e soggetti a concessione comportano la cessione delle eventuali aree per opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria nella misura minima di legge e, in ogni caso, quando dette aree siano individuate dal P.R., l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ovvero la corresponsione dei relativi oneri ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Nel caso in cui le aree per opere di urbanizzazione secondaria non siano individuate nell'ambito del P.R. o di una sua unità minima d'intervento, si intende ammessa la loro monetizzazione ai sensi di legge.

ART. 19 - CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è rilasciata nei casi e secondo i limiti e le modalità previsti dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio e di Igiene, dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia. Presupposti per il rilascio della concessione a edificare sono:

- l'esecutività del piano attuativo per le zone in cui l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva;
- la titolarità del diritto di proprietà, di superficie e di uso dell'immobile oggetto dell'intervento.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la concessione è rilasciata a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione Statale.

La concessione edilizia è subordinata alla corresponsione degli oneri e dei contributi ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, secondo le modalità e le garanzie stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 20 - PARCHEGGI

20.1

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc.

Agli effetti di detta verifica, le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci. La volumetria, per le destinazioni d'uso non residenziali, si ottiene moltiplicando la S.I.p. per l'altezza virtuale di m 3,00.

Per impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni spettatore.

20.2

Ferma restando la verifica di cui al comma precedente, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla S.I.p.) di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta di posti auto).

- Industria e artigianato: 1/6
- Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili): 1/5
- Uffici 1/4
- Cinema, teatri, e simili 1/1
- Impianti sportivi, in aggiunta all'eventuale dotazione per prevista presenza di pubblico, e con riferimento alla S.I.p. dei locali destinati a servizi igienici e spogliatoi: 2/1

La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da altra attività a quella terziaria (commerciale-direzionale) nei casi di cui agli **artt. 21.1 e 22.2** delle presenti norme.

TITOLO IV - NORME PARTICOLARI

ART. 21 - ZONE RESIDENZIALI

21.1

La destinazione d'uso principale delle zone omogenee A (centro storico), B (residenziale esistente e di completamento) e C (residenziale di espansione) è costituita dalla residenza.

Alle condizioni di cui all'art. 9 ed entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (**art. 8: INDUSTRIA/ARTIGIANATO e COMMERCIO**), sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.

Nei piani attuativi delle zone C residenziali di espansione le funzioni compatibili non possono essere previste in misura maggiore o uguale rispetto alla residenza.

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il rilascio della concessione per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui al precedente art. 20, in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.l.p. risulti maggiore di m² 300.

21.2

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali S.l.p. destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale.

Il rapporto massimo di copertura previsto per le sottozone della zona omogenea B potrà essere superato, una tantum, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti.

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate (zone A e B) devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti nell'isolato e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: la conservazione degli allineamenti prevale sull'eventuale prescrizione di una distanza minima dai confini di proprietà.

Nella zona omogenea B, gli interventi di nuova costruzione con volumetria superiore a 10.000 mc sono assoggettati a pianificazione esecutiva.

In tutte le zone residenziali le parti inedificate dei lotti dovranno essere sistemate a verde e adeguatamente piantumate o pavimentate.

Per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, anche comportanti un differente assetto volumetrico all'interno del lotto, è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti, purché la densità fondiaria non risulti superiore del 60% rispetto alla densità massima ammessa, risultino rispettati gli altri indici e parametri di zona e non vengano compromessi i valori ambientali esistenti.

21.3 - Prescrizioni particolari per le aree confinanti con la zona E

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con la zona omogenea E, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei piani esecutivi delle zone di espansione, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima

di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00. Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi.

ART. 22 - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

22.1 - Destinazione d'uso principale

La destinazione d'uso principale delle zone B/P (produttiva esistente e di completamento), B/T (terziaria esistente e di completamento), B/S (industriale speciale), D1 (per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale), D2 (industriale di stoccaggio) e D3 (industriale artigianale di espansione) è l'attività di produzione di beni materiali e servizi.

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei seguenti limiti:

- le unità residenziali, destinate ai titolari o ai custodi delle unità produttive, non potranno eccedere il numero di due per unità produttiva e la S. I. p. complessiva di mq 300;
- la S. I. p. con destinazione residenziale non potrà essere superiore a quella dell'unità produttiva;
- le unità residenziali saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di concessione edilizia.

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, **e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate.**

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali S.I.p. destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale.

Gli interventi con S.I.p. superiore a 6.000 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva.

22.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle S.I.p. destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- a uffici o altre attività terziarie.

Nelle zone B/P e D3, per le quali la destinazione d'uso principale è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali, la destinazione di parte della S.I.p. a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della S.I.p. complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla S.I.p. complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come S.I.p. a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il rilascio della concessione per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui al precedente art. 20, in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.I.p. risulti maggiore di m² 600, o in tutti i casi in cui le attività, di prestazione di servizi ovvero commerciali, comportino affluenza di pubblico;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nei casi e nelle quantità previste all'art. 14.3.

22.3 - Prescrizioni particolari per le aree confinanti con la zona E

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con la zona omogenea E, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei piani esecutivi delle zone di espansione, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00.

Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi.

ART. 23 - ZONA RESIDENZIALE DI RECUPERO

23.1

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è individuata la zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Detta zona comprende le aree classificate negli azzonamenti come zone A (centro storico) e B/R (residenziale esistente e di completamento).

La destinazione d'uso principale della zona di recupero è la residenza; sono compatibili le funzioni di cui all'art. 21, con i limiti per le attività terziarie di cui agli artt. 13 e 20, a meno di specifiche previsioni comprese in ambiti assoggettati a Piano di Recupero.

Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a P.R. prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a P.R. o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C..

23.2

Nella zona di recupero sono compresi, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come "meritevoli di conservazione", edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo. In generale pertanto gli interventi in zona di recupero saranno tesi alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti e coerenti con le seguenti norme essenziali, vincolanti per le nuove costruzioni, anche in ampliamento o sopralzo, e per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti interi edifici.

Sopralzi. Gli eventuali interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali devono tendere a garantire uniformità di altezza e allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. Al fine della verifica di tali prescrizioni, per gli interventi significativi dal punto di vista del rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato da strumenti urbanistici adottati o da altri progetti edilizi in corso di attuazione, i relativi progetti devono essere corredati da esauriente documentazione specifica sul contesto costituito dagli edifici confinanti e prospicienti.

Coperture. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) o marsigliesi. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato con cornicione sottostante la falda sporgente.

Facciate. Le facciate degli edifici compresi in zona di recupero saranno finite con intonaco colorato in pasta o tinteggiato a fresco, con colori ricorrenti del posto (terre naturali), salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. E' espressamente vietato l'impiego di intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in materiale ceramico o simile. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 1,20 dal terreno.

Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.

Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo in verticale; l'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con persiane. Sono espressamente vietati i serramenti, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale); le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna.

Nel caso di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento d'Igiene, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Gli archi soprastanti portoni o luci di vetrina dovranno essere a sesto ribassato o "scemo".

Sono vietati nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico. I parapetti dei ballatoi saranno di norma realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio.

Cortili. I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

Recinzioni. Le nuove recinzioni su spazio pubblico devono di norma garantire ampia visuale dei fronti degli edifici; a tal fine dovranno risultare trasparenti per almeno il 50% della loro superficie.

Altezza interna. E' ammessa la traslazione dei solai per adeguare l'altezza interna netta dei locali abitabili fino a m 2,70.

23.3 - Normativa specifica per le aree e gli edifici compresi in zona di recupero e assoggettati a pianificazione esecutiva

Nei casi in cui è prevista la formazione di un piano esecutivo, sono sempre consentiti, in attesa di tale piano, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale in atto e che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

Gli interventi non contemplati dal comma precedente che, con un insieme sistematico di opere, investono più edifici, porzioni di isolato o interi isolati, e in generale gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a P.R.: la volumetria massima ammessa in caso di P.R. è pari a quella esistente, senza tenere conto delle superfetazioni, con un aumento massimo del 10%. Volumetrie eccedenti tale limite sono ammesse, previa apposita convenzione, esclusivamente per funzioni pubbliche o di uso pubblico classificabili quali standard urbanistici a livello comunale ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 51/75. La relativa S.I.p., al fine di non consentire incrementi volumetrici incontrollati, non può in ogni caso superare la superficie derivante dal calcolo dello standard minimo relativo alla capacità insediativa teorica del P.R. interessato. Gli aumenti di cui al presente comma non sono consentiti in zona A.

23.4 - Normativa generale per le aree e gli edifici compresi in zona di recupero e non assoggettati a pianificazione esecutiva

Nei casi in cui non è prevista la formazione di un piano esecutivo, oltre che gli interventi sempre consentiti nei casi in cui è prevista la formazione di un piano esecutivo di cui al precedente punto 23.3, sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- modifica di destinazione d'uso da altra funzione a quella residenziale, mentre altre trasformazioni dovranno rispettare i limiti di cui agli artt. 13 e 20.

Negli elaborati che individuano la zona di recupero sono identificati gli edifici meritevoli di conservazione, per i quali sono ammessi interventi di tipo esclusivamente conservativo: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Qualora per singoli edifici non definiti "meritevoli di conservazione" ricorrano situazioni tali da rendere improponibile l'intervento di recupero, l'intervento di demolizione e ricostruzione meramente sostitutivo e non riconducibile all'intervento di ristrutturazione

urbanistica è autorizzabile senza preventivo P.R. In tale caso il progetto di nuova edificazione deve essere corredato da specifica relazione documentante l'improponibilità dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, e la nuova edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri mediamente caratteristici della zona:

- Rc: 40%, ovvero Rc esistente
- If: 1,5 mc/mq, ovvero If esistente
- H : 2 piani fuori terra, ovvero H esistente
- Dc: secondo il Codice Civile.

Il rapporto di copertura è elevato al 60% esclusivamente per realizzare edifici autonomi destinati a box o autorimesse di pertinenza di unità immobiliari che ne risultino sprovviste.

ART. 24 - ZONA A RESIDENZIALE - CENTRO STORICO

24.1

La destinazione d'uso principale della zona A è la residenza; sono compatibili le funzioni di cui all'art. 21, con attenzione specifica alla opportunità di ammettere funzioni che si adattino alle caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici, anche qualora si superino i limiti stabiliti al medesimo art. 21.

Nell'ambito della zona di recupero individuata ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la zona A comprende in particolare aree e costruzioni di rilevante valore storico, per la qualità architettonica degli edifici ovvero per la significatività della tipologia edilizia. Gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azzonamenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche.

24.2

Nella zona omogenea A gli interventi edilizi comportanti concessione si attuano a mezzo di piano esecutivo (P.P. o P.R.) per gli ambiti identificati negli azzonamenti. Per gli edifici non compresi in tali ambiti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con espresso divieto di integrale demolizione e ricostruzione.

Nell'ambito della zona A trovano applicazione i seguenti indici e parametri edilizi.

- 1) Densità edilizia: per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, la densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valore storico-artistico; sono vietate le nuove costruzioni, mentre sono ammessi parziali e limitati interventi di demolizione e ricostruzione, previo piano esecutivo, che siano chiaramente coerenti con la precipua finalità conservativa e rispettino rigorosamente la tipologia esistente; in ogni caso deve essere tassativamente rispettata la tipologia urbana dell'edificazione a cortina sulle pubbliche strade;
- 2) Altezza degli edifici: per le operazioni di risanamento conservativo è vietato superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio sarà stabilita da piani esecutivi in relazione a quella degli edifici circostanti, e non può in ogni caso superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

ART. 25 - ZONA B RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

25.1

La destinazione d'uso principale è la residenza; sono compatibili le funzioni di cui all'art. 21, con i limiti per le attività terziarie di cui agli artt. 13 e 20. Gli interventi nella zona B (residenziale esistente e di completamento) devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.

25.2 - Sottozone della zona B

La zona omogenea B si articola nelle seguenti sottozone:

1) zona B1 a bassa densità fondiaria:

- If: 1,2 mc/mq
- Rc: 100/3%
- H : 3 piani fuori terra
- Dc: secondo il Codice Civile

2) zona B2 a media densità fondiaria:

- If: 1,5 mc/mq
- Rc: 40%
- H : 3 piani fuori terra
- Dc: secondo il Codice Civile

3) zona B3 ad alta densità fondiaria

- If: 2,0 mc/mq
- Rc: 50%
- H : 3 piani fuori terra
- Dc: m 5,00

4) zona B/R di recupero ai sensi della legge n. 457/78 (vedi art. 23).

Per indici e parametri sopra definiti, valgono le seguenti eccezioni:

- i rapporti di copertura sono elevati al 60% esclusivamente per realizzare edifici autonomi destinati a box o autorimesse di pertinenza di unità immobiliari che ne risultino sprovviste.

25.3 - Interventi su edifici esistenti

In caso di interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, potranno essere confermate le eventuali densità superiori a quelle previste per ogni zona. In caso di interventi di sopralzo di edifici esistenti, la densità fondiaria massima, al solo fine di rendere l'intervento di sopralzo compatibile con le caratteristiche strutturali dell'edificio esistente, sarà verificata con tolleranza del 10% rispetto all'If di cui al precedente punto 25.2.

In presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine esclusivo di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusiva o prevalente a funzioni compatibili con la residenza in atto alla data di adozione delle presenti norme, in caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento, detta destinazione potrà essere confermata.

ART. 26 - ZONA C RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

La destinazione d'uso principale della zona C è la residenza; sono compatibili le funzioni di cui all'art. 21.

La zona C si articola in comparti minimi di attuazione, individuati nelle tavole di azionamento con il perimetro degli ambiti assoggettati a pianificazione esecutiva.

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- It: 10.000 mc/ha
- Rc: 40%
- H : 5 piani fuori terra
- Dc: m 5,00

La cessione gratuita delle aree di standard è regolamentata dall'art. 14.3 delle presenti norme.

Per i lotti del Piano di Zona C.I.M.E.P. l'edificazione avverrà nel rispetto degli indici, dei parametri e delle specifiche norme vigenti.

ART. 27 - ZONA B/P PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

27.1 - Destinazione d'uso principale, indici e parametri

Lo stato di fatto è caratterizzato dalla compresenza, anche nell'ambito di una stessa unità locale, di attività di produzione di beni materiali e di servizi: insediamenti produttivi esistenti e in attività, prevalentemente industriali o artigianali (ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi, attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi connessi a dette attività produttive insediate nella zona), con presenza significativa di attività terziarie (magazzini di attività commerciali, sedi di attività professionali, di ricerca e laboratorio, di servizio alle imprese, collegate con le attività produttive presenti o da esse autonome), e presenza marginale di residenza.

La destinazione d'uso principale della zona B/P è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali. La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 22 delle presenti norme.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- U_f : 0,7 mq/mq
- R_c : 60%
- H : m 12,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- D_c : m 5,00

27.2 - Insediamenti esistenti con attività in essere alla di adozione del P.R.G.

Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c di cui al precedente comma consentono ampliamenti inferiori al 10% della S.I.p. esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili una tantum incrementi massimi della S.I.p. esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

ART. 28 - ZONA B/T TERZIARIA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

28.1

La destinazione d'uso principale della zona B/T è costituita dalle attività terziarie direzionali, tecnico amministrative e commerciali. La residenza è compatibile nei limiti di cui all'art. 22; le attività di officina o laboratorio sono compatibili quando risultino di servizio alla principale attività terziaria. Le attività produttive saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria di zona.

28.2

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Uf: 0,70 mq/mq
- Rc: 50%
- H : m 18,50 e 6 piani fuori terra

In caso di ricorso a piano esecutivo:

- Ut: 0,35 mq/mq
- Rc: 50%
- H : m 18,50 e 6 piani fuori terra

28.3

Per gli edifici esistenti l'istanza di autorizzazione o concessione di interventi comportanti la realizzazione di opere edilizie dovrà contemplare anche la richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare complessiva o della sua parte che risulti utilizzata in modo difforme da quello originariamente autorizzato.

ART. 29 - ZONA B/S INDUSTRIALE SPECIALE

La zona B/S comprende superfici destinate a depositi e impianti per oli minerali, e si articola nelle due seguenti sottozone, con normativa specifica.

29.1 - Zona B/S-1

(articolo così modificato con deliberazione C.C. n. 4 del 30/01/2006)

La zona B/S-1 è caratterizzata dalla presenza di una unica unità locale esercitante l'attività di deposito per oli minerali. La sua destinazione d'uso principale è pertanto costituita dalle attività di deposito per oli minerali e dalle attività complementari strettamente connesse dal punto di vista funzionale con l'attività principale stessa.

E' fatta integralmente salva la disciplina vigente (art. 32), di seguito riportata in corsivo.

Area interessata da esistenti depositi per oli minerali: all'interno di questa zona il rilascio della concessione per il completamento dei depositi oltre che a concessione edilizia, è subordinato al preventivo assenso e nell'ambito delle condizioni stabilite dalle Autorità competenti Regionali.

La zona è inserita nell'anagrafe dei siti da bonificare- numero anagrafe 3090 - di cui all'art. 17, comma 12 del d.lgs. 22/97 s.m.i., giusta comunicazione della Regione Lombardia – Giunta Regionale Direzione Generale Risorse Idriche e Servizi di Pubblica Utilità, del 31/10/2001 protocollo: Q1.2001.0032732 e approvazione del Piano della Caratterizzazione, ai sensi del D.M.A. n. 471/1999 di cui alla deliberazione G.C. n. 173 del 26/07/2005.

Ogni determinazione sulla destinazione d'uso di tale zona è rinviata al definitivo compimento delle azioni di bonifica in corso a seguito del riscontrato inquinamento e alla certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'Amministrazione Provinciale.

Sino a tale compimento, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti.

29.2 - Zona B/S-2

(articolo così modificato con deliberazione C.C. n. 18 del 24/06/2002)

La zona B/S-2 è caratterizzata dalla presenza di impianti dismessi per la raffinazione degli oli minerali.

La zona è inserita nell'anagrafe dei siti da bonificare- numero anagrafe 94 - di cui all'art. 17, comma 12 del d.lgs. 22/97 s.m.i., giusta comunicazione della Regione Lombardia – Giunta Regionale Direzione Generale Risorse Idriche e Servizi di Pubblica Utilità, del 18/09/2001 protocollo: Q1.2001.0026752.

Ogni determinazione sulla destinazione d'uso di tale zona è rinviata al definitivo compimento delle azioni di bonifica in corso a seguito del riscontrato inquinamento e alla certificazione di avvenuta bonifica da parte dell'Amministrazione Provinciale.

Sino a tale compimento, sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili esistenti.

La zona B/S-2 è gravata da onere reale, quantificato in Lire 38.624.000.000 per gli interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale delle aree inquinate nonché in Lire 18.600.000.000 [stimato] per la realizzazione delle eventuali misure di sicurezza, ai sensi dell'art. 17, comma 10 del d.lgs. 22/97 s.m.i

ART. 30 - ZONA D1 PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI PREVALENTE INTERESSE SOVRACOMUNALE

All'adozione delle presenti norme la zona risulta individuata nell'azzoneamento e classificata dalle N.T.A. vigenti (art. 33) come "zona D6 per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale".

Previa riduzione dell'Ut da 0,5 a 0,35 mq/mq, e introduzione di un limite di altezza (H: m 18,50 e 6 piani fuori terra), è fatta integralmente salva la disciplina vigente, di seguito riprodotta in corsivo (le modifiche e integrazioni introdotte dal presente articolo sono evidenziate in neretto).

30.1

*E' istituita la zona **D1** per attività economiche di prevalente interesse sovracomunale. Le aree in essa comprese sono destinate agli insediamenti attinenti le attività per la produzione e la distribuzione dei beni e i servizi ad esse connessi, di prevalente livello e interesse sovracomunale.*

La residenza è ammessa esclusivamente per le esigenze del personale di custodia o del titolare di ogni unità aziendale, da considerarsi a tutti gli effetti come S.L.P. di terziario.

30.2

*L'attuazione è subordinata all'approvazione di specifici Piani Attuativi di interesse sovracomunale (**artt. 9 e 10 della legge regionale 23 giugno 1997, n.23**), di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato).*

30.3

Tali piani attuativi dovranno essere corredati da uno studio che, prevedendo in forma sintetica l'assetto urbanistico generale che si intende dare al comparto, pervenga a una elaborazione progettuale che dovrà in particolare fare riferimento:

- *alle specifiche caratteristiche funzionali delle edificazioni previste e alla loro definita localizzazione sul territorio, definendo altresì la localizzazione delle aree di standard urbanistico la cui quantità, comunque superiore o uguale ai minimi di cui al successivo comma 7, sarà verificata in relazione alle specifiche esigenze delle previste attività economiche di interesse sovracomunale;*
- *alla rete generale delle infrastrutture tecnologiche, con particolare riferimento al regime delle acque superficiali e di falda, e della mobilità, in particolare per le interconnessioni con la rete viabilistica al contorno del comparto e per i suoi necessari potenziamenti, che devono essere programmati ed effettuati preliminarmente o contestualmente agli interventi di edificazione;*
- *al controllo e alla risoluzione dei problemi determinati dagli effetti indotti dagli insediamenti ipotizzati in ordine all'ambiente e alle condizioni socio-economiche del Comune e dell'area sulla quale eserciteranno la propria influenza gli insediamenti stessi (Valutazione dell'Impatto Ambientale - V.I.A.);*
- *all'eventuale suddivisione del comparto in sub-comparti con le loro specificità funzionali e con la quantificazione degli insediamenti ipotizzabili, coerenti con le quantità e gli indici specificati al punto **30.7***

30.4

*In alternativa a detti P.P., l'attuazione potrà effettuarsi anche previa predisposizione di Piani Attuativi di interesse sovracomunale (**artt. 9 e 10 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23**), di iniziativa privata (Piani di Lottizzazione). In tale caso i Piani di Lottizzazione dovranno rispettare gli orientamenti e le indicazioni particolari contenuti in uno specifico Programma di Assetto Territoriale (P.A.T.), esteso all'intera zona **D1**, che le proprietà interessate dovranno preliminarmente presentare all'Amministrazione Comunale, ottenendo il relativo benessere del Consiglio Comunale.*

Il Consiglio Comunale si esprime sul P.A.T. in sede di approvazione del P.P.A., di cui costituisce un allegato, o delle sue verifiche annuali secondo il disposto della legge regionale n. 15/84.

Il P.A.T. dovrà caratterizzarsi per gli stessi contenuti descritti al precedente punto 3, ed inoltre dovrà contenere l'analisi degli aspetti finanziari connessi con l'attuazione del progetto, in modo da comprovarne la fattibilità, con l'individuazione e articolazione delle rispettive incidenze degli oneri tra le parti, pubblica e privata.

30.5

L'Amministrazione Comunale assumerà le proprie determinazioni in merito al P.A.T. con atto del proprio organo deliberante, sentito il parere consultivo dei Comuni di Zibido S. Giacomo e Binasco per il necessario coordinamento con gli assetti territoriali al contorno.

Ad avvenuta approvazione del P.A.T. si darà luogo alla pianificazione attuativa nelle forme sopra citate.

30.6

Nel caso che la realizzazione degli insediamenti avvenga in tempi diversi per sub-comparti, il P.A.T. è soggetto a verifiche e aggiornamenti per i comparti non ancora dotati di Piano Attuativo, in relazione a eventuali nuove condizioni ed esigenze sia emergenti dal punto di vista sociale e ambientale, sia connesse alla dinamica dei processi economici e produttivi.

Tali verifiche e aggiornamenti saranno di norma effettuati in sede di Programma Pluriennale di attuazione e di sua verifica annuale.

30.7

*L'entità delle strutture edilizie realizzabili nell'ambito del comparto **D1** dovrà rispettare i seguenti indici di edificabilità generale:*

- Ut: **0,35 mq/mq***
- Rc: 50%*
- **H : m 18,50 e 6 piani fuori terra***

La dotazione minima di aree per standard urbanistici dovrà essere la seguente:

- a) per gli insediamenti del "secondario" (attività produttive e manifatturiere): mq 0,5 ogni mq di S.l.p.;*
- b) per gli insediamenti del "terziario" (attività per la distribuzione, attività direzionali e di servizio): mq 1,0 ogni di mq S.l.p.*

Ferme restando le quantità minime di cui sopra, l'entità complessiva delle aree destinate a standard urbanistico e opere di urbanizzazione non dovrà globalmente essere inferiore al 44% della St del comparto.

ART. 31 - ZONA D2 INDUSTRIALE DI STOCCAGGIO

All'adozione delle presenti norme la zona risulta individuata nell'azzonamento e classificata dalle N.T.A. vigenti (art. 31) come "zona D4 industriale di stoccaggio". E' fatta integralmente salva la disciplina vigente, di seguito riprodotta in corsivo con evidenziazione in neretto delle correzioni di mero coordinamento (D2 al posto di D4) e di quelle derivanti dall'accoglimento di osservazioni.

Destinazioni d'uso:

Le aree di cui al titolo e indicate con apposita simbologia sulle tavole di azzonamento sono destinate agli insediamenti e alle infrastrutture inerenti la logistica integrata: movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione.

E' vietata ogni attività manifatturiera e di trasformazione che non abbia stretta attinenza alle lavorazioni finali richieste dalla logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio. E' ammessa la realizzazione di ambienti per uffici nella proporzione di mq 100 ogni 1.000 mq di superficie di calpestio e mq 150 di abitazioni per il personale di custodia, raddoppiabili per costruzioni destinate agli scopi di cui al presente articolo aventi superficie di calpestio superiore a 5.000 mq.

Attuazione

L'edificazione è ammessa solo attraverso Piani di Lottizzazione convenzionati aventi una superficie minima di ha 20.

Indici

- Ut: 0,4 mq/mq
- Uf: 0,6 mq/mq
- H max: m 18,50 salvo particolari strutture tecnologiche
- Rc: 50%
- Df: m 5,00
- Ds: m 5,00
- Dc: 1/2 altezza edificio più alto, min. m 5,00

Ogni complesso realizzato dovrà prevedere all'interno della propria area di competenza una superficie di parcheggio pari a 25 mq ogni 200 mq di superficie lorda realizzata.

Gli ambienti destinati ai servizi del personale non verranno computati nel calcolo della superficie di calpestio per una quota non eccedente il 5% della superficie complessiva. Il 30% della superficie interessata dal P. di L. dovrà essere destinata alla viabilità, i parcheggi, le aree di sosta e manovra degli automezzi.

Nell'impostazione dei P. di L. deve essere posta particolare attenzione alla formazione attorno agli abitati esistenti, in particolare della frazione di Villamaggiore, delle fasce di distacco costituite dalle zone destinate agli spazi verdi attrezzati.

Aree di servizio per gli impianti di stoccaggio

Sono identificate, oltre che dalla campitura e dal perimetro di P. di L. che nelle tavole di azzonamento contraddistinguono la zona **D2**, da specifico simbolo grafico ("**D2/S**").

Tali aree sono destinate esclusivamente alle operazioni di stoccaggio all'aperto, di manovra e di sosta dei mezzi operativi per il carico, lo scarico e il trasporto delle merci. In esse è vietata la realizzazione di opere edili in elevazione con la sola eccezione delle eventuali recinzioni che delimitino gli ambiti e del deposito interrato di serbatoi per i combustibili e delle relative pompe per il servizio ai mezzi di movimentazione.

Non più del 50% della superficie potrà essere pavimentata con materiali impermeabili e con soluzioni tecniche che agevolino lo scolo delle acque per il ravvenamento della falda; la rimanente superficie dovrà essere arredata con alberi di alto fusto di essenza indicata dall'Amministrazione Comunale in proporzione di un albero ogni 200 mq.

L'attuazione è subordinata a P. di L.

L'Ambito ricompreso all'interno della fascia di rispetto di un pozzo di captazione idropotabile non dovrà essere interessato da edificazione.

ART. 32 - ZONA D3 INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

La destinazione d'uso principale della zona D3 è l'attività secondaria, industriale e artigianale. La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e alle condizioni di cui all'art. 22 delle presenti norme.

L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo, è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Ut : 0,7 mq/mq
- Rc : 50%
- H : m 18,50

ART. 33 - AMBITI DI INTERVENTO PARTICOLARE

33.1 - Ambiti subordinati a pianificazione attuativa

Nelle tavole di azionamento sono individuati con apposito perimetro e sigla gli ambiti per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato a preventiva pianificazione particolareggiata esecutiva.

Sono fatte integralmente salve le previsioni dei piani esecutivi convenzionati approvati alla data di adozione della presente Variante Generale del vigente P.R.G., e le loro eventuali successive varianti che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico. In caso di decadenza, qualora le previsioni del piano esecutivo non risultino attuate, sarà obbligatoria la predisposizione di un nuovo piano esecutivo nel rispetto di indici e parametri previsti dalle presenti norme.

33.2 - Edifici meritevoli di conservazione

Per gli edifici individuati nelle tavole di azionamento in scala 1:2.000 e 1:1.000, per i quali sono previsti interventi di tipo conservativo, ancorché non interessati da vincoli specifici, di norma è prevista la conservazione: sono ammessi interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c) e d) (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento o sopralzo devono essere oggetto di particolare esame dell'istanza di concessione edilizia, al fine di accertare che le caratteristiche morfologiche e stilistiche degli edifici stessi siano tutelate. Eventuali interventi di tipo sostitutivo (demolizione e ricostruzione), che si rendano necessari per le condizioni di irrecuperabilità edilizia o tipologica di singoli edifici o loro parti, devono rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto (allineamenti su cortine stradali, tipologia, altezze, finiture) in cui sono inseriti.

Il progetto deve essere corredato di rilievo, grafico e fotografico, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto e identificazione delle parti eventualmente in disuso, oltre che di esauriente ricerca storica per gli edifici compresi in zona di recupero (zone A e B/R).

33.3 - Cascine perimetrare nel Parco Sud Milano

A integrazione dell'art. 23 delle presenti norme, per tali ambiti qualsiasi intervento di trasformazione dall'uso agricolo ad altro uso e/o di demolizione con ricostruzione è espressamente subordinato ad approvazione di Piano di Recupero. Il Piano di Recupero deve essere corredato da esauriente ricerca storica, accurato rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti, relazione specifica sull'attività agricola in atto e le sue esigenze future, con identificazione delle parti definitivamente dismesse ai fini di detta attività.

La convenzione dovrà in particolare disciplinare le condizioni di ammissibilità dell'eventuale convivenza di destinazioni agricole con destinazione non agricole: in presenza di queste ultime è assolutamente vietata la destinazione all'allevamento, per qualunque tipo di bestiame, di edifici appartenenti alla cascina ovvero di edifici di nuova costruzione a una distanza inferiore a m 300 dalla cascina stessa.

Ferma restando la classificazione degli "edifici meritevoli di conservazione" riportata nelle tavole di azionamento, il Piano di Recupero identificherà le superfetazioni e, in ogni caso, le eventuali parti per le quali si propone la demolizione: la loro sostituzione con interventi di nuova costruzione deve rispettare i caratteri tipologici della cascina e i caratteri stilistici degli edifici esistenti (altezze, coperture, materiali, aperture).

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

33.4 - Aree di verde pubblico a sud del cimitero di Lacchiarella

Variante art. 33.4 delle NTA. Le aree continue di verde pubblico a sud del cimitero di Lacchiarella e confinanti con le sponde del Ticinello non potranno avere diversa destinazione. In esse pertanto è consentita esclusivamente la realizzazione di parchi e

giardini; è vietata la realizzazione di strutture edilizie fuori terra, ad eccezione di modeste attrezzature quali chioschi, servizi igienici e simili, di stretta pertinenza del parco.

Sono altresì compatibili con la destinazione dell'area gli impianti pubblici o di pubblica utilità destinati a servizi rivolti al rispetto dell'ambiente, quali ad esempio piattaforme ecologiche e vasche di laminazione, e servizi connessi alla trasmissione in radiofrequenza di telefonia. *(comma così modificato con deliberazione C.C. n. 31 del 31 ottobre 2001)*

33.5 - Sponde della roggia Ticinello

Per le parti individuate in azzonamento, le fasce spondali della roggia Ticinello sono assoggettate alla seguente disciplina.

Qualsiasi intervento privato di trasformazione deve essere accompagnato dall'analisi delle conseguenze in termini di modifica del regime delle acque superficiali.

Nelle zone E, in presenza di un fondo ovvero di più fondi contigui di una unica proprietà alla data di adozione delle presenti norme, la cui superficie risulti solo in parte all'interno della fascia spondale tutelata, qualsiasi proposta di nuova edificazione di strutture sia produttive che residenziali deve localizzarsi nella parte esterna, a condizione che questa risulti sufficiente per dimensione e adatta per conformazione. Negli altri casi, le edificazioni in fascia tutelata dovranno disporsi tendenzialmente alla massima distanza dalla sponda compatibile con lo stato dei luoghi.

ART. 34 - ZONA E

34.1

La destinazione d'uso principale della zona E è l'attività primaria, subordinata alle condizioni generali e particolari stabilite dalla legge regionale n. 93/80, e da pianificazioni di livello sovracomunale, con le specificazioni di cui al presente articolo.

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua esistenti deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

Nell'ambito delle cascate esistenti e dei relativi fondi, in presenza di edifici esistenti e in disuso, l'edificazione di nuove strutture edilizie è ammessa esclusivamente qualora sia dimostrato che le esigenze di funzionalità del ciclo produttivo o lo stato di conservazione degli edifici esistenti ne rendono impossibile il recupero. In tal caso dovrà prioritariamente essere perseguito l'obiettivo di conservare, in quanto esistente, il carattere tipologicamente unitario della cascina.

Gli interventi di nuova costruzione, con o senza demolizione di corpi preesistenti, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero insediamento a cascina, teso a salvaguardare i caratteri morfologici, tipologici e stilistici dell'insediamento e al recupero ambientale dei siti.

Oltre alle cascate classificate in zona B di Recupero (Villamaggiore), gli "insediamenti a cascina" compresi in zona E, individuati negli azzonamenti e tutelati dalla presente norma, sono i seguenti:

- Adelina;
- Birolo;
- Chiusa;
- Concorezzo;
- Decima.

Sono in ogni caso fatti salvi i disposti del PTC del Parco Agricolo Sud Milano per gli ambiti e gli insediamenti ricompresi all'interno del suo perimetro.

34.1.2. Territori agricoli di cintura metropolitana.

(art. 25.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Parco Agricolo Sud Milano – comma così modificato con deliberazione C.C. n. 14 del 15 aprile 2003)

Trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali. – Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo. In tal caso il proprietario, o l'avente titolo, presenta, in allegato alla richiesta di rilascio della autorizzazione o concessione edilizia o di approvazione di piano attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, supportato dal parere tecnico-agronomico del competente servizio della Provincia di Milano, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola connessa al centro aziendale presente ed una dichiarazione con la quale viene assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale stesso, in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco, dai comuni o da altri soggetti istituzionalmente competenti e per attività agrituristiche. La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri;

- a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
- b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, quali ad esempio l'allevamento del bestiame, e le nuove funzioni abitative, a maggior ragione se presenti nello stesso contesto insediativo;
- c) sia attentamente valutata la distanza dell'insediamento da centri urbani di riferimento, in relazione all'idoneità delle strutture viarie esistenti a servire l'insediamento di nuovi abitanti, e alla loro compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
- d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
- gli interventi edilizi ed urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non comportino aumenti di volumetria e si adeguino alle presenti norme con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica.

34.2 - Edifici e strutture destinate alla zootecnia

L'attività zootecnica è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigente, e comunque secondo quanto stabilito dal R.L.I., nel rispetto delle successive limitazioni.

A) Zona agricola E/I per allevamenti di tipo industriale

Si considerano di tipo industriale gli allevamenti:

- di suini con più di 15 capi;
- avicoli e cunicoli con più di 200 capi complessivi.

Gli allevamenti di tipo industriale sono ammessi esclusivamente nella zona E/I specificamente individuata nell'azzoneamento, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la residenza (un solo alloggio) è ammessa solo per il personale di custodia o il proprietario;
- allevamenti di suini: Rc 25%, H 3,50;
- allevamenti avicoli e cunicoli: Rc 25%, H 4,00.

L'attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione esteso alla St interessata dall'attività produttiva insedianda.

In nessun caso gli edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame possono distare meno di 300 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali.

B) Edifici e strutture non destinate all'allevamento di suini

I nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame per allevamenti non contemplati alla precedente lettera A) non possono distare meno di 200 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola. E' consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica alla data di adozione delle presenti norme, posti a distanza inferiore a quella sopra indicata, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

34.3 - Edifici sparsi non adibiti a usi agricoli

Per gli edifici sparsi non aventi più funzione agricola ma ricompresi in zona agricola sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

34.4

Al fine di consentire e incentivare il riutilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona E sono consentibili le seguenti destinazioni:

- agriturismo, come definito dalla legislazione vigente;

- allevamento equino con annesso maneggio;
- attività di assistenza, cura, recupero e reinserimento sociale di soggetti socialmente emarginati, quando nel programma di gestione rientri anche lo svolgimento di attività di tipo agricolo, zootecnico o florovivaistico e comunque legate all'utilizzo e alla coltivazione dei fondi agricoli.

34.5 - Zona agricola E/S, di salvaguardia della "Oasi di Lacchiarella"

A salvaguardia del parco locale di interesse sovracomunale denominato "Oasi di Lacchiarella", di cui all'art. 35.3 delle presenti norme, è istituita la zona E/S, identificata con apposito simbolo negli azzonamenti.

Oltre all'attività agricola, nella zona E/S sono ammessi gli interventi finalizzati alla protezione o al potenziamento dell'Oasi. A tal fine nella zona E/S è vietata ogni edificazione; fermi restando gli obiettivi di cui al precedente punto 34.1, l'edificabilità potrà essere sfruttata in altre aree alle condizioni previste dalla legge regionale n. 93/80.

ART. 35 - ZONA F

35.1

La destinazione d'uso principale della zona F è quella prevista dall'art. 4, paragrafo 5, del D. M. 2 aprile 1968, n. 1444, comprendente le attrezzature e gli impianti pubblici o di uso pubblico di interesse generale, con le specificazioni di cui ai successivi punti 35.2 e 35.3

All'interno della zona territoriale omogenea F è compatibile l'attività primaria purché non comprometta le finalità di interesse pubblico specifiche della zona.

35.2

Nella zona F la Sf interessata dalla realizzazione di attrezzature coperte o scoperte e di edifici non potrà eccedere la misura massima del 30% della St, mentre il residuo 70% dovrà essere adeguatamente piantumato come parco o conservato - con l'opportuna manutenzione - come riserva naturale.

L'attuazione è subordinata a preventiva approvazione di piano attuativo. Nell'ambito della Sf interessata dalla realizzazione di strutture edilizie e impianti scoperti, si osserveranno i seguenti indici e parametri:

- Uf : 0,3 mq/mq per impianti coperti - 0,6 mq/mq per impianti scoperti;
- H : m 10,00;
- Rc : 30%;
- Standard (parcheggi di uso pubblico): 1 mq/mq di S.I.p. e 0,1 mq/mq di superficie degli impianti scoperti.

35.3 - Oasi di Lacchiarella

Ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983, n. 86 e successive modifiche, la superficie identificata in azzonamento con la sigla F1 costituisce il Parco locale di interesse sovracomunale "Oasi di Lacchiarella", istituito con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 1989 - n. 4/40193.

Gli interventi ammessi sono contemplati dal relativo Piano Particolareggiato, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 4 agosto 1995 - n. VI/1605.

ART. 36 - ZONE DI RISPETTO

36.1

Le zone di rispetto ferroviario, stradale, cimiteriale e lungo i corsi d'acqua hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore, quando dalle tavole di P.R.G. non sia rilevabile una maggiore ampiezza.

Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa area potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona.

36.2 - Zona di rispetto stradale

Le aree comprese in tale zona sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di superficie lorda di pavimento non superiore a 100 mq.

La recinzione delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

36.3 - Zona di rispetto ferroviario

Nelle zone di rispetto ferroviario è ammessa la realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con la stazione è consentibile l'insediamento delle funzioni commerciali di normale pertinenza della stazione stessa (bar, tavola calda, edicola e simili), nella quantità strettamente necessaria e comunque non superiore a 600 mq di S.l.p..

36.4 - Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale è inedificabile e non computabile quale standard urbanistico. E' ammessa la realizzazione di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, nonché la sistemazione del terreno al fine di realizzare parcheggi e zone a giardino.

36.5 - Zona di rispetto dei corsi d'acqua

I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole di azzonamento sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00 quando sussista la destinazione a standard urbanistico o a zona omogenea F, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tutela e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila). L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tali zone le recinzioni sono ammesse esclusivamente se realizzate in siepe di specie appropriate, eventualmente integrate con reti risultanti occultate dalla siepe stessa. Per i corsi d'acqua compresi in ambiti assoggettati a pianificazione attuativa convenzionata, la convenzione deve prevedere a carico dei privati l'onere di manutenzione dell'alveo e delle sponde dei corsi d'acqua compresi entro le superfici fondiarie.

36.6 - Zona di rispetto dei pozzi idrici

Nelle aree incluse entro il raggio di 200 metri dai pozzi sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione in sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

La realizzazione di reti di fognatura potrà essere consentita in relazione alla vulnerabilità specifica della risorsa idrica da tutelare e al sistema costruttivo previsto. La domanda di concessione deve essere corredata da relazione tecnica e particolari costruttivi che dimostrino la salvaguardia della falda.

Per le reti esistenti potranno consentirsi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero integrali rifacimenti alle condizioni di cui al comma precedente.

In ogni caso sono fatti salvi i disposti del D. lgs. N. 258/2000.

ART. 37 - VIABILITÀ

La viabilità di servizio all'interno delle zone subordinate a piano attuativo non individuata negli elaborati di P.R.G. sarà definita nell'ambito dei piani attuativi stessi, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare tale viabilità con quella generale.

Tutte le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in piani attuativi, devono essere:

- dotate di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo laddove siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale; in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altri arredi stradali;
- convenientemente alberate, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.R.G. o da suoi piani attuativi, dotate della sede per pista ciclabile.

I marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza minima di m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio devono essere convenientemente alberate.

Le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, devono rispettare le seguenti larghezze minime:

Tipo di carreggiata	larghezza della corsia (m)
<u>carreggiata unica:</u>	
- a senso unico	4,50
- a 2 corsie	3,75
- a 3 e più corsie	3,00
<u>carreggiate separate:</u>	
- 1 corsia per carreggiata	3,25
- 2 o più corsie per carreggiata	3,00

Le piste ciclabili devono avere larghezza minima di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.

L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.

ART. 38 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è severamente vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione del Comune e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi della viabilità di livello sovracomunale.

ART. 39 – ATTIVITÀ ESTRATTIVE

In tutto il territorio comunale è vietato aprire cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla.

ART. 40 - PRESCRIZIONI CONNESSE ALLO STUDIO GEOLOGICO

La "CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO", elaborata in base alla delibera G. R. 6 agosto 1998 - n. 6/37918 (Criteri ed indirizzi relativi alla componente geologica nella pianificazione comunale, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 24 novembre 1997, n. 41), e lo studio geologico che ne fornisce il supporto tecnico costituiscono parte integrante degli elaborati di P.R.G.

Il territorio comunale è suddiviso in zone corrispondenti a diverse classi di fattibilità.

40.1 - Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni

Per le zone classificate in classe 1 non sono previste ulteriori prescrizioni rispetto a quelle contenute nelle presenti N.T.A..

40.2 - Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni

Nella carta di fattibilità la classe 2 si articola nelle sottoclassi A, B, C e D.

Per le aree ricadenti in classe 2, per i progetti di cui al successivo elenco, è obbligatoria una relazione geologico-tecnica, con eventuali indagini in sito e verifiche esaustive, ma non limitative rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, compresi gli accessori occupanti una volumetria eccedente i 550 mc e/o che comportino scavi di profondità superiore a m 3,00;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti, qualora determinino un significativo aumento dei carichi sul terreno, o scavi di profondità superiore a m 3,00;
- scavi a raso di edifici di qualsiasi tipo e di altra proprietà, per profondità superiore a m 2,50, o comunque al di sotto del piano di posa delle fondazioni.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione del gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agraria comportanti scavi e movimenti di terra inferiori a mc 50.

In classe 2 la relazione geologico tecnica dovrà valutare i seguenti aspetti:

- caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche (con eventuali indagini in sito) per la sottoclasse B;
- caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrologiche e idrogeologiche, e verifiche, anche qualitative su precipitazioni e portate, per le sottoclassi A, C e D; in particolare dovranno essere valutate o proposte soluzioni progettuali atte a eliminare o ridurre gli effetti negativi delle condizioni geologico-ambientali effettivamente riscontrate;
- compatibilità dell'opera in progetto, segnalando l'eventuale necessità di riduzione e/o limitazione dei parametri massimi dettati dalle N.T.A.

40.3 - Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Nella carta di fattibilità la classe 3 si articola nelle sottoclassi A, B, C, D, E ed F. Gli interventi edilizi dovranno tendere a un contenuto impatto geologico.

Per le aree ricadenti in classe 3, per i progetti di cui al successivo elenco, è obbligatoria una relazione geologico-tecnica, con eventuali indagini in sito e verifiche esaustive, ma non limitative rispetto alle specifiche problematiche presenti nell'area:

- nuove infrastrutture;
- nuove edificazioni, esclusi gli accessori occupanti una superficie superiore a mq 15 che non comportino scavi di qualsiasi entità;
- ristrutturazioni comportanti ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti, con aumento di volume superiore a mc 100 o che richiedano scavi di qualsiasi entità;

- scavi a raso di edifici di qualsiasi tipo e di altra proprietà, per profondità superiore a m 1,00, o comunque al di sotto del piano di posa delle fondazioni.

Sono esclusi da tale obbligo:

- derivazioni locali di linee elettriche, linee di telecomunicazione e di distribuzione del gas, condotte idriche e condotte fognarie;
- posa in opera di cartelli e recinzioni;
- interventi di sistemazione idraulico-forestale, di ordinaria e straordinaria manutenzione della viabilità agraria, purché non comportanti scavi e movimenti di terra di qualunque entità.

In classe 3 la relazione geologico tecnica dovrà valutare i seguenti aspetti:

- tipologia degli interventi rispetto alla specifica classe di fattibilità, interazioni tra l'area di intervento e le aree essa contigue con diversa classe di fattibilità;
- caratteristiche geologiche e geomorfologiche dell'area e di un suo intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive indagini in sito;
- caratterizzazione idrologica e idrogeologica dell'area e di un suo intorno significativo, supportata da specifiche ed esaustive verifiche;
- individuazione di interventi finalizzati alla mitigazione del rischio per l'area in esame, attraverso interventi di carattere strutturale anche esterni all'area stessa, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- individuazione di interventi nell'ambito dell'area in esame, finalizzati alla protezione delle nuove strutture in progetto, con indicazioni specifiche sulla tipologia degli stessi;
- garanzie che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento e del suo intorno, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti;
- compatibilità dell'opera in progetto, segnalando l'eventuale necessità di riduzione e/o limitazione dei parametri massimi dettati dalle N.T.A.

40.4 - Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo. per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' consentita la realizzazione di infrastrutture viarie, reti tecnologiche ed edifici a supporto delle stesse, aree ricreative senza edificazione, opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza delle aree. Il progetto di dette opere, che non devono prevedere la presenza continuativa di persone, deve essere corredato da dettagliata e approfondita relazione geologica e tecnica, che consideri e valuti tutte le problematiche presenti nell'area e in un suo congruo intorno, supportata da specifiche indagini in sito.

40.5

All'atto dell'istanza di concessione o autorizzazione, alla relazione geologico-tecnica dovrà essere allegata una scheda riassuntiva, firmata da un tecnico abilitato, in cui risultino chiaramente le effettive problematiche geologico-ambientali presenti nell'area, la loro gravità e le indicazioni progettuali atte a consentire la realizzazione dell'opera in sicurezza. La scheda dovrà inoltre evidenziare l'eventuale necessità di riduzione e/o limitazione dei parametri massimi dettati dalle N.T.A.

Al termine dei lavori il Direttore dei Lavori dovrà rilasciare un certificato di regolare esecuzione specificando che sono state seguite le soluzioni progettuali proposte nella relazione geologico-tecnica per consentire l'intervento.

ART. 41 - AREE DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

(nuovo articolo introdotto con deliberazione C.C. n. del 2006)

41.1

Nelle tavole di azzonamento sono identificate le aree oggetto del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo sud Milano (di seguito richiamato come PTC del PAS), approvato con deliberazione della Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818.

In particolare le tavole 1-a, 1-b e 1-c (azzonamento in scala 1:2.000 dei centri abitati) riportano il perimetro delle aree comprese nel parco e rinviano alle tavole 1-d e 1-e (azzonamento in scala 1:5.000 dell'intero territorio comunale) per la classificazione di dette aree in "territori", "ambiti", "elementi puntuali" e "aree", così come definiti dalla cartografia in scala 1:10.000 e dalle NTA del vigente PTC del PAS.

Ogni intervento di trasformazione del territorio deve risultare conforme agli obiettivi e alle prescrizioni del PTC del PAS, oltre che alle presenti norme tecniche di attuazione del PRG, in quanto compatibili con le NTA del PTC stesso.

41.2 – Autorizzazione paesistica e certificazione di conformità al PCT

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica di aree e manufatti ricadenti all'interno del perimetro del parco e vincolati in base alla legge n. 431/1985 sono subordinati ad autorizzazione paesistica, di competenza dell'ente gestore del parco stesso. Il presente articolo 41 specifica i criteri di valutazione dei progetti ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) delle N.T.A. del PTC del PAS.

In particolare i progetti dovranno essere concepiti e documentati con la dovuta attenzione per il contesto ambientale e paesaggistico significativo per la valutazione degli effetti che la realizzazione del progetto comporta su tale contesto; dovranno altresì dimostrare la compatibilità delle opere previste con la tutela delle finalità generali e particolari del PTC del PAS, esplicitando eventualmente le misure specifiche atte a eliminare o attenuare i motivi di incompatibilità.

I progetti devono essere trasmessi dal Comune all'ente gestore del parco per il rilascio dell'autorizzazione paesistica. E' facoltà dei proponenti dell'intervento trasmettere direttamente l'istanza di autorizzazione all'ente gestore.

41.3 – Disciplina generale degli edifici esistenti e delle aree del Parco

Fermo restando che le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici attualmente utilizzati per l'attività agricola sono consentite a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione a detta attività, la destinazione d'uso degli edifici esistenti ad attività pubbliche o di uso pubblico è sempre ammessa.

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto, non rilevandosi incompatibilità con gli obiettivi del PTC stesso.

Le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi per tali edifici sono soggetti alle seguenti norme.

Con riferimento agli "indirizzi normativi" contenuti nel "Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali" e riportati in appendice alle presenti norme tecniche, sono vincolanti:

- l'area di pertinenza dell'insediamento a cascina così come risulta individuata nell'azzonamento in scala 1:5.000;
- la tipologia a corte, identificata con la dizione "corte storica";
- l'intervento di tipo conservativo (manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo) per gli edifici o le parti di edifici classificati "come

- emergenze storico architettoniche o di elevato interesse storico”;
- l'intervento di tipo conservativo (manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro o ristrutturazione edilizia ad esclusione della totale demolizione e ricostruzione) per gli edifici o le parti di edifici classificati “di interesse storico”.

Qualora per singoli edifici definiti “di interesse storico” ricorrano situazioni tali da rendere improponibile l'intervento di recupero, l'intervento di demolizione e ricostruzione meramente sostitutivo e non riconducibile all'intervento di ristrutturazione urbanistica è autorizzabile senza preventivo P.R. In tale caso il progetto di nuova edificazione deve essere corredato da specifica relazione documentante l'improponibilità dell'intervento di recupero dell'edificio esistente.

In caso di progetti che rendano possibili ampliamenti dei corpi di fabbrica di edifici costitutivi di tipologie insediative a corte, dovrà essere rispettata la giacitura del fronte prospettante sulla corte stessa (fronte interna).

41.4 – Insediamenti a cascina

Negli insediamenti a cascina identificati nell'azonamento in scala 1:5.000 con perimetro e specifico simbolo numerico (39), qualora negli indirizzi normativi del Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali sia specificata anche la presenza di una corte storica, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, il risanamento conservativo o il restauro, e comportanti modifica della destinazione d'uso produttiva agricola ad altra destinazione d'uso sono subordinati a Piano di Recupero esteso all'intero insediamento a cascina.

41.5 – Nuclei rurali di interesse paesistico

I nuclei rurali di interesse paesistico, coincidenti con le frazioni di Mettone e Casirate, sono perimetrati nell'azonamento in scala 1:5.000.

Negli indirizzi normativi del Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali sono identificate le corti agricole per le quali, in caso di modifica della destinazione d'uso comportante ristrutturazione edilizia, dovrà essere predisposto un Piano di Recupero.

41.6 – Dichiarazione di compatibilità ambientale (DCA)

Ai sensi dell'art. 14 del PTC del PAS, fatte salve le procedure di valutazione di impatto ambientale previste dalle leggi vigenti in materia, per le fattispecie ivi contemplate, in tutte le aree del parco sono soggetti a dichiarazione di compatibilità ambientale (DCA) i seguenti interventi se e in quanto ammessi dalle norme del PTC:

- a) progetti di bonifica agricola o di idraulica agricola superiori a 50 ettari;
- b) realizzazione di insediamenti industriali artigianali, ristrutturazione di quelli esistenti o loro ampliamenti in misura superiore al 20 della superficie utile;
- c) realizzazione di nuove strade statali e provinciali;
- d) nuove strutture per il trasporto che interessino un ambito sovracomunale;
- e) realizzazione di depuratori, oleodotti, gasdotti, elettrodotti e relative strutture connesse.

41.7 – Territori agricolo di cintura metropolitana (Art. 25 delle N.T.A. del PTC del PAS)

Nelle zone con destinazione all'attività agricola (omogenee E) le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) di norma devono essere effettuate in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c) i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole

- devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
- d) per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud-Milano;
 - e) la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
 - f) i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
 - g) le recinzioni sono realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-floro-vivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore (Provincia).

Ai sensi dell'art. 5 delle N.T.A. del PTC del PAS è confermata la classificazione a standard urbanistici di livello comunale delle aree che l'azzonamento del PRG destina alla creazione di parchi urbani (a sud del cimitero e a cavallo della roggia Ticinello).

41.8 – Territori di collegamento tra città e campagna – Fruizione (Art. 27 delle N.T.A. del PAS)

Nell'esercizio dell'attività agricola sono incentivate quelle attività che maggiormente possono contribuire al recupero paesistico dei luoghi, ivi compresi gli interventi di imboschimento conformi alla misura 2.8 (imboschimento di superfici agricole) del Piano di Sviluppo Rurale 2000-2006.

Non sono ammessi insediamenti da parte di nuove imprese agricole dedite all'allevamento e nuovi insediamenti destinati ad attività di trasformazione industriale non aziendale.