

# COMUNE DI VIMODRONE

Provincia di Milano



## VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Variante approvata con delibera di G.R. n. 46459 del 19.11.1999

Variante approvata con delibera C.C. n. 29 del 26 marzo 2007 avente ad oggetto: *“Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione Piano dei Servizi e contestuale Variante generale al PRG e Norme Tecniche di Attuazione”*.

Variante approvata con delibera C.C. n. 13 del 12 marzo 2007 avente ad oggetto: *“Approvazione della variante parziale al PRG vigente relativa alla modifica delle NTA ai sensi dell’art. 2 comma 2 lettera I) della L.R. 23/97 adottata con deliberazione C.C. n. 37 del 14.06.2006”*.

(TESTO UNIFICATO) LUGLIO 2007

# TITOLO I

## NORME GENERALI

### Art. 1 Contenuti del P.R.G.

Il P.R.G. disciplina l'organizzazione del territorio del Comune di **Vimodrone**, detta la normativa che ne regola le trasformazioni, lo sviluppo, la salvaguardia e la tutela, tenendo conto dei programmi amministrativi del Comune e di quanto pianificato dalla Regione Lombardia ed in conformità al Piano Territoriale di Coordinamento.

### Art. 2 Elementi costitutivi ed efficacia del P.R.G.

2.1. Dal punto di vista tecnico-amministrativo il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- a) Tavole di azionamento n° 6 in scala 1:2000 e legenda;
- b) Norme tecniche di attuazione N.T.A.
- c) Studio geologico con particolare riferimento all'allegato 4" Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano"

Tutti gli altri elaborati: tavole e fascicoli sono di corredo esplicativo alle modalità di proporzionamento e di scelte del P.R.G.

2.2. Circa le varie prescrizioni si specifica quanto segue:

- a) Nel caso di divergenza fra elaborati a scala diversa, prevale quanto contenuto in quelli a scala più ridotta.
- b) Nel caso di divergenza fra N.T.A. e indicazioni delle tavole grafiche prevale quanto contenuto nella normativa.
- c) In mancanza di indicazioni grafiche e di normativa faranno testo, se del caso, leggi e regolamenti Regionali e Statali che prevalgono sugli atti amministrativi e tecnici del Comune.
- d) Per la lettura delle linee di separazione fra le varie zone del P.R.G., ai fini della determinazione della superficie, fondiaria o territoriale, è ammessa una tolleranza sullo spessore di tali linee, in più o in meno, di 0,50 m. **nella scala 1:2000** e 0,25 m. **nella scala 1:1000**.

Nel caso di zone contigue soggette a successivi interventi è fatto obbligo ai progettisti tenerne conto, allo scopo di evitare la sovrapposizione di aree che verrebbero conteggiate ulteriormente, con aumenti impropri delle possibilità edificatorie. Lo stesso concetto vale per la precisa determinazione dei confini stradali e relativi arretramenti.

- e) Nella redazione dei progetti per insediamenti **residenziali** i conteggi per la determinazione delle volumetrie ammesse devono essere riferiti a planimetrie catastali in scala 1:500 almeno.

Sulle superfici determinate in tale scala si applica la densità fondiaria o territoriale della zona di appartenenza del lotto.

- f) Le presenti norme prevalgono su quelle contenute nel Regolamento Edilizio e con queste contrastanti.

### **Art. 3 Trasformazioni urbanistiche ed oneri**

Ogni attività comportante edificazione e trasformazione urbanistica del territorio comunale deve attenersi alle prescrizioni del P.R.G. (Tavole e N.T.A.), alle norme del Regolamento Edilizio, e nei casi specifici al Piano Commerciale, redatto conformemente alle leggi nazionali e regionali vigenti, deve inoltre partecipare agli oneri relativi alla attuazione del P.R.G.

### **Art. 4 Disegno di P.R.G. e regime dei suoli**

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in varie zone in cui sono previsti diversi indici, come distacchi fra fabbricati, altezze, distanze dalle strade, densità territoriale e fondiaria, divieti, vincoli e condizioni particolari, ecc.

L'insieme di tali disposizioni determina, zona per zona, il regime dei suoli.

Gli interessati potranno richiedere al Comune il certificato urbanistico per ogni porzione del territorio comunale in cui verranno indicate le prescrizioni riguardanti l'area e/o gli immobili interessati e relativi eventuali vincoli, conformemente alle disposizioni del P.R.G.

### **Art. 5 Attuazione del P.R.G.**

Sono confermati i seguenti strumenti urbanistici in itinere:

- **Variante del centro urbano** (adottato con D.C. n° 2 del 18.01.1996 ed approvato con delibera di G.R. n.40526 del 18.11.1998);
- **Variante del Comparto Nord** (adottata con D.C. n° 46 del 06.05.1994 e D.C. n° 36 del 29.05.1995 ed approvato con delibera di G.R.n.35468 del 3.4.1998).

5.1. Nell'ambito del P.R.G. si potrà procedere con i seguenti **strumenti esecutivi o piani attuativi** (P.A.) :

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica
- piani di lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio
- piani di recupero
- programmi integrati di intervento
- programmi di recupero urbano
- eventuali piani di zona adottati o proposti dal C.I.M.E.P. - piani specifici istituiti con nuove leggi o provvedimenti per interventi particolari.

I contenuti e i procedimenti di formazione dei piani attuativi sono regolati dalle Leggi di settore vigenti.

5.2. Sono anche da considerare i seguenti interventi:

- realizzazione di progetti di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica o di pubblico interesse;
- interventi diretti con permessi di costruire o denunce di inizio attività.

- 5.3. Le delimitazioni delle aree soggette a piani esecutivi, individuate dal P.R.G., includono zone che possono essere anche sviluppate per parti qualora non venga compromessa l'esecuzione unitaria delle opere di urbanizzazione e il loro inserimento nella rete esistente.  
In Convenzione dovranno essere precisati i dettagli dell'insediamento e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

## Art. 6 Indici urbanistici ed edilizi

Sono definiti gli indici necessari alla attuazione degli interventi elencati all'Art. 5.

**St** - Superficie territoriale

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e/o privati ed è pertanto comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione vera e propria e di quelle conseguenti e necessarie per l'urbanizzazione Primaria, Secondaria e per le sedi stradali interne, ecc.

Non sono comprese le superfici bagnate da canali, rogge e relativi alvei, fontanili e le aree soggette a servitù o vincoli di inedificabilità.

**Sf** - Superficie fondiaria

E' definita dalla parte di superficie di pertinenza degli edifici.

Essa è misurata pertanto dalla parte residua della St, detraendo le aree per l'urbanizzazione Primaria e Secondaria e le sedi stradali interne destinate ad uso pubblico, non individuate nelle tavole di azionamento, ed eventuali aree assoggettate a vincoli di inedificabilità.

**Slp** - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie lorda complessiva di pavimento utilizzabile ed ammessa nelle zone **diverse** dalle zone omogenee B, C, E.

Si determina misurando l'area racchiusa dal perimetro esterno dell'edificio e sommata per ogni piano agibile o abitabile.

**Sc** - Superficie coperta massima

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti di superficie maggiore edificate fuori terra con esclusione delle parti aggettanti **aperte**, come balconi, sporti di gronda e pensiline.

Essa è delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, (espressa in mq. o in percentuale della Sf).

**Sp** - Superficie permeabile

Si definisce, in frazione di Sf, la superficie del lotto non soggetta ad edificazione sovrastante o sottostante e mantenuta con caratteristiche di permeabilità.

**dt** - Densità territoriale

E' il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio edificabile e la superficie territoriale per le zone omogenee di tipo B, C, E.

E' il rapporto in mq/mq. fra superficie utile lorda di pavimento Slp e superficie territoriale St per le zone diverse dalle precedenti.

**df** - Densità fondiaria

E' il rapporto in mc/mq tra il volume edilizio edificabile e l'area pertinente o superficie fondiaria, per le zone omogenee di tipo B, C, E.

E' il rapporto in mq/mq. fra superficie utile lorda di pavimento Slp e superficie fondiaria per le zone diverse dalle precedenti.

## **INDICI DA APPLICARSI SOLO PER LE VARIANTI DEL COMPARTO NORD E DEL CENTRO URBANO**

### ***It - Indice di densità territoriale***

*Rapporto tra il volume ( in mc) massimo costruibile e la superficie (in ha) destinata all'edificazione.*

*La superficie destinata all'edificazione è quella definita nella tavola di azzonamento dall'apposita campitura; essa va pertanto considerata al lordo di eventuali aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

### ***If - Indice di densità fondiaria***

*E' il rapporto tra il volume (in mc) massimo costruibile e la superficie ( in mq) del lotto edificabile catastalmente individuato per superficie ed intestazione, al netto di sedi stradali e di altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

*La verifica complessiva dell'indice If avviene considerando la cubatura complessiva dell'edificio che insiste sul lotto di progetto, computata come sopra descritto.*

### ***Rs - Rapporto tra altezza del fabbricato e la larghezza stradale***

*Va determinato misurando la larghezza della strada e dell'eventuale arretramento della linea di spicco dell'edificio, nel punto più stretto, e l'altezza (H)*

### ***Ri - Distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (finestate e non) dipendentemente dai rapporti precedenti.***

*Si determina misurando la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.*

### ***Rc - Rapporto tra superficie coperta e superficie del lotto: si determina misurando***

*la superficie coperta dell'edificio ( ottenuta mediante la proiezione a terra del piano maggiore e degli accessori come autorimesse ecc. anche se staccati dal corpo di fabbrica) e la superficie del lotto computata come per If.*

## **Art. 7 Calcolo dei volumi e delle superfici fabbricabili** **Definizione di altezze e distanze**

7.1. Qui di seguito sono indicati i criteri metodologici per i calcoli e le determinazioni degli elementi geometrici relativi ai vari tipi di intervento.

### **7.2. Volumi e superfici edificabili**

#### **7.2.1. Volumi edificabili**

- Si determinano per le zone o aree di P.R.G. ove la densità fondiaria o territoriale è espressa in mc/mq. (zone omogenee B, C, E).

Si quantificano moltiplicando la densità **fondiaria** per la superficie fondiaria **per interventi singoli**.

Nel caso di **piani attuativi**, in cui si considera la superficie territoriale, si calcolano moltiplicando la densità territoriale dt per la superficie territoriale St. Il volume risultante è un **massimo non superabile**.

Negli interventi singoli su porzioni di territorio, soggetti a piano attuativo regolarmente approvato, deve risultare dagli elaborati la destinazione o la provenienza dei volumi eccedenti o mancanti rispetto al progetto originario, in particolare:

\* quando il volume previsto nel lotto è minore di quello del P.A., deve essere chiaramente indicata la destinazione del volume eccedente: se tenuto a disposizione del proponente o ceduto a terzi **nell'ambito dello stesso P.A.;**

\* quando il volume previsto nel lotto è maggiore di quello del P.A., deve essere chiaramente indicata la provenienza del volume mancante, corredata da relativa attestazione dei terzi cedenti **nell'ambito dello stesso P.A.**

- Nel caso di volumi preesistenti compatibili con la destinazione di zona e che verranno conservati e utilizzati conformemente alle prescrizioni, la loro volumetria dovrà essere conteggiata.

Dovrà pertanto essere individuata la loro superficie fondiaria pertinente con il calcolo inverso dividendo il volume per la densità fondiaria.

Così, nel caso di piani attuativi, dal prodotto  $St \times dt$  verrà detratto il volume che si intende conservare e da utilizzare conformemente alle previsioni di zona.

- Nel caso di edifici con destinazione in contrasto di zona, questi possono essere trasformati con destinazione conforme alle prescrizioni di zona, senza variazione della volumetria o della superficie utile purché vengano rispettati gli indici di zona.

### 7.2.2. Superfici utili edificabili

- Si determinano per le zone o aree di P.R.G. ove le densità sono espresse in mq/mq. (ove sono previsti insediamenti diversi dalla residenza).

Si quantificano moltiplicando la  $df$  di zona per la  $Sf$  per gli **interventi singoli.**

Nel caso di **piani attuativi** in cui si considera la superficie territoriale, si moltiplica la  $dt$  di zona per  $St$ .

- Vale per le superfici esistenti ed utilizzabili, secondo le prescrizioni di zona, quanto prescritto per i volumi, per analogia.

- Sono le superfici **complessive o lorde**  $S_{lp}$  che possono essere ammesse nelle zone non residenziali.

- Nelle zone diverse da quelle residenziali di tipo B, C e per gli interventi residenziali nelle zone E, la superficie dei locali interrati non è considerata nel calcolo di  $S_{lp}$ , quando la loro altezza interna netta è inferiore a 2,70 m.

### 7.3. Criteri applicativi

Per le zone soggette a P.A. dovrà essere sempre verificata la seguente relazione:

$$df \times Sf \leq dt \times St$$

I P.A. si potranno realizzare con singole concessioni e con diversi operatori ed in tempi diversi come specificato nelle relative convenzioni.

### 7.4. Criteri di calcolo

## Volumi

Si determina con criteri geometrici il volume lordo degli edifici esistenti o di progetto, misurato dall'estradosso della prima soletta abitabile all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, se hanno le caratteristiche di abitabilità.

Sono compresi:

- a) i corpi aggettanti chiusi;
- b) la parte eventuale di volume interrato o di sottotetto definita da misure abitabili e con caratteristiche di abitabilità;
- c) nel caso che l'intradosso del primo solaio abitabile sia ad una quota non superiore a 90 cm. dal piano marciapiede o dal piano esterno finito di progetto e i locali sottostanti interrati abbiano un'altezza inferiore a m. 2,70 il volume della parte emergente inferiore o uguale a 90 cm. **non** viene considerato;
- d) gli edifici preesistenti non soggetti a demolizione.

Sono esclusi:

- a) Volumi tecnici e di servizio emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.
- b) Volumi delle autorimesse, volumi di servizio sottostanti l'edificio, cantine e ripostigli con altezza interna inferiore a m. 2,50;
- c) Volumi delle autorimesse, rustici, edicole, portinerie e volumi di servizio addossati o esterni all'edificio abitabile per una superficie non superiore a 10 mq. ogni 100 mc.; di cui almeno 2/3 per autorimesse che non dovranno superare l'altezza interna di m. 2,50;
- d) Volumi dei porticati, logge e pilotis, delle scale negli edifici con più di 2 unità immobiliari sovrapposte e ove è previsto l'ascensore;
- e) Volumi di percorsi pedonali pubblici o privati coperti;
- f) Vani di collegamento verticali interni se idonei alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- g) Volumi per opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

### Note esplicative

- Si intende per caratteristica di abitabilità, secondo le presenti norme, l'altezza netta minima o media pari a m. 2,70.
- Le detrazioni di cui ai punti b) e c) precedenti non sono cumulabili, ma complementari, in particolare per le autorimesse.
- Nel caso di aree già edificate, il calcolo del volume preesistente, da risanare, ristrutturare e ricostruire, viene valutato per un'altezza virtuale pari a mt. 3,00 complessivi di altezza di piano (m. 2,70) e soletta finita (m. 0,30).
- In caso di mantenimento o di realizzazione conforme all'esistente si prende in considerazione la superficie lorda di pavimento utilizzabile e si moltiplica per l'altezza virtuale di m. 3,00 (ciò sia ai fini urbanistici e per il calcolo degli oneri di urbanizzazione).
- Se tali corpi contengono delle parti irregolari, queste dovranno risultare, dagli atti, soggette a sanatoria ai sensi della Legge 47/85 e sue successive modifiche ed integrazioni.
- Le parti di volume o di superficie difformi e non regolarizzate non potranno essere prese in considerazione in qualsiasi tipo di conteggio.
- Il calcolo della volumetria di ogni edificio o di complessi di edifici determina la **quantità massima** edificabile applicando la densità relativa per ogni area edificabile.

## Superfici

Le superfici coperte  $Sc$  e utili  $Slp$  si determinano come indicato nelle norme relative ad ogni zona (Titolo II) per ogni destinazione specifica.

Sono escluse dal calcolo quelle relative a:

- a) volumi tecnici e impianti, servizi, ecc. emergenti oltre l'involucro volumetrico e gli spazi occupati da scale di sicurezza aperte, superfici occupate da impianti di depurazione, sili e serbatoi, le superfici coperte da pensiline o da tettoie purchè aperte da almeno 3 lati.
- b) percorsi pedonali coperti.
- c) tutto quanto necessario ai sensi del D. Lgs. n° 626/94 e s.m.i.

## Aree di pertinenza

Alle costruzioni **esistenti** dovranno essere attribuite aree di pertinenza (superfici fondiariae) corrispondenti alla densità fondiaria della zona di appartenenza.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù. In caso di demolizione, ed in mancanza di piano di recupero, sarà ammessa la volumetria derivante moltiplicando la densità fondiaria della zona per la superficie fondiaria.

Qualora nei frazionamenti dei vari mappali venga decurtata l'area di pertinenza di una costruzione esistente in modo da rendere l'area stessa insufficiente, come capacità edificabile, a contenere la volumetria stessa, questa superficie, alienata o non, non potrà essere considerata disponibile per ulteriori volumi o superfici.

All'atto della presentazione del permesso di costruire o denuncia di inizio attività, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonchè, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

## Saturazione fondiaria

Un'area o un lotto si definiscono saturi, quando applicando l'indice  $df$  alla superficie fondiaria si ottiene un volume inferiore o uguale a quelli preesistenti.

## Altezze

### H -altezza massima degli edifici

Per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale, o da quella del terreno sistemato, se più bassa (in caso di presenze di marciapiede si parte dalla quota del suo piano) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera la quota media della struttura di copertura, misurata all'estradosso, considerando la configurazione geometrica della copertura a falda, con esclusione, dal conteggio, di qualsiasi corpo esterno come abbaini, camini, volumi tecnici.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura effettuando la media delle varie altezze di ogni facciata.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Per i fabbricati a destinazione produttiva

Si misura a partire dalla quota del terreno sistemato o del marciapiede, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi, se orizzontale; in caso di falda in pendenza si assume la quota inferiore dell'estradosso o, se presente, dell'estradosso della mensola di appoggio della via di corsa del carroponte.

#### **Nota**

Nel caso di complessi di edifici in cui vi sia un insieme di volumi residenziali e di servizio connessi all'attività preesistente (ad es. uso agricolo) il volume di tutti i fabbricati non residenziali si determina conformemente a quanto espresso sopra.

#### **h - altezza interna netta**

$h_0$  Altezza netta minima dei locali abitabili non inferiore a ml. 2,70. Altezze minori di alcune parti sono ammesse conformemente alla normativa vigente.

$h_1$  Altezza netta massima dei piani o volumi di servizio (autorimesse, rustici, porticati, cantine e simili) **destratti** dal calcolo volumetrico, non superiore a m. 2,50 interna, escluso lo spessore della soletta.

#### **Nota**

- I piani di servizio sottostanti i piani abitabili o esterni non dovranno emergere dal suolo più di m. 2,50 calcolati all'intradosso della prima soletta abitabile. In caso di terreni in pendenza tale valore è riferito al punto più a valle come risultante dalle previsioni di progetto.
- I piani di servizio non sono abitabili né utilizzabili per attività con permanenza continuativa di persone.
- Negli edifici preesistenti, alla data di adozione del P.R.G., si intendono per volumi edificati o superfici coperte i corpi di fabbrica emergenti costruiti conformemente a norme e regolamenti.

#### **Distanze dai confini e tra gli edifici**

##### **Dm** - Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà.

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

##### **Ds** - Distanza minima del fabbricato dalle strade pubbliche.

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade. Si intende per ciglio della strada la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, ecc.).

Detto indice non vale nel caso di sopralzo di edifici esistenti aventi distanza minima inferiore a quella ammessa, fatti salvi i disposti legislativi vigenti in materia.

##### **Dp** - Distanza minima del fabbricato dalle strade private.

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine della strada comprensivo degli eventuali marciapiedi.

##### **Di** - Distacco minimo tra pareti di fabbricati.

È il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non.

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti al vivo degli eventuali corpi aggettanti chiusi.

**H/Di** - E' il rapporto esistente fra altezza dell'edificio più alto e distanza **minima** fra pareti finestrate e non.

### **Piantumazioni**

**Ip** - Indice di piantumazione

E' espresso in numero di piante di alto fusto per 100 mq. di superficie Sp.

### **Differenza di quota**

Le differenze di quota fra il piano marciapiede circostante l'edificio, o il piano esterno **finito** e il piano stradale non potrà essere maggiore di 30 cm. per edifici di volumetria non superiore a 1000 mc. e di altezza inferiore a 7,50 m.

Per edifici con volumi od altezze superiori e con distanza dal ciglio stradale superiore o uguale a 5,00 m. sono ammesse differenze di quota non superiori al 15% della distanza fra le pareti verticali più vicine al confine stradale ed il confine stesso.

Nelle nuove costruzioni il piano marciapiede o il piano esterno finito dovranno essere sempre a quota superiore o uguale al piano stradale con una tolleranza in più o in meno del 2,00%.

### **Note complementari**

- La volumetria di un edificio, ai fini urbanistici, si ricava considerando **sempre** lo spessore "virtuale" del solaio finito (da soffitto a pavimento) di cm. 30 e l'altezza dei vani reale.

Per i volumi esistenti con altezze libere interne tali da essere suddivise con l'aggiunta di piani abitabili, ciò è consentito solo per l'aggiunta di un solo piano e con il pagamento dei relativi oneri.

Per il calcolo dell'altezza H si considerano invece gli effettivi spessori dei solai e delle altezze nette dei vani.

- Nelle nuove costruzioni sotto le falde di copertura può essere ricavato un solo piano non abitabile; il suo volume è ricavato dall'involucro geometrico virtuale delimitante la **superficie** e il **volume abitabile** e lo spessore della falda di copertura considerato di 30 cm. di spessore. Il calcolo di tale volume deve essere riportato analiticamente nei disegni di progetto.

\* Nei casi in cui l'altezza media ponderale interna sia minore di m.2.40 ed il sottotetto sia dotato di **uno** dei seguenti manufatti od opere:

a) partizioni interne - b) servizi igienici - c) impianto di riscaldamento - d) impianto elettrico - e) spazi per la cottura - f) impianto di fornitura acqua potabile - g) impianto di scarico acque usate - h) arredi fissi - i) finiture interne - l) serramenti con superficie areoilluminante superiore a 1/30 del pavimento - m) balconcini - n) abbaini; il volume interessato deve essere calcolato e aggiunto agli altri volumi.

\* Nel caso in cui il sottotetto non sia stato computato nella volumetria assentita, per l'assenza dei requisiti di cui al comma precedente, la eventuale realizzazione successiva di tali requisiti è subordinata al pagamento del contributo di costruzione purchè il nuovo volume aggiunto al preesistente sia compatibile con l'indice di zona.

Per l'edificato esistente, si applica ove ammesso, la disciplina regionale per il recupero abitativo dei sottotetti.

- Le scale esterne aperte di disimpegno non costituiscono volume nè superficie coperta.
- Sono ammessi i trasferimenti di volumetria edificabile nell'ambito di ogni singola zona, in presenza di piani attuativi, con l'obbligo della trascrizione dell'atto nei registri immobiliari.  
Di questa impegnativa si terrà conto nella redazione dei certificati di destinazione urbanistica.
- Le sporgenze di gronda e gli aggetti di balconi verso confini con terzi non possono superare 1/3 della distanza da questi, fatte salve le norme di codice civile; sul filo delle strade pubbliche i balconi e le pensiline devono sporgere non più di m. 1,20 con altezza all'intradosso di almeno m. 4,50 dal piano stradale; su marciapiede rialzato dal piano stradale l'altezza minima può essere di m. 3,50 e la sporgenza di cui sopra deve distare dalla perpendicolare del bordo marciapiede di almeno 50 cm.

#### Art. 7.4. bis **Criteri di calcolo.**

##### **S.L.P: superficie complessiva di pavimento**

E' la somma delle superfici lorde di pavimento dell'edificio effettivamente utilizzabili dagli abitanti e/o addetti e/o utenti.

La SLP comprende:

a) la superficie di ogni singolo piano abitabile e/o agibile compresa entro il profilo esterno delle pareti di chiusura inclusa la superficie dei piani interrati e dei sottotetti che abbiano dimensioni e caratteristiche di abitabilità e quella dei soppalchi e degli aggetti chiusi;

La S.L.P. non comprende, indipendentemente dalla destinazione degli edifici:

- b) le superfici delle autorimesse, dei locali di servizio sottostanti l'edificio, dei locali caldaia e delle cantine e ripostigli con altezza interna inferiore a m. 2,50;
- c) le superfici degli androni di ingresso, delle scale negli edifici con più di due unità immobiliari sovrapposte, degli ascensori e dei pianerottoli di sbarco, delle scale di sicurezza, e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei cavedi tecnologici;
- d) le superfici dei porticati, delle logge e dei percorsi pedonali pubblici e privati;
- e) le superfici delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, impianti energetici e di depurazione, come ad esempio autoclavi, centrali termiche etc.;

Per gli edifici residenziali e/o prevalentemente residenziali sono altresì da escludere:

- f) le superfici delle autorimesse, volumi di servizio sottostanti l'edificio, cantine e ripostigli con altezza interna inferiore a m. 2,50;
- g) le superfici delle autorimesse, rustici; portinerie e volumi di servizi addossati o esterni all'edificio abitabile per una superficie non superiore a 10 mq ogni 100 mc; di cui almeno 2/3 per autorimesse che non dovranno superare l'altezza interna di m.2,50;

Per gli edifici industriali e artigianali sono altresì da escludere:

- h) le superfici occupate da silos e serbatoi;
- i) tutto quanto necessario ai fini del D.Lgs n.626/94 e s.m.i.

Note esplicative

Il calcolo della SIp di ogni edificio o di complessi di edifici determina la quantità massima, edificabile applicando la densità relativa per ogni area edificabile.

## **Art. 8 Allineamenti**

- 8.1. In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, opere di recinzione l'Amministrazione Comunale può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal P.R.G. senza ricorrere a piani esecutivi. La rettifica o l'ampliamento potrà comportare variazione nel limite massimo di m. 3,00 per lato.
- 8.2. Le strade pubbliche, all'interno delle zone di tipo C e PT, devono avere una sezione minima di m. 8,00, con esclusione dei marciapiedi, per condizioni particolari e per strade private è ammessa la sezione minima di m. 5,00; per le strade a fondo cieco l'Amministrazione Comunale valuterà l'eventuale necessità di piazzola terminale per consentire la manovra ad automezzi di servizio pubblico.  
Particolare importanza avrà l'accesso per gli automezzi dei VV.FF.  
La larghezza minima delle nuove strade previste dal P.R.G. non sarà inferiore a m. 8,00, con esclusione dei marciapiedi.

## **Art. 9 Decoro dell'ambiente urbano**

Le norme relative, saranno contenute nel Regolamento Edilizio ai sensi della normativa vigente.

## **Art. 10 Tolleranze sulle costruzioni**

Fatti salvi: norme di codice, leggi e regolamenti inderogabili e i diritti dei terzi, su tutte le costruzioni è ammessa una tolleranza del 2% sul volume o la superficie edificati, rispetto al progetto, derivante soltanto da tecniche e modalità costruttive connesse al miglioramento dell'isolamento termico o all'attenuazione del rumore o all'impermeabilizzazione delle coperture.

Il tutto dovrà essere conforme ai contenuti della legislazione regionale vigente.

## **Art. 11 Fasce e zone di rispetto ed arretramento**

Sono le zone a protezione di particolari infrastrutture o impianti o attrezzature o sponde di canali.

Nelle tavole di piano sono evidenziate tali zone o fasce con particolare simbologia.

Si precisa che vi è distinzione fra fasce di "rispetto" e di "arretramento" intendendo con le prime quelle aree in cui è vietata l'edificazione e lo sviluppo di densità edilizia e, con le seconde, quelle aree in cui è consentita l'edificabilità e lo sviluppo di densità edilizia, purchè tutto ciò che è edificato sia arretrato della distanza, fissata dalle varie norme, da ciò che si intende proteggere.  
Per le attività ammesse in tali zone maggiori dettagli sono esposti all'Art. 26.

## **Art. 12 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

### **12.1. Manutenzione ordinaria**

E' definita al punto a) dell'art.27 della legge regionale 11.03.2005 n.12 e s.m.i.

### **12.2. Manutenzione straordinaria**

E' definita al punto b) dell'art.27 della legge regionale 11.03.2005 n.12 e s.m.i.

### **12.3. Restauro e risanamento conservativo**

Sono definiti al punto c) dell'art.27 della legge regionale 11.03.2005 n.12 e s.m.i.

### **12.4. Ristrutturazione edilizia**

E' definita al punto d) dell'art.27 della legge regionale 11.03.2005 n.12 e s.m.i.

### **12.5. Ristrutturazione urbanistica**

E' definita al punto f) dell'art.27 della legge regionale 11.03.2005 n.12 e s.m.i.

### **12. 6. Interventi di demolizione**

Riguardano le opere di demolizione, in via definitiva o finalizzate alla costruzione, di volumi edilizi o di superfici di piano esistenti, nonchè le opere di sbancamento, di livellamento, di sgombro ed ogni altro lavoro necessario allo scopo.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti, anche per cause naturali, potranno essere ricostruiti solo in conformità alle presenti norme.

### **12. 7. Interventi di ampliamento**

Riguardano le opere che tendono ad ingrandire il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari. Essi consistono:

- nell'aggiunta di un nuovo volume edilizio ad un edificio esistente, con ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale (estensione); oppure con la chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni, balconi, verande, pensiline ecc.);
- nella creazione di nuova superficie di piano con la costruzione di soppalchi o con la modifica dell'altezza dei piani.

## Art. 13 Definizione delle opere di urbanizzazione

### 13.1. Opere di urbanizzazione primaria

Si precisa che l'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere necessari per rendere edificabile un'area.

Le opere suddette costituiscono le strutture indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita sotto il profilo dell'igiene, della viabilità e sicurezza e sono quelle occorrenti per il rilascio del permesso di costruire.

Le opere primarie sono definite dall'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 nonché dall'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

### 13.2. Opere di urbanizzazione secondaria

Si precisa che le opere di urbanizzazione secondaria sono costituite da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile e comunitaria.

Tali opere riguardano, in linea di massima, le attrezzature collettive e le opere di interesse pubblico comunale e intercomunale.

Le opere secondarie sono definite dall'Art. 44 della Legge 22.10.1971 n° 865 nonché dall'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

## Art. 14 Destinazione d'uso

14.1. La destinazione d'uso dei **suoli**, degli **edifici** e di **parti di questi** deve essere indicata nei progetti.

14.2. Nelle zone residenziali è ammessa la possibilità di adibire a ufficio o studio professionale fino ad un terzo della superficie totale dell'alloggio senza che ciò costituisca cambio di destinazione d'uso.

14.3. Il P.R.G. divide il territorio comunale in varie zone e sottozone in cui è **prevalente** un tipo di attività.

Ogni parte del territorio comunale sarà quindi classificata e utilizzata in base alla zona di appartenenza.

In particolare negli articoli seguenti sono descritte le destinazioni d'uso e le norme relative delle varie zone, qui brevemente riassunte:

Zone omogenee a prevalenza <b>residenziale</b>	B, C
Zone omogenee a prevalenza <b>produttiva</b> e <b>commerciale</b>	D
Zone per attività produttive <b>plurifunzionali</b> da riconvertire	DR
Zone omogenee per attività <b>terziarie</b>	DT
Zone di <b>trasformazione</b> urbanistica	PT
Zona <b>ricettiva</b>	RT
Zone soggette a <b>piani di recupero</b>	PR
Zone omogenee <b>agricole</b>	E
Zone per attrezzature <b>pubbliche</b> e di <b>uso pubblico</b> (aree a standards)	

Zone omogenee destinate ad attrezzature **pubbliche di interesse generale F**

Altre zone per attrezzature ed impianti di **interesse generale non** comprese nelle zone F

- spazi per **servizi generali**
- spazi per **impianti smaltimento rifiuti**
- spazi per **impianti e servizi tecnologici vari**

- zone **cimiteriali**

Aree per **infrastrutture primarie** così suddivise:

- sedi **ferroviarie** e relative infrastrutture
- sedi per **grande viabilità**
- corsi d'acqua **artificiali**

**Fasce** di rispetto ed arretramento relative ad elettrodotti, strade, linee ferroviarie, cimiteri, canali.

Spazi per percorsi ciclo-pedonali.

Aree soggette a piano particolareggiato.

PP

14.4. Il cambio di destinazione d'uso di interi edifici o di parti di questi, deve pertanto essere compatibile con la destinazione di zona e con gli standards relativi.

In caso di carenza parziale la parte mancante o è reperita nell'ambito della Sf o nelle zone a standards. Si applicano comunque le leggi Regionali e Statali che disciplinano il cambio della destinazione d'uso.

## Art. 15 Norme particolari e transitorie

15.1. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di essenze pregiate di alto fusto senza la preventiva autorizzazione Comunale da parte del servizio Ecologia.

15.2. L'utilizzazione eventuale delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e il risanamento ambientale conformemente alla legislazione vigente.

15.3. In presenza di piani attuativi, nei progetti deve essere precisato il tipo di recinzione previsto che deve essere uniforme per entrambi i lati stradali e per ogni isolato.

15.4. In tutto il territorio comunale, rogge e canali costituiscono una caratteristica ed una memoria storica e paesaggistica dell'ambiente agricolo ed urbano. Pertanto ogni modifica degli stessi dovrà essere preventivamente autorizzata dal Sindaco o dall'Autorità competente ai sensi del R.D. 25.07.1904 n. 523.

15.5. Le autorimesse e i rustici sono ammessi a confine qualora non superino l'altezza delle recinzioni cieche e comunque con altezza interna non superiore a 2,50 m. Per altezze superiori si dovranno approvare progetti unitari dei confinanti o con l'assenso scritto dei confinanti non interessati.  
La costruzione dei boxes interrati o a piano terra, può essere eseguita in deroga al rapporto di copertura, entro i limiti posti dalla legislazione vigente .

- 15.6. Sono ammesse costruzioni al confine solo nell'ambito di progetto unitario su più lotti contigui o mediante Piano Attuativo, o se autorizzate dal confinante in forma scritta.
- 15.7. Per i Piani Attuativi vigenti ed approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G. vigono le norme relative e la convenzione, fino alla loro scadenza.
- 15.8. Sono ammesse concessioni in deroga alla presenti norme per gli edifici ed impianti di interesse pubblico nei limiti delle leggi vigenti.
- 15.9. La collocazione di elementi traforati con almeno il 50% del perimetro aperto, anche se fissati stabilmente al suolo o a parti di fabbricato per l'arredo di giardini, parchi, terrazzi, balconi non costituisce volumetria.
- 15.10. Le opere necessarie ad allacciare qualsiasi zona od area di P.R.G., alle pubbliche infrastrutture, nel caso di predisposizione di Piani attuativi, dovranno essere analizzate e stimate con relazione a parte allegata al progetto. Il progetto esecutivo di tali allacciamenti, una volta approvato, dovrà essere corredato di polizza di responsabilità civile professionale e ricoprente anche maggiorazioni di costi per eventuali varianti resesi necessarie durante l'esecuzione dei lavori.
- 15.11. I distributori esistenti di carburante per uso di autotrazione, sono confermati anche in contrasto di zona, fino alla scadenza della concessione. Dopo tale data dovranno essere localizzati ove tali attività sono ammesse.
- 15.12. E' vietata, in tutto il territorio comunale, la costruzione di edifici relativi all'installazione di industrie insalubri così come classificate dal D.M. 05.09.1994 pubblicato sulla G.U. n° 220 del 20.09.1994, comprese nelle lettere A) e B) relative alle industrie di prima classe.
- 15.13. Il manto di copertura delle falde sarà in armonia con le tradizioni locali: di norma va usato il coppo o similare nelle zone di tipo B e negli edifici da salvaguardare; nelle zone di tipo C sono ammissibili anche materiali diversi. **Non sono comunque ammesse coperture in fibrocemento, in plastica, lamiera zincata.**
- 15.14. Nell'area di pertinenza di ciascun edificio esclusivamente residenziale è ammessa una struttura **provvisoria** di ricovero attrezzi contenuta nella dimensione massima di superficie lorda mq. 6 e altezza in gronda m. 2,00, se costruita interamente con travi lignee e copertura di ingombro verticale non superiore a m. 0,50 con manto di coppi o similari; per questo tipo di struttura il distacco da confini privati deve essere di almeno m. 1,50 e dagli spazi pubblici di almeno m. 4,00. Le strutture esistenti non conformi, non autorizzate o non condonate, devono essere eliminate.
- 15.15. Negli edifici da tutelare devono essere conservate e messe in risalto le sostanziali caratteristiche originali esteriori (tipi di muratura, parti lignee, archi e volte, dipinti murali, decorazioni, ecc.).

- 15.16. In tutti i nuovi interventi dovranno essere usate metodologie, tecniche costruttive e materiali che diano un valore del limite massimo di livello sonoro non superiore a quelli prefissati dalla legislazione nazionale e regionale vigente.
- 15.17. In ottemperanza al D.M. 11.03.1988 per tutte le nuove edificazioni, soggette a permesso di costruire, è necessaria la seguente documentazione integrativa:
- per le zone omogenee: relazione geotecnica;
  - per le fasce di rispetto: relazione geotecnica ed idrogeologica;
  - per le aree ex Cave ECA, Cascina Cassinella, ex Cave CMS, area fontanile S. Giuseppe, area di deposito Trezzi, aree a marcita, area fontanile della Cascina Burrone, area ex cave Cascina Gabana: relazione geotecnica e idrogeologica ambientale.
- 15.18. L'Amministrazione ha facoltà di negare l'autorizzazione alla formazione di P.A. e il rilascio dei permessi di costruire o rigettare denunce di inizio attività relative ad iniziative di carattere produttivo che, a suo insindacabile giudizio, rechino o possano recare molestia alle zone residenziali vicine, pregiudizio alle zone agricole e/o che non garantiscano il rispetto delle norme antinquinamento previste dalle Leggi Nazionali e Regionali in materia.
- L'operatore deve accompagnare la domanda di lottizzazione e/o dei permessi di costruire o la denuncia di inizio attività con una dettagliata relazione tecnica sulle lavorazioni e sui relativi scarichi liquidi, gassosi e fonici previsti, oltre che sulla qualità e quantità del traffico merci previsto, oltre che sul numero degli addetti.
- L'autorizzazione alla lottizzazione ed il rilascio del permesso di costruire sono subordinate in ogni caso "all'impegno unilaterale del richiedente, redatto in atto pubblico o scrittura privata autenticata, da registrarsi nel pubblico registro che preveda i modi, le forme, i tempi e le garanzie per adempiere all'obbligo di eliminazione delle fonti esterne di inquinamento liquido, gassoso, fonico, ecc. e per garantire l'innocuità complessiva del processo produttivo con particolare riguardo all'ambiente interno di lavoro.
- Gli scarichi gassosi dovranno essere depurati alle singole emissioni prima della loro fuoriuscita nell'atmosfera.
- La modifica, anche parziale, della destinazione d'uso, deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale con la medesima procedura di cui sopra.

## TITOLO II

# NORME SPECIFICHE DI ZONA

### Art. 16 Zone residenziali omogenee B - C

#### 16.1. **Destinazione specifica e prevalente: residenza**

##### **Destinazioni ulteriori consentite:**

negozi, uffici, studi professionali, alberghi, pensioni e residences, edifici per la cultura e l'istruzione; edifici e servizi pubblici o d'interesse pubblico; autorimesse (in aggiunta a quelle obbligatorie per legge), magazzini per materiali non infiammabili, inesplosivi, imputrescibili, limitatamente ai piani interrato, seminterrato e terreno degli edifici; piscine e campi da tennis ad uso privato; in genere tutte quelle attività che non siano in contrasto con il carattere della destinazione specifica, ma costituiscono invece funzioni integrative, complementari ed accessorie.

Al piano terreno ed al primo piano degli edifici sono ammessi: bar, ristoranti, edifici per lo svago e lo spettacolo, banche, piccoli laboratori per artigianato di servizio annessi ad attività commerciali che non producano rumori e/o odori molesti nè emettano esalazioni nocive, nel rispetto di quanto previsto dagli artt.216 e 217 del T.U.LL.SS. n.1265 del 27.7.1934. Tali attività non sono pertanto ammesse agli altri piani. Le destinazioni consentite, differenti dalla residenza, non devono superare le percentuali stabilite per ogni zona e specificate in seguito.

Nelle zone residenziali l'Amministrazione Comunale, può individuare le aree destinate alla realizzazione dei Piani di Zona ai sensi della Legge 18.04.1962 n° 167 e s.m.i.

Gli insediamenti commerciali sono ammessi solo se compatibili col Piano del commercio e con il Piano degli Esercizi Pubblici e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia .

#### 16.2.**Zone di completamento**

Comprendono le parti del territorio **totalmente** o **parzialmente** edificate diverse dalle zone incluse nel centro urbano.

Per zone totalmente edificate o sature si intendono quelle parti del territorio ove l'edificazione preesistente ha raggiunto densità che non possono più essere superate.

L'eventuale esistenza di porzioni di terreno libere intercluse non prelude al diritto di realizzare nuove volumetrie, salvo quanto ammesso dalle presenti N.T.A.

Le zone sono indicate secondo la seguente graduazione: BS1, BS, BC1 e BC2 .

#### 16.2.1. **Zone BS1 sature intensive**

Sono le aree di conferma dell'esistente.

In caso di ristrutturazione conforme al punto 12.4. dell'Art. 12 è consentito il cambio di destinazione d'uso purchè compatibile con quanto ammesso nel punto 16.1.

#### **Attività ulteriori consentite**

Non superiore al 25% per edifici con volumetria maggiore di 2.500 mc.

Non superiore al 15% per gli altri edifici.

(I conteggi di tali percentuali sono riferiti alla volumetria).

#### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### **Indici**

In caso di ampliamenti, modificazioni, sopraelevazioni, demolizione e successiva riedificazione, anche con diversa forma dei fabbricati, sono ammessi i seguenti indici:

- per densità esistenti  $df$  superiori o uguali a 3,00 mc/mq i nuovi interventi non potranno superare la  $df$  massima complessiva di 3,00 mc/mq;
- per densità esistenti  $df$  minori di 3,00 mc/mq i nuovi interventi non potranno superare la  $df$  massima complessiva di 2,50 mc/mq; nel caso di lotti liberi o inedificati si applicherà la densità massima di 2,50 mc/mq;
- per piani attuativi su aree contigue non inferiori a 5000 mq., con demolizione e successiva ristrutturazione o nuova edificazione la  $df$  massima complessiva sarà non superiore a 3,00 mc/mq.

$H$  : non superiore a quella esistente  $H/Di = 1,00$

(L'altezza massima totale raggiungibile non potrà essere superiore a m. 10,00 in caso di sopraelevazione o di utilizzo dei sottotetti).

$Sc = 0,40 Sf$

$Sp = 0,25 Sf$

$lp = 2$

$Dm = Ds = 5,00 m.$

$Dp = 3,00 m.$

$Di = 10,00 m$

#### **Nota**

- Per edifici in contrasto di zona, nelle sole aree BS1, in caso di insediamento di attività ammesse, è consentito il riutilizzo della volumetria equivalente al minimo fra il volume esistente e la  $Slp$  moltiplicata per l'altezza virtuale di m. 3,00 con la limitazione di non superare la  $df$  di zona.
- E' ammesso, in deroga, l'assenso scritto dei confinanti o aventi causa circa distanze più ridotte di quelle previste, fatti salvi i disposti legislativi vigenti in materia.

#### 16.2.2. **Zone BS sature**

- Sono le aree sature di recente edificazione a densità medio-alta dove sono consentiti insediamenti **residenziali** ed affini (punto 16.1.). So-

no ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria esistente.

- I volumi riedificati possono essere posizionati e dimensionati in maniera diversa dall'originaria.

Nelle aree libere non sono ammesse ulteriori edificazioni.

Le eventuali autorimesse o boxes dovranno essere interrati.

### **Attività ulteriori consentite**

Non superiore al 10% solo per edifici con volumetria maggiore di 2.000 mc. solo in caso di demolizione e ricostruzione.

### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire o denuncia di attività.

### **Indici**

df : non superiore a quella esistente

H : non superiore a quella esistente  $H/Di = 1,00$

Sc = 0,40 Sf

Sp = 0,25 Sf

Ip = 2

Dm = Ds = 5,00 m.

Dp = 3,00 m.

Di = 10,00 m

### **16.2.3. Zone di tutela**

Comprendono nuclei esistenti di insediamento così differenziati:

#### **Zone BC1**

- Le aree di conferma dell'esistente e con la possibilità di interventi di nuova costruzione o di completamenti anche parziali degli edifici nel rispetto degli indici di zona, oltre alla loro ristrutturazione tenendo conto della tutela dal punto di vista ambientale, paesaggistico, tipologico, architettonico e di memoria storica, a causa del loro inserimento in un particolare contesto di pregio ambientale (lungo la Martesana) con l'obbligo della conservazione delle fronti lungo il lato sud dei fabbricati.

L'esistente ed i futuri interventi saranno solo del tipo residenziale (non inferiore al 70%) e artigianale, commerciale di servizio alle residenze oltre a piscine e campi da tennis di uso privato con esclusione di tutte le altre attività.

Sono solo ammesse eventuali autorimesse anche in supero del minimo di legge, purchè interrate o inserite architettonicamente nell'edificio preesistente.

- Nel caso di demolizione e successiva ricostruzione sono ammessi accorpamenti con le stesse caratteristiche morfologiche dell'esistente.

Il tutto conformemente a quanto prescritto all'Art. 20/bis.

#### **Zone BC2**

Sono le altre aree, soggette alla stessa normativa delle zone **BC1**, con la sola eccezione che il volume dell'ampliamento non può superare il 10%.

### **Modalità di intervento**

permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### **Indici per le zone BC1**

$df = 2 \text{ mc/mq}$

H : non superiore all'esistente ( per quanto riguarda il numero dei piani è pure consentita una variazione del filo di gronda per adeguamento al Regolamento d'igiene ed al Regolamento Edilizio )

$Di = 10,00 \text{ m.}$ (pari all'esistente, se inferiore)  $lp = 2$

In caso di ampliamento è obbligatoria la tutela delle essenze pregiate di lunga durata.

$Sc=0,40 \text{ Sf } Sp=0,25 \text{ Sf } Dm=Ds=5,00\text{m } Dp=3,00\text{m}$

#### **Indici per le zone BC2**

Volumi ulteriori ammessi non superiori al 10% dell'esistente.

H : non superiore all'esistente

$Di = 10,00 \text{ m.}$ (pari all'esistente, se inferiore)  $lp = 2$

In caso di ampliamento è obbligatoria la tutela delle essenze pregiate di lunga durata.

$Sc=0,40 \text{ Sf } Sp=0,25 \text{ Sf } Dm=Ds=5,00\text{m } Dp=3,00\text{m}$

#### **Nota**

Si precisa che la costruzione di autorimesse o boxes privati, **ove mancanti**, ai sensi dell'Art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122, non costituisce volume, purchè con altezza interna non superiore a m. 2,50.

#### **16.2.4. Edifici in contrasto di zona**

Per tali immobili, situati nelle zone di completamento **BS1**, **BC1** e **BC2** sono ammessi solo gli interventi descritti ai punti 12.1. e 12.2. dell'Art. 12 in caso di mantenimento dell'attività.

In caso di demolizione e successiva ricostruzione si applicano gli indici e le prescrizioni di zona.

Non sono pertanto ammessi ampliamenti o sopraelevazioni di qualunque tipo, salvo quelli necessari agli adeguamenti imposti da leggi o regolamenti inerenti: igiene, sicurezza, ambiente, ecc.

#### **16.3.Zone di espansione C1**

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti comprendenti le nuove zone di espansione.

#### **Modalità di intervento**

Piano attuativo esteso all'intera zona.

#### **Indici**

$dt = 1,00 \text{ mc/mq.}$  per la zona S. Isidoro (zona A)

$dt = 1,00 \text{ mc/mq.}$  per la zona S. Isidoro (zona B)

(Per realizzare il P.A. occorre comprendere anche l'area a standards e la relativa cessione al Comune. La dt va applicata alla sola zona definita con apposito tratteggio e non all'intero perimetro del P.A.).

$dt = 3,00 \text{ mc/mq.}$  per la zona S. Giuseppe

$dt = 2,00 \text{ mc/mq}$  fino ad un massimo di 21.000 mc per la zona Burrone

H = 6,50 m. per la zona S. Isidoro

H = 13,00 m. per le zone Burrone e S. Giuseppe

$S_c = 0,35 S_f$                        $S_p = 0,40 S_f$                        $l_p = 3$                        $H/D_i = 1$   
 $D_m = D_s = 5,00m.$                        $D_p = 3,00 m.$                        $D_i = 10,00 m.$

Aree a standards: la quota da cedere al comune è stabilita nel Piano dei servizi.

#### **Nota**

- Per la località S. Isidoro (zona A) sono ammesse attività diverse dalla residenza come definite al punto 16.1. non superiori al 30% della massima volumetria edificabile.
- Per la località S. Isidoro (zona B) sono ammesse solo tipologie estensive con gruppi uniti o singoli con volumetria complessiva non superiore a 1.200 mc. La superficie massima di ogni lotto non potrà superare i 1.000 mq. Nella progettazione architettonica si dovranno adottare criteri di omogeneità col rispetto delle caratteristiche dell'architettura lombarda.
- Per la località S. Giuseppe sono ammesse unità condominiali ciascuna di volumetria non superiore a 3.500 mc. isolate o in aderenza per non più di due corpi scala.  
Nel caso di costruzioni a "pilotis" con superficie del piano terreno occupata non superiore ad 1/5 di  $S_c$  e altezza netta non superiore a m. 2,50 è ammessa sempre l'altezza massima di 13,00 m.  
Oltre ad atrio e vano scala e ripostigli è ammesso uno spazio per sala riunioni o giochi al coperto.  
Nel caso di edificazione conforme ai due commi precedenti la volumetria del corpo a piano terra non è conteggiata.
- Per la località Burrone, il fontanile esistente va circoscritto e protetto con opportune opere, il tutto in sede di predisposizione del P.A.
- Per le località Burrone - S. Giuseppe è ammessa la realizzazione di terziario in quota non superiore a 15% ed al 10% rispettivamente della massima volumetria da realizzare.
- Per la località Burrone, nella parte a destinazione residenziale (85%), sono ammesse attività di tipo ricettivo, alberghiero, residences, non superiori al 50%.

#### **16.4. Zone per l'edilizia residenziale pubblica ERP.**

Sono le zone destinate a nuovi insediamenti per edilizia residenziale pubblica secondo le indicazioni del Piano dei servizi.

#### **Modalità di intervento**

Intervento diretto a permesso di costruire singolo. I progetti devono comprendere le sistemazioni delle superfici scoperte, l'eliminazione delle barriere architettoniche, la sistemazione dei parcheggi e l'individuazione degli accessi e percorsi pedonali e veicolari.

E' consentito l'intervento anche da parte di operatori terzi tramite apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## Indici

dt = 2,00 mc/mq, altri indici: quanto necessario alle attività e col rispetto della legislazione specifica.

## Art. 17 Zone omogenee per attività produttive commerciali e terziarie D

### 17.1. **Zone D1 produttive di conferma, completamento ed ampliamento**

Comprendono le parti del territorio già interessate da insediamenti **produttivi**.

#### **Destinazioni specifiche**

Attività produttive e funzioni connesse come magazzini e depositi, esposizione e vendita di prodotti relativi all'attività, uffici collegati alle attività produttive e non indipendenti, edifici plurifunzionali di tipo consortile, strutture di supporto alle varie attività per il raggruppamento di servizi tecnologici e logistici e per esposizioni consortili di prodotti, per la commercializzazione in forma associativa e spazi per riunioni di categoria e per manifestazioni e foresterie collegati all'attività produttiva, attività culturali e ricreative di servizio, mense, laboratori di ricerca e di analisi anche di tipo sanitario, centri di distribuzione di materiali o macchinari e utensileria industriale, stazioni di servizio, officine di riparazione.

Le attività commerciali connesse all'industria dovranno essere dismesse in caso di dismissione della relativa attività industriale.

#### **Interventi a carattere residenziale**

Per le sole attività produttive (zone D1) nell'area di proprietà di ogni insediamento singolo sono ammessi l'alloggio per il custode o per il titolare dell'azienda con superficie non superiore a mq. 150 lordi.

#### **Modalità di intervento**

permesso di costruire o denuncia di inizio di attività.

## Indici

df = 1,00 mq/mq.

H = 10,00 m. (sono esclusi da tale limitazione i volumi tecnici, torri, serbatoi e accessori connessi all'attività)

Sc = 0,50 Sf

Sp = 0,15 Sf

Di = 10,00

Dm = 5,00 m.

Ds = 7,50 m.

Dp = 5,00 m.

H/Di = 1,00

lp = 2 (sono suggerite cortine di piante lungo almeno 3 lati del perimetro di proprietà).

## Nota

- Ai vari ingressi sono ammesse pensiline con altezza dell'intradosso non superiore a m. 4,50 rispetto alla quota del terreno, poggianti su apposite strutture.
- Sono ammessi, in deroga, interventi obbligatori conseguenti di normative nazionali o regionali circa la sicurezza, la salubrità, ecc.
- Per gli edifici con Sc non superiore a 1.500 mq. e non superiore al 70% di Sf sono ammessi ampliamenti "una-tantum", oltre a quanto obbligatorio secondo il comma precedente, fino ad un massimo del 10%.
- Sono ammessi costruzioni a confine solo in caso di progetti unitari.

## 17.2. Zone D2 produttive artigianali di espansione

Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti **artigianali** non molesti e non inquinanti.

### Destinazioni specifiche

Attività artigianali e funzioni connesse come magazzini e depositi, esposizione e vendita di prodotti relativi all'attività, uffici collegati alle attività produttive e non indipendenti, edifici plurifunzionali di tipo consortile, strutture di supporto alle varie attività per il raggruppamento di servizi tecnologici e logistici e per esposizioni consortili di prodotti, per la commercializzazione in forma associativa e spazi per riunioni di categoria e per manifestazioni e foresterie collegati all'attività, attività culturali e ricreative di servizio, mense, laboratori di ricerca e di analisi anche di tipo sanitario, centri di distribuzione di materiali o macchinari e utensileria industriale, stazioni di servizio, officine di riparazione.

Le attività commerciali connesse all'industria dovranno essere dismesse in caso di dismissione delle relative attività industriali.

### Interventi a carattere residenziale

Per le attività artigianali (zone D2) è solo ammesso l'alloggio per il titolare dell'attività con le stesse caratteristiche specificate sopra.

### Modalità di intervento

Piano attuativo esteso sull'intera area.

### Indici

$dt = 1,00 \text{ mq/mq.}$

$H = 8,00 \text{ m.}$  (sono esclusi i volumi tecnici e accessori connessi all'attività)

$Sc = 0,50 \text{ Sf}$   $Sp = 0,15 \text{ Sf}$

$Dm = Ds = Dp = 5,00 \text{ m}$   $Di = 10,00 \text{ m.}$   $H/Di = 1,00$

$lp = 2$  (sono suggerite in alternativa cortine di piante lungo almeno tre lati del perimetro di proprietà; ad ogni pianta si può sostituire m. 5,00 di siepe continua).

### Nota

- Sono valide le stesse disposizioni di cui alla nota del punto 17.1. del presente articolo.
- Per le zone D1 e D2, e per le attività **esistenti ed attive**, è ammessa la distribuzione della superficie lorda di pavimento, al massimo su tre piani, compreso il piano terreno, con il rispetto di tutti gli altri indici di zona.

Nel computo della SIp è compreso l'eventuale alloggio per il custode e per il titolare dell'attività, gli uffici e le pertinenze, ecc.

- Parcheggi privati a servizio degli insediamenti nelle zone D1 e D2. All'interno dell'area di proprietà devono essere previsti parcheggi eventualmente localizzati sulla copertura degli edifici od autorimesse, anche interrate, in proporzione alla volumetria edificata considerando il volume pari al prodotto di SIp per l'altezza virtuale di ml. 3,00.
- Per gli eventuali edifici di tipo consortile connessi alle attività produttive nelle zone D1 e D2 è fatto obbligo al proponente di sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo circa il mantenimento di tali attività per una durata minima di 20 anni senza variazione di destinazione d'uso.
- Nelle zone D2 che comprendono nella loro delimitazione anche la quota di standards, l'indice dt si applica solo alla parte individuata con apposita retinatura e non all'intero perimetro del P.A.

### 17.3. Zona D3 commerciale di conferma e completamento

Comprende le parti del territorio già interessate da insediamenti commerciali.

#### **Destinazioni prevalenti consentite**

Esposizione e vendita di prodotti commerciali, centri commerciali, uffici, attività di ristoro e mense, attività culturali, ricreative e di svago come discoteche, sale da ballo ecc.; banche e uffici postali, stazioni di servizio con annesso officine di riparazione e quanto compatibile e necessario all'attività.

#### **Modalità di intervento**

permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### **Indici**

df = 0,75 mq/mq ( e comunque nel rispetto dei 44.400 mq di s.l.p. convenzionati)

H = 8,00 m. (sono esclusi i volumi tecnici e accessori connessi all'attività).

### 17.4. Zone DT omogenee per attività terziarie

#### **Destinazioni prevalenti consentite**

- Comprendono le parti del territorio interessato da insediamenti esistenti destinati alle attività terziarie indipendenti e non collegate ad attività produttive come: centri direzionali, trasporti e comunicazioni, credito e assicurazioni, attività professionali e servizi vari e quanto compatibile e necessario all'attività. Non sono consentite attività commerciali.
- Interventi a carattere residenziale: come al punto 17.1. e solo per edifici che richiedono espressamente la presenza continua.

#### **Modalità di intervento**

permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

#### **Indici**

df = 1,00 mq/mq.

H = 30,00 m.

Sc = 0,40 Sf

Sp = 0,30 Sf

Ip = 3

$$D_m = 0,50 H$$

$$D_s = 10,00 \text{ m.}$$

$$H/D_i = 1,00$$

### 17.5. **Zone Di produttive in zone improprie**

Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti esistenti e operanti incompatibili con la situazione urbanistica del territorio.

#### **Destinazioni prevalenti consentite**

Conferma attività produttive sino alla dismissione.

#### **Modalità di intervento**

Non sono ammessi ampliamenti di alcun tipo, ma solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come specificato ai punti 12.1. e 12.2. dell'Art. 12.

### 17.6. **Edifici in contrasto di zona**

Per tali immobili sono ammessi solo gli interventi descritti ai punti 12.1 o 12.2 dell'art.12. In caso di demolizione e successiva ricostruzione si applicano gli indici e le prescrizioni di zona. Non sono pertanto ammessi ampliamenti o sopraelevazioni di qualunque tipo.

## Art. 18 Zone di riqualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione urbanistica e ricettive

### 18.1. **Zone DR per attività produttive plurifunzionali da riconvertire**

Sono le aree ove insistono edifici relativi ad attività produttive.

#### **Destinazioni prevalenti consentite**

a) Mantenimento delle attività produttive esistenti, per le quali si rimanda al paragrafo 17.1 “ Zone D1 produttive di conferma, completamento ed ampliamento”

b) Inoltre: sono pure ammessi cambi di destinazione da produttivo a residenziale e di supporto alle attività produttive con le proporzioni seguenti: densità territoriali che risultano dalle somme di due parametri, derivanti dall'estensione dell'area (dt1) e dall'incidenza della volumetria produttiva insistente sull'area che si intende dismettere (dt2) e così determinati:

dt1 = 1,20 mc/mq ( Nel caso di superficie libera o con densità inferiore a 0,5 mc/mq l'indice dt1 da applicarsi è pari a 1,5 mc/mq)

dt2 = 1 mc. lordo ogni 3 mc. lordi di produttivo, riferiti al solo involucro degli edifici esistenti, al netto di volumi tecnici e di interventi abusivi anche se condonati. (In caso di aree soggette a Convenzione, regolarmente approvata, con edificazione non completata, l'indice dt2 si applica sul totale della volumetria convenzionata, detratta quella realizzata che ricade all'esterno della perimetrazione della zona DR).

- Dai conteggi risultanti, riferiti alla superficie lorda di intervento si ricava la densità territoriale relativa complessiva che comunque non dovrà superare il valore  $dt = 3,00 \text{ mc/mq}$ .

La quantità massima edificabile diversa dalla residenza è calcolata sulla volumetria teorica ottenibile detraendo quanto destinato alla residenza.

La Slp risultante si ha dividendo la volumetria residua per l'altezza standard di 3,00 m.

Gli oneri di urbanizzazione relativi saranno determinati dall'Amministrazione sulla base delle infrastrutture esistenti e/o carenti e stabiliti in convenzione.

(Si fa riferimento all'Art. 28 della Legge 1150/42 e s.m.i.).

### **Modalità di intervento**

Piano attuativo di Interesse Sovracomunale esteso sull'intera area .

Nei casi di cui al precedente titolo sub a) si applica la disciplina di cui al paragrafo 17.1.

(Per ogni P.A. sono ammesse diverse attività nelle seguenti proporzioni:

- attività produttive: non inferiori al 60% della quantità edificabile;
- attività terziarie: complessivamente non superiori al 30% della quantità edificabile, ma le attività commerciali non potranno superare il limite del 10% e sono comunque esclusi i

grandi centri commerciali e gli ipermercati;

- attività residenziali: non superiori al 10% della quantità edificabile).

(Per attività residenziali si intendono residences, foresterie).

### **Indici**

#### **- Parte produttiva confermata**

df = non superiore a quella esistente e per ampliamenti non superiore complessivamente a 1,00 mq/mq.

H = 10,00 m. (sono esclusi da tale limitazione i volumi tecnici, torri, serbatoi e accessori connessi all'attività)

Sc = 0,50 Sf                      Sp = 0,15 Sf                      H/Di = 1,00

Dm = 5,00 m.                      Ds = 5,00 m.                      Dp = 5,00 m.                      Di = 10,00 m.

lp = 2 (sono suggerite cortine di piante lungo almeno 3 lati del perimetro di proprietà).

#### **- Parte residenziale o terziaria (in caso di cambio di destinazione)**

df = risultante da dt1 e dt2 e non superiore a 3,00 mc/mq.

H = 13,00 m.

Sc = 0,35 Sf                      Sp = 0,40                      Sflp = 4

Dm = Ds = 5,00 m.                      Dp = 3,00 m.                      Di = 10,00 m.

## **18.2. Zone PT di trasformazione urbanistica**

Sono quelle zone ove esistono attività miste, edifici in stato di degrado ove è necessario il riordino dell'edificazione. Per le differenti caratteristiche sono divise in più zone con differenziazione degli indici.

### **Destinazioni prevalenti consentite**

Sono ammesse le attività residenziali descritte al punto 16.1., le attività diverse compatibili con la residenza, terziario, commerciale, laboratori di ricerca, ecc. in percentuale variabile da zona a zona.

Gli spazi commerciali sono ammessi solo ed esclusivamente se espressamente contemplati nei piani di settore ( Piano del Commercio e pubblici esercizi) e comunque nel rispetto della normativa vigente in materia.

### **Modalità di intervento**

Piano attuativo preferibilmente esteso all'intera zona o almeno con St o Sf  $\geq 5000$  mq e tale comunque da non essere inferiore al 25% dell'intera area perimetrata nelle Tavole di Azionamento.

Ove la trasformazione è di tipo residenziale, è obbligatoria la demolizione dei fabbricati di tipo non compatibile esistenti o la loro ristrutturazione con conteggio della volumetria relativa e col rispetto del massimo di densità di zona.

La quantità massima edificabile diversa dalla residenza è calcolata sulla volumetria teorica ottenibile detraendo quanto destinato alla residenza.

La Slp risultante si ha dividendo la volumetria residua per l'altezza standard di 3,00 m.

Gli oneri di urbanizzazione relativi saranno determinati dall'Amministrazione sulla base delle infrastrutture esistenti e/o carenti e stabiliti in convenzione.

(Si fa riferimento all'Art. 28 della Legge 1150/42 e s.m.i.).

Nelle zone PT è consentito: l'ampliamento, la ristrutturazione dell'esistente, secondo quanto previsto dalla Normativa delle zone D1, fino a che l'attività esistente non verrà dismessa. E' inoltre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione degli edifici residenziali.

### **Indici**

Zona **PT1** dt = 2,50 mc/mq.

#### Attività residenziali

Minimo consentito 70% del volume edificabile

H = 10,00 m.

H/Di = 1,00

Sc = 0,50 Sf

Sp = 0,30Sf

Ip = 2

Dm = 5,00 m.

Ds = 2,00 m.

Di = 10,00 m.

#### Attività diverse

Massimo consentito 30% del volume edificabile

H = 10,00 m.

H/Di = 1,00

Sc = 0,50 Sf

Sp = 0,15Sf

Ip = 2

Dm = 5,00 m.

Ds = 2,00 m.

Di = 10,00 m.

Zona **PT2** dt = 2,00 mc/mq.

#### Attività residenziali

Minimo consentito 60% del volume edificabile

H = 10,00 m.

H/Di = 1,00

Sc = 0,50 Sf

Sp = 0,30Sf

Ip = 2

Dm = 5,00 m.

Ds = 2,00 m.

Di = 10,00 m.

#### Attività diverse

Massimo consentito 40% del volume edificabile

H = 10,00 m.

H/Di = 1,00

Sc = 0,50 Sf

Sp = 0,15Sf

Ip = 2

Dm = 5,00 m.

Ds = 2,00 m.

Di = 10,00 m.

#### Nota

Per la zona PT2 è fatto obbligo all'operatore di realizzare a suo carico la strada di P.R.G. per una lunghezza pari al lato che lambisce la fronte del lotto con successiva cessione gratuita al Comune.

Zona **PT3** dt = 2,00 mc/mq.

Attività residenziali

Minimo consentito 60% del volume edificabile

H = 10,00 m.	H/Di = 1,00	
Sc = 0,50 Sf	Sp = 0,30Sf	Ip = 2
Dm = 5,00 m.	Ds = 2,00 m.	Di = 10,00 m.

Attività diverse

Massimo consentito 40% del volume edificabile

H = 10,00 m.	H/Di = 1,00	
Sc = 0,50 Sf	Sp = 0,15Sf	Ip = 2
Dm = 5,00 m.	Ds = 2,00 m.	Di = 10,00 m.

Zona **PT4** dt = 2,00 mc/mq.

Attività residenziali

Minimo consentito 60% del volume edificabile

H = 10,00 m.	H/Di = 1,00	
Sc = 0,50 Sf	Sp = 0,30Sf	Ip = 2
Dm = 5,00 m.	Ds = 2,00 m.	Di = 10,00 m.

Attività diverse

Massimo consentito 40% del volume edificabile

H = 10,00 m.	H/Di = 1,00	
Sc = 0,50 Sf	Sp = 0,15Sf	Ip = 2
Dm = 5,00 m.	Ds = 2,00 m.	Di = 10,00 m.

Nota

Per la zona PT4 è fatto obbligo all'operatore di realizzare a suo carico, nell'ambito della zona, un collegamento stradale di larghezza m. 8,00 fra la Via 11 febbraio e la S.S. Padana con successiva cessione gratuita al Comune.

Zona **PT5** dt = 1,00 mc/mq.

Attività residenziali

Minimo consentito 80% del volume edificabile

H = 6,50 m.	H/Di = 1,00	
Sc = 0,50 Sf	Sp = 0,30Sf	Ip = 2
Dm = 5,00 m.	Ds = 2,00 m.	Di = 10,00 m.

Attività diverse

Massimo consentito 20% del volume edificabile

H = 7,00 m.	H/Di = 1,00	
Sc = 0,50 Sf	Sp = 0,15Sf	Ip = 2
Dm = 5,00 m.	Ds = 2,00 m.	Di = 10,00 m.

Nota

Per la zona PT5 è fatto obbligo all'operatore di realizzare a suo carico la strada di P.R.G. per una lunghezza pari al lato che lambisce la fronte del lotto lungo il lato est e di larghezza complessiva m. 7,00 in parte compresa entro il perimetro del P.A. ed in parte esterna a tale perimetro con successiva cessione gratuita al Comune.

### 18.3.Zona ricettiva RT

Comprende un'attività esistente di tipo alberghiero.

### **Destinazione**

Sono ammesse le sole attività di tipo alberghiero e quindi con gestione da imprenditore ed unitaria degli immobili.

### **Modalità di intervento**

permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

### **Indici**

E' ammesso un aumento del 20% del volume esistente e regolarmente autorizzato.

H= non superiore all'esistente per tutti i corpi di fabbrica.

Dm = 5,00 m.

Ds = 2,00 m.

Di = 10,00 m.

### **Nota**

Sono ammessi gli interventi descritti all'Art. 12 delle presenti N.T.A.

## **Art. 19 Zone omogenee per attività agricole E**

### **19.1. Destinazioni prevalenti consentite**

- Il P.R.G. individua nelle tavole di azionamento, conformemente allo stato del suolo, le zone agricole.

Queste sono destinate all'esercizio dell'agricoltura non soltanto come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In tali zone sono consentite esclusivamente abitazioni o attrezzature necessarie alle attività di cui sopra.

- L'attività edilizia è regolata dal titolo III° della L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i..

Sono vietati gli allevamenti suinicoli e le attività similari.

### **19.2. Attività consentite**

#### **- Funzioni agricole**

Stalle, silos, serre, allevamenti, magazzini, locali per la lavorazione di prodotti, di conservazione e vendita dei prodotti agricoli (di propria produzione e ad essi strettamente inerenti), serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole e tutte le varie tipologie di edifici necessari e complementari alle attività agricole.

#### **- Funzioni residenziali**

Residenze per l'imprenditore agricolo e i suoi dipendenti eventuali.

- In tutte le zone E è consentita la posa e la costruzione di reti infrastrutturali relative ad: acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, linee elettriche, telefoniche e per pubblica illuminazione e relative cabine e sottostazioni, strade.

### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

### **Indici**

### Attività residenziali

df = come da disposizioni regionali vigenti

H = 7 m. Dm = Ds = Dp = 5,00 m.

Di = 10,00 m. H/Di = 1 lp = 4

### Attività produttive

H = 8,00 m. (sono esclusi i volumi tecnici e accessori connessi all'attività ed i silos)

Sc = 10% della superficie aziendale

Dm = Ds = Dp = 10,00 m. Di = 10,00 m. H/Di = 0,80

## **Art. 20 Zone PR soggette a piani di recupero** **(Corti rurali)**

### **20.1. Destinazioni consentite**

- Ai sensi dell'Art. 27 della Legge 457/78, e dell'art. 9 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, nell'ambito del P.R.G. sono individuate le zone ove si prevede il recupero del patrimonio edilizio degradato.

Sono ammessi, fino alla formazione dei Piani di Recupero, i soli interventi definiti dall'Art. 27 della Legge 457/78.

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, negozi, uffici, studi professionali, alberghi, pensioni e residence, attrezzature per la cultura e l'istruzione, servizi pubblici o d'interesse pubblico, magazzini per materiali non infiammabili, inesplosivi, imputrescibili limitatamente al piano interrato, seminterrato e terreno.

Al piano terreno ed al primo piano degli edifici sono ammessi: bar, ristoranti, attrezzature per lo svago e lo spettacolo, laboratori artigiani che non producano rumori e/o odori molesti nè emettano esalazioni nocive, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente, con particolare riferimento agli artt. 216 e 217 del T.U.L.L.SS. n.1265 del 27.7.1934.

Non è ammessa la formazione di centri commerciali .

### **Modalità di intervento**

- I P.R. dovranno individuare gli edifici o le parti dei complessi edificati meritevoli di salvaguardia, documentare con un preciso rilievo dello stato di fatto le parti da sottoporre ad interventi di demolizione, specificare i criteri per la conservazione, il restauro e l'inserimento di eventuali nuovi edifici o di parti di essi. Il volume massimo riedificabile è pari a quello demolito.

- Per gli edifici esistenti di pregio storico-ambientale, individuati con apposito segno grafico sulla tavola di azionamento, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia ; sono invece esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

- Per ogni intervento devono essere precisati:

1) la specie, desunta dall'Art. 12 e precisamente con l'indicazione del tipo dal punto 12.3. al punto 12.6.

2) la destinazione: residenziale, ricettiva, commerciale, terziaria, ecc., compatibili con il contesto ove si attua l'intervento.

- Per tutte le aree PR individuate si procede col piano di recupero esteso a tutta l'area e agli edifici esistenti su questa.
- Nel caso di cambiamenti di destinazione d'uso, è d'obbligo la cessione delle aree a standards in aree contigue o limitrofe, calcolate come all'Art. 22. Nel caso di edifici con abitazioni occupate in parte, l'Amministrazione Comunale, sentito l'Ufficio Tecnico, può stabilire per ogni caso l'unità minima di intervento.

## Indici

Tali zone sono soggette alle seguenti prescrizioni di carattere generale.

E' ammesso il recupero di **tutto** l'edificato esistente.

Per volumetria esistente s'intende il volume fuori terra totale, misurato dal livello del pavimento del piano terreno (anche qualora esso sia inferiore rispetto al livello del marciapiede, sino alla misura massima di 50 cm).

Nel calcolo della volumetria esistente rientrano:

- locali abitabili, destinati a negozio, magazzino, ufficio, abitazione.;
- locali o superfetazioni non abitabili, o per mancanza dei requisiti o perchè adibiti ad altro uso, quali: stalle, tettoie chiuse, depositi, boxes, servizi igienici, stenditoi, pollai, logge;
- fienili preesistenti.

Sono esclusi dal calcolo della volumetria esistente i sottotetti non accessibili da vano scala, gli androni, i porticati ed i ballatoi. I sottotetti potranno comunque essere recuperati ad uso abitativo ai sensi della L.R. 15.07.1996 n° 15.

Possono inoltre essere ricavati autorimesse o locali interrati non abitabili (con altezza inferiore a 2,70 m.).

## Nota

- L'altezza non può superare quella preesistente oltre il 5%.
- I progetti dovranno rispettare le caratteristiche delle antiche corti lombarde, attenendosi per la scelta dei materiali alle prescrizioni speciali di cui all'art. 20 bis.

## Art. 20/bis Prescrizioni speciali

Le presenti prescrizioni si applicano alle zone **BC1**, **BC2** ed alle corti rurali.

Le parti esterne degli edifici devono essere realizzate con materiali tradizionali per le murature, i serramenti, le tinteggiature, le coperture e gli altri elementi di facciata prioritariamente recuperando e restaurando gli elementi originari esistenti, ed in particolare:

- intonaco civile tinteggiato, nella gamma delle terre;
- messa in vista delle murature originarie più antiche, costruite con mattoni, pietra o sassi;
- zoccolo in cemento stollato o in pietra; a taglio di sega o bocciardato, a grandi lastre;
- finestre delle abitazioni in legno verniciato o alluminio verniciato nero;
- serramenti dei negozi in ferro verniciato o alluminio verniciato nero;
- ante a gelosia o a scuri verniciati in colore grigio o testa di moro;
- copertura in coppi a canale;
- sottogronda con travetti in legno a vista ed assito in legno o cemento e gesso sagomato con disegni tradizionali del luogo;

- ringhiere in ferro a bacchette o in ferro battuto;
- aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in asse ed in allineamento tra i piani, recuperando possibilmente le condizioni preesistenti;
- soglie e davanzali in pietra naturale spuntata o bocciardata;
- aperture di porte e finestre semplici o con cornicioni in intonaco o contorni di pietra bocciardata;
- insegne organicamente inserite all'interno dei serramenti delle aperture, del tipo non luminoso, ma eventualmente, illuminate indirettamente, oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale;
- recupero di eventuali presenze o tracce di decorazioni, iscrizioni, affreschi ed altre pitture, meridiane, bassorilievi, muri tagliafuoco, colonne, pilastri, ecc.;
- camini in mattoni a vista o intonacati;
- comignoli in mattoni a vista o intonacati con chiusura in lastre di pietra o coppi con fattura tradizionale del luogo;
- portoni di ingresso ad ante in legno;
- rivestimento delle scale in pietra o cotto;
- pavimentazione delle parti non sistemate a verde dei cortili con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o lastre di beola, piastrelle o tozzetti di cotto;
- nel recupero dei rustici deve essere posta particolare attenzione nella conservazione del ritmo delle campate e delle pilastrature, delle falde spioventi e delle capriate e delle travature in legno dei tetti.

In occasione di interventi anche parziali che riguardano l'interno o l'esterno degli edifici esistenti vi è l'obbligo del recupero delle linee e dei materiali tradizionali delle intere facciate di proprietà con le caratteristiche indicate dal presente articolo.

Nelle ristrutturazioni e nelle manutenzioni straordinarie delle facciate esterne ed interne si deve dare carattere di unitarietà agli edifici, indipendentemente dai confini di proprietà.

Sono tassativamente proibite le seguenti soluzioni esecutive:

- coperture piane;
- oscuramenti delle finestre con tapparelle esterne;
- serramenti di alluminio;
- intonaco plastico;
- balconi prospettanti in aggetto su strade pubbliche o di uso pubblico;
- finestre in cui il rapporto tra l'altezza e larghezza sia inferiore a 2.

## **Art. 21 Zone soggette a piano particolareggiato (P.P.)**

Premesso:

- che a norma dell'Art. 13 della Legge 1150/42 il P.P. è un piano di dettaglio esecutivo;
- che può interessare qualsiasi porzione del territorio comunale, per iniziativa del Comune.

Il PRG individua zone ove sono previsti interventi atti alla riorganizzazione di quelle parti del territorio in relazione alle problematiche del traffico di qualsiasi tipologia e della presenza in ambiti vasti di diverse e interconnesse tipologie di servizi pubblici. Entro tali perimetrazioni saranno previste edificazioni pubbliche e di uso pubblico con i relativi manufatti edilizi tali da connettere con i migliori criteri i vari servizi previsti e le varie parti del territorio. La pianificazione dovrà risolvere positivamente le proble-

matiche indicate nel Piano dei Servizi ed in particolare le problematiche derivanti dalla presenza della S.S. Padana e dalla linea Metropolitana n° 2. I perimetri dei piani sono indicati nelle Tavole di Azzonamento. In sede di pianificazione attuativa devono essere acquisiti i necessari pareri, nullaosta ed autorizzazioni dalle autorità competenti; devono inoltre essere fatti salvi i contenuti della legislazione vigente regionale e nazionale.

## Art. 22 Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standards)

### **Destinazioni consentite**

Servizi pubblici di livello comunale come specificati e definiti nel Piano dei Servizi, strumento che stabilisce anche i criteri minimi per tali strutture e definisce le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale dell'Amministrazione Comunale.

Le aree a standard comunale sono suddivise in aree a servizio degli insediamenti residenziali e aree a servizio degli insediamenti per le attività economiche.

Le aree a servizio degli insediamenti residenziali sono identificate nelle tavole del Piano dei servizi da una sigla costituita da un numero seguito da una o due lettere. I numeri identificano la singola area le lettere la classificano secondo le seguenti categorie:

- istruzione	I
- Verde pubblico	V
- Attrezzature sportive	As
- Aree pedonali e percorsi ciclabili	M
- Parcheggi	P
- Cultura e tempo libero	C
- Servizi istituzionali e per la sicurezza	Si
- Attrezzature religiose ed oratori	R
- Servizi sociali	So
- Attrezzature sanitarie	Sa

Le aree a servizio degli insediamenti per le attività economiche sono identificate da una sigla costituita da un numero seguito due lettere. I numeri identificano la singola area le lettere la classificano secondo le seguenti categorie:

- Verde pubblico	VI
- Parcheggi	PI

Nelle aree a Standard comunale sono ammesse:

- Le realizzazioni previste dal Piano dei servizi ed in conformità ad esso di iniziativa comunale.
- Le realizzazioni previste dal Piano dei servizi ed in conformità ad esso di iniziativa di altri enti pubblici od istituzionalmente preposti alla erogazione di servizi pubblici.
- Le realizzazioni previste dal Piano dei servizi ed in conformità ad esso di iniziativa di privati regolate da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso che assicuri lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.
- La realizzazione di attività accessorie o integrative dell'attività principale individuata sempre nel rispetto dell'indicazione principale del Piano dei servizi ed in conformità ad esso.

Nelle aree P e PI possono essere ammessi chioschi di rivendita per bibite e generi alimentari da asporto, giornali e fiori (questi ultimi sono ammissibili anche nelle fasce di rispetto cimiteriale).

Le superfici lorde di tali attrezzature, che dovranno avere le caratteristiche delle costruzioni amovibili, non potranno superare 25,00 mq. di superficie lorda coperta ed avere un'altezza non superiore a m 3,3.

Gli interventi da eseguirsi da privati o da altri enti pubblici od istituzionalmente preposti alla erogazione di servizi pubblici sono specificatamente previsti nelle zone seguenti e con le caratteristiche di seguito evidenziate:

#### zona 22V - Area verde privato "Circolo Due Punti"

Sono ammessi: realizzazione di parchi e giardini, spazi per il gioco o la ricreazione all'aperto, realizzazione di gazebi o strutture simili rimovibili e comunque aperte su tutti i lati.

La realizzazione di fabbricati dovrà rispettare i seguenti indici:

$df=0,1mc/mq$ ,  $H=3,3m$ ,  $Dm=Ds=Dp=5m$ ,  $Di=10m$ ,  $H/Di=1$ ,  $Ip=4$ .

In caso di fabbricati preesistenti, dal volume sopra riportato dovranno essere dedotti i volumi esistenti.

I volumi edificati dovranno essere adibiti all'attività ricreativa e culturale prevista ed anche ad attività di ristorazione chioschi di rivendita per bibite e generi alimentari da asporto, ambienti di supporto e locali tecnici per lo svolgimento di attività sportive da svolgersi all'aperto nel campo del canottaggio, cicloturismo, atletica. Altri usi non sono consentiti.

Le realizzazioni dovranno garantire in ogni caso un limitato impatto ambientale e, quando non si tratti di fabbricati, essere contenute, per le parti edili, entro 30 cm dal piano naturale del terreno.

Fino all'adozione del P.A. del PLIS Est delle Cave dovranno essere rispettate le norme di salvaguardia previste nel protocollo di intesa di istituzione.

#### zone 28V e 26V - Aree a verde privato "naviglio Martesana Ovest" e "naviglio Martesana Est"

Sono ammessi: realizzazione di parchi e giardini, spazi per il gioco o la ricreazione all'aperto, realizzazione di gazebi o strutture simili rimovibili e comunque aperte su tutti i lati. Le attività agricole presenti potranno essere mantenute.

La realizzazione di fabbricati dovrà rispettare i seguenti indici:

$df=0,1mc/mq$ ,  $H=3,3m$  fino ad una distanza dalla sponda del naviglio di m 50  $H=7m$  oltre tale limite,  $Dm=Ds=Dp=5m$ ,  $Di=10m$ ,  $H/Di=1$ ,  $Ip=4$ .

In caso di fabbricati preesistenti, dal volume sopra riportato dovranno essere dedotti i volumi esistenti.

I volumi edificati dovranno essere adibiti all'attività ricreativa prevista ed anche ad attività di ristorazione chioschi di rivendita per bibite e generi alimentari da asporto, attività agricole e agrituristiche compatibili con il contesto urbano, ambienti di supporto e locali tecnici per lo svolgimento di attività sportive da svolgersi all'aperto nel campo dell'equitazione, canottaggio, natazione, cicloturismo, atletica. Altri usi non sono consentiti. E' consentita la realizzazione di piscine scoperte. Non è consentita la realizzazione campi di calcio, campi da tennis, piste di atletica, piste per biciclette moto o auto, è consentita la realizzazione di percorsi vita, percorsi ippici adeguatamente ambientati e simili.

Le attività insediate dovranno essere dotate di adeguati parcheggi il cui accesso non dovrà avvenire dall'alzaia del naviglio; in alternativa dovrà

essere realizzato un collegamento a norma con la zona a parcheggi sita a Sud della linea metropolitana.

Le realizzazioni dovranno garantire in ogni caso un limitato impatto ambientale e, quando non si tratti di fabbricati, essere contenute, per le parti edili, entro 30 cm dal piano naturale del terreno.

Fino all'adozione del P.A. del PLIS Est delle Cave dovranno essere rispettate le norme di salvaguardia previste nel protocollo di intesa di istituzione.

### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività o Piano attuativo se indicato nella tavola di azionamento o nelle norme che precedono o salvo che il Comune lo ritenga necessario.

Nel caso di permesso di costruire o denuncia di inizio attività i progetti devono comprendere le sistemazioni delle superfici scoperte, la sistemazione dei parcheggi e l'individuazione degli accessi e percorsi pedonali e veicolari.

### **Indici**

Quanto necessario alle attività fatte salve le prescrizioni che precedono e col rispetto della legislazione specifica. Gli indici previsti devono comunque essere applicati escludendo gli specchi d'acqua presenti (es. cave).

### **Acquisizione delle aree a standard**

Saranno soggette ad esproprio, oppure cedute dagli interessati nel caso di realizzazione di Piani Attuativi, o acquistati in quota parte proporzionale all'intervento dagli operatori e cedute al Comune.

In presenza di Piani Attuativi dovranno essere reperite e cedute aree a standard nelle quantità e con le modalità definite nel Piano dei servizi.

Per il centro urbano in relazione all'acquisizione delle aree a standard valgono le previsioni della relativa variante; Nel centro urbano la possibilità di monetizzazione è limitata alle sole aree non specificamente riportate sulla tavola di azionamento con le modalità previste dal Piano dei Servizi.

## **Art. 23 Zone omogenee per attrezzature pubbliche di interesse generale F**

### **Destinazioni consentite**

Servizi pubblici di interesse generale e livello sovracomunale come specificati e definiti nel Piano dei Servizi.

Le aree a standard sovracomunale sono identificate da una sigla costituita da un numero seguito da una o due lettere come quelle a livello comunale ed in continuità con esse.

Nelle aree a Standard sovracomunale sono ammesse:

- a) Le realizzazioni previste dal Piano dei servizi ed in conformità ad esso di iniziativa comunale.
- b) Le realizzazioni previste dal Piano dei servizi ed in conformità ad esso di iniziativa di altri enti pubblici od istituzionalmente preposti alla erogazione di servizi pubblici.
- c) Le realizzazioni previste dal Piano dei servizi ed in conformità ad esso di iniziativa di privati regolate da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso che assicuri lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

- d) La realizzazione di attività accessorie o integrative dell'attività principale individuata sempre nel rispetto dell'indicazione principale del Piano dei servizi ed in conformità ad esso.

Nelle zone agricole sono ammessi interventi per l'agriturismo, purché in conformità e nei limiti della L.R.3/1992 "Disciplina regionale dell'agriturismo e valorizzazione del territorio rurale".

In tali casi sono possibili:

- a) la trasformazione di rustici, annessi all'azienda agricola, in alloggi turistici per un massimo di 6 posti letto;
- b) la volumetria necessaria per l'eventuale costruzione di opere igienico sanitarie;
- c) la creazione di parchi attrezzati per il gioco e lo sport compresa la costruzione di piscine scoperte nei limiti di 1 mq. di parco ogni 30 mq. di proprietà. In queste aree non sono ammesse edificazioni sporgenti oltre 30 cm. dal piano naturale del terreno.

Gli interventi da eseguirsi da privati o da altri enti pubblici od istituzionalmente preposti alla erogazione di servizi pubblici sono specificatamente previsti nelle zone seguenti e con le caratteristiche di seguito evidenziate:

zone 21V e 27V - Aree verde privato, centro ricreativo sportivo "Cascina Gabbana" e "Cascina Baiacucco"

Sono ammessi: realizzazione di parchi e giardini, spazi per il gioco o la ricreazione all'aperto, realizzazione di gazebi o strutture similari rimovibili e comunque aperte su tutti i lati. Le attività agricole presenti potranno essere mantenute.

La realizzazione di fabbricati dovrà rispettare i seguenti indici:

$df=0,1mc/mq$ ,  $H=7m$  fino,  $Dm=Ds=Dp=5m$ ,  $Di=10m$ ,  $H/Di=1$ ,  $Ip=4$ .

In caso di fabbricati preesistenti, dal volume sopra riportato dovranno essere dedotti i volumi esistenti.

I volumi edificati dovranno essere adibiti all'attività ricreativa prevista ed anche ad attività di ristorazione chioschi di rivendita per bibite e generi alimentari da asporto, attività agricole e agrituristiche compatibili con il contesto urbano, ambienti di supporto e locali tecnici per lo svolgimento di attività sportive da svolgersi all'aperto nel campo dell'equitazione, canottaggio, natazione, cicloturismo, atletica, pesca, tennis. Altri usi non sono consentiti. E' consentita la realizzazione di piscine scoperte. Non è consentita la realizzazione campi di calcio, piste di atletica, piste per biciclette moto o auto, è consentita la realizzazione di percorsi vita, percorsi ippici adeguatamente ambientati e simili.

Le attività insediate dovranno essere dotate di adeguati parcheggi.

Le realizzazioni dovranno garantire in ogni caso un limitato impatto ambientale e, quando non si tratti di fabbricati, essere contenute, per le parti edili, entro 30 cm dal piano naturale del terreno.

Fino all'adozione del P.A. del PLIS Est delle Cave dovranno essere rispettate le norme di salvaguardia previste nel protocollo di intesa di istituzione.

Zona 25V -Area verde "cave nord-est"

Sono ammessi: realizzazione di parchi e giardini, spazi per il gioco o la ricreazione all'aperto, realizzazione di gazebi o strutture similari rimovibili e comunque aperte su tutti i lati. Le attività agricole presenti potranno essere mantenute.

La realizzazione di fabbricati dovrà rispettare i seguenti indici:

$df=0,1\text{ mc/mq}$ ,  $H=7\text{ m}$  fino,  $Dm=Ds=Dp=5\text{ m}$ ,  $Di=10\text{ m}$ ,  $H/Di=1$ ,  $Ip=4$ .  
In caso di fabbricati preesistenti, dal volume sopra riportato dovranno essere dedotti i volumi esistenti.

I volumi edificati dovranno essere adibiti all'attività ricreativa prevista ed anche ad attività di ristorazione chioschi di rivendita per bibite e generi alimentari da asporto, attività agricole e agrituristiche compatibili con il contesto urbano, ambienti di supporto e locali tecnici per lo svolgimento di attività sportive da svolgersi all'aperto nel campo dell'equitazione, canottaggio, natazione, cicloturismo, atletica, pesca. Altri usi non sono consentiti. E' consentita la realizzazione di piscine scoperte. Non è consentita la realizzazione campi di calcio, piste di atletica, piste per biciclette moto o auto, è consentita la realizzazione di percorsi vita, percorsi ippici adeguatamente ambientati e simili.

Le attività insediate dovranno essere dotate di adeguati parcheggi.

Le realizzazioni dovranno garantire in ogni caso un limitato impatto ambientale e, quando non si tratti di fabbricati, essere contenute, per le parti edili, entro 30 cm dal piano naturale del terreno.

Fino all'adozione del P.A. del PLIS Est delle Cave dovranno essere rispettate le norme di salvaguardia previste nel protocollo di intesa di istituzione. Qualunque intervento tra cui l'utilizzo dei diritti edificatori previsti, dovrà essere preceduto dalla bonifica ambientale delle aree come meglio definito all'art. 31 bis che segue.

#### zona 2Sa -Aree Ospedale S. Raffaele

Sono destinate all'insediamento dell'Istituto scientifico ospedaliero S. Raffaele o pari Enti istituzionalmente competenti.

Sono ammessi: strutture ospedaliere, impianti sportivi a scopi riabilitativi/terapeutici, strutture universitarie e per la ricerca scientifica con connesse attività residenziali di supporto. Le realizzazioni dovranno essere dotate di ampie fasce di rispetto e interconnessione sistemate a parchi e giardini dotate di attrezzature per il gioco e la ricreazione all'aperto.

Gli interventi dovranno essere oggetto di piano attuativo esteso all'intera area e, a richiesta del comune, alle limitrofe aree agricole e della cascina Cassinella e alle aree a Standard comunale site a Sud della strada Padana e a Sud e a Ovest di via La Torre.

Le opere e le strutture realizzate saranno oggetto di convenzionamento che ne garantiscano l'uso pubblico a condizioni concordate.

Fino alla realizzazione degli interventi le attività agricole presenti potranno essere mantenute.

Data la loro collocazione la pianificazione attuativa dovrà essere effettuata tenendo conto di quanto contenuto nel PTCP art. 61 "zone periurbane ed extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico".

Le attività insediate dovranno essere dotate di adeguati parcheggi.

Qualunque intervento tra cui l'utilizzo dei diritti edificatori previsti, dovrà essere preceduto dalla bonifica ambientale delle aree come meglio definito all'art. 31 bis che segue.

#### zona 3Sa -Istituto Geriatrico Redaelli - E' destinata all'insediamento Geriatrico Redaelli o pari Enti istituzionalmente competenti.

Sono ammessi: strutture ospedaliere, residenze sanitarie assistite.

Le attività insediate dovranno essere dotate di adeguati parcheggi.

### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività o Piano attuativo se indicato nella tavola di azionamento o nelle norme che precedono o salvo che il Comune lo ritenga necessario.

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività i progetti devono comprendere le sistemazioni delle superfici scoperte, la sistemazione dei parcheggi e l'individuazione degli accessi e percorsi pedonali e veicolari.

### **Indici**

Quanto necessario alle attività fatte salve le prescrizioni che precedono e col rispetto della legislazione specifica. Gli indici previsti devono comunque essere applicati escludendo gli specchi d'acqua presenti (es. cave).

### **Acquisizione delle aree a standard sovracomunale.**

Se prevista l'acquisizione al demanio comunale saranno soggette ad esproprio o cedute dagli interessati nel caso di realizzazione di Piani Attuativi, o acquistati in quota parte proporzionale all'intervento dagli operatori e cedute al Comune.

Nel caso di Piani Attuativi la cessione di aree a standard sovracomunale può essere sostitutiva/integrativa alla cessione di aree a standard comunale secondo le modalità riportate per lo standard comunale. Tali casi dovranno essere adeguatamente motivati e potranno essere accettati a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

## **Art. 24 Zone per impianti di interesse generale**

### **Destinazioni consentite**

Servizi tecnologici come specificati e definiti nel Piano dei Servizi.

Le aree sono identificate nelle tavole del Piano dei servizi da una sigla costituita da un numero seguito dalla lettera T.

Sono ammesse:

- a) Le realizzazioni previste dal piano dei servizi ed in conformità ad esso.
- b) La realizzazione di attività accessorie o integrative dell'attività principale individuata sempre nel rispetto dell'indicazione principale del Piano dei servizi ed in conformità ad esso.

In particolare per le zone 5T, 6T sono ammessi gli interventi strettamente necessari allo svolgimento del servizio e, se necessario, al suo potenziamento. La necessità di potenziamento deve essere documentata.

### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

### **Indici**

Trattandosi di modesti interventi si ammette quanto strettamente necessario alla funzionalità dell'opera, come volumi, altezze, ecc, con la condizione:  $D_m = D_s = 5,00m.$ "

## **Art. 25 Aree per infrastrutture primarie**

### **25.1. Destinazioni**

- 1) Impianti e percorsi ferroviari, servizi connessi ed accessori.  
Sono destinate a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria metropolitana, le relative opere d'arte - quali sovrappassi, sottopassi, sia veicolari che pedonali -, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione e di servizio all'esercizio, eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni, scale di accesso e di sicurezza, ecc.
- 2) Viabilità urbana ed extraurbana, percorsi pedonali e ciclabili e spazi connessi e relativi accessori, situati nelle loro adiacenze.  
La larghezza minima di tali strade comprensive di sede stradale e banchine laterali non dovrà essere inferiore a m. 10,00.  
Il limite di arretramento assume i seguenti valori, salvo diverse identificazioni sulle tavole di azionamento e assumendo le definizioni del Nuovo Codice della Strada (D.L.s. 30.04.1992 n° 285 e s.m.i.):
  - strade extraurbane di tipo C : 30,00 m. a partire dal confine stradale, fuori dal centro abitato;
  - strade comunali esterne all'abitato: 10,00 m. a partire dal confine stradale;
  - strade interne: normate dalle disposizioni di zona.Le attività ammesse lungo le fasce di arretramento sono specificate all'Art. 26. Sono fatti salvi i disposti di cui al D.Lgs 285/1992 ed al D.P.R. 495/1992.
- 3) Percorso del Naviglio della Martesana, con confine fino alla proprietà demaniale, con opere connesse.

### **Modalità di intervento**

Permesso di costruire.

La realizzazione di nuove linee metropolitane dovrà prevedere la verifica di impatto ambientale relativamente agli eventuali danni al paesaggio e all'ambiente e per garantire al massimo gli insediamenti residenziali esistenti da inquinamenti acustici e prevedere tutti gli accorgimenti necessari per il rientro nei limiti di cui al punto 15.16. dell'Art. 15.

Nella predisposizione dei progetti si dovrà tenere nel debito conto quanto previsto dal Piano dei servizi in merito a tali infrastrutture e in relazione alle opere previste nelle aree a standard adiacenti e nelle stesse fasce di rispetto

### **Indici**

Quanto necessario alle attività e col rispetto della legislazione specifica.

## **Art. 26 Fasce di rispetto ed arretramento relative ad elettrodotti, strade, linee ferroviarie metropolitane, cimiteri, sponde di canali, pozzi**

26.1. Sono zone particolari sottoposte a vincoli e a condizioni speciali di intervento, già definite all'Art. 11.

### **26.2. Elettrodotti**

Per tali impianti le fasce impongono sulle proprietà interessate una "servitù di elettrodotto" che non esclude possibilità edificatorie nel rispetto di una distanza minima dal cavo più vicino.

Questa particolare fascia si sviluppa a cilindro intorno al cavo e quindi costituisce un vincolo spaziale a 3 dimensioni.

Le distanze dei fabbricati dai cavi sono disciplinate dalla Legge 28.06.86 n° 339 e successivo D.M. LL.PP. 21.03.88 al punto 2.1.08.

La possibilità edificatoria viene autorizzata dall'Ente proprietario dell'elettrodotto, cui va **preventivamente** sottoposto il progetto, per la relativa autorizzazione.

Le aree sottoposte al vincolo consentono lo sviluppo di densità edilizia purchè in arretramento, rispetto ai cavi, del volume da edificare.

### 26.3. **Strade**

Per la viabilità sono previste fasce di arretramento stabilite dal nuovo codice della strada D. Lgs. 30.04.92 n° 285 e D. Lgs. 10.09.93 n° 360 e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 16.12.92 n° 495 e sue successive modifiche ed integrazioni).

Le fasce di arretramento sono fissate sia in relazione ai vari tipi di intervento sul territorio che secondo la classificazione delle strade definita dal nuovo codice. La distanza da osservarsi è dal "confine stradale" come definito dall'Art. 3 del citato Codice.

La possibilità edificatoria in tali zone sarà autorizzata dall'Ente proprietario della strada, ANAS, Regione, Provincia, Comune, cui va preventivamente sottoposto il progetto per la relativa eventuale autorizzazione.

Le aree incluse nelle fasce consentono lo sviluppo di densità edilizia purchè in arretramento, rispetto al confine stradale delle distanze previste nelle tavole di P.R.G. ed in mancanza, di quanto disposto dal Regolamento citato sopra.

In tali zone possono essere autorizzate costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante e servizi annessi, a titolo precario; è consentita inoltre la realizzazione di impianti di autolavaggio, ma non di edifici.

### 26.4. **Linee ferroviarie metropolitane**

Per tali linee sono prescritte linee di arretramento dell'edificazione, dall'Art. 49 e seguenti del D.P.R. 11.07.80 n° 753 e pari a m. 6,00 dal limite della rotaia più esterna, in proiezione orizzontale.

Detta linea è da considerarsi prescrittiva, fatti salvi i disposti di cui all'Art. 60 del predetto D.P.R. che consente deroghe.

Le aree incluse nelle fasce consentono lo sviluppo di densità edilizia purchè in arretramento rispetto alla rotaia più esterna come indicato nelle tavole di P.R.G. ed in mancanza di quanto disposto dal citato D.P.R.

### 26.5. **Cimiteri**

Per il cimitero l'ampiezza della fascia di rispetto è delimitata nelle Tavole di Azzonamento.

Le aree incluse in tali fasce sono inedificabili, salvo che per eventuali ampliamenti cimiteriali.

Tali aree possono essere utilizzate solo a parcheggi. In queste sono ammessi chioschi per la vendita di fiori.

## 26.6. Sponde di canali

I canali sono sottoposti a fasce di rispetto di larghezza variabile con un minimo di m. 10,00 e indicate nelle tavole di azionamento.

Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, non asfaltati, arredi a verde e tutto quanto necessario con la conduzione e manutenzione del canale.

## 26.7. Pozzi

I pozzi di captazione sono sottoposti a fasce di tutela assoluta con "un'estensione di raggio" non inferiore a ml. 10,00, quando possibile. (Art. 4 D.P.R. 24.05.88 n° 236).

La zona di rispetto avrà un'estensione non inferiore a ml. 200,00. (Art. 6 D.P.R. 24.05.88 n° 236).

26.8. Nelle fasce indicate ai punti 26.2, 26.3, 26.4, 26.5, 26.6 e 26.7 (comma 1) è consentita l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria con eventuali modesti manufatti come centraline telefoniche, piccoli depositi, ecc. Le relative autorizzazioni per tali opere devono essere preventivamente assentite dall'Ente proprietario dell'infrastruttura limitrofa alla fascia interessata. Nelle fasce definite dal presente articolo è vietata qualunque nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti.

Negli edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto ed arretramento di cui ai punti citati al primo comma del presente paragrafo sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti ai punti 12.1 e 12.2 dell'Art. 12.

Nelle fasce potrà essere autorizzata, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione e salvo il rispetto di eventuali disposizioni di legge, l'installazione di attrezzature per gioco e mostre all'aperto, chioschi rispondenti a carattere di provvisorietà.

In tali casi la il permesso di costruire è subordinato ad atto d'obbligo unilaterale, da trasciversi a cura dei richiedenti, che preveda la rimozione di tali impianti a semplice richiesta del Comune. Tale atto è richiesto anche nel caso di strutture pubblicitarie, insegne, cartelli, ecc.

## Note conclusive

Circa la delimitazione delle fasce succitate, la eventuale assenza di loro indicazione nelle tavole grafiche non fa venire meno il loro rispetto quando ciò è obbligatorio per leggi e regolamenti statali e regionali, pena la nullità del permesso di costruire e inefficacia del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Le fasce inedificabili sono conteggiate ai fini delle volumetrie e superfici conformemente ai disposti dei commi precedenti, nei casi ammessi.

Tali aree dovranno essere recintate, nonché sistemate e mantenute a tappeto verde con piantumazioni ed adeguatamente pavimentate nel caso di uso a transito e parcheggio.

Ove siano e fino a che rimangano di uso privato le aree ricadenti nelle fasce di rispetto ed arretramento dovranno comunque essere mantenute in condizioni

decorose con tassativo divieto di costituirvi depositi di materiali, scarichi di rifiuti, ecc.

Sono fatte salve le aree destinate all'agricoltura che potranno mantenere la destinazione originale.

In presenza di Piani Attuativi la fascia di inedificabilità a rispetto del nastro stradale potrà essere ridotta o comunque modificata in ragione dello studio definitivo di attuazione della viabilità, fatti salvi i disposti legislativi vigenti in materia .

## **Art. 27 Tutela e sviluppo del verde privato**

Negli insediamenti urbani, in particolare nelle zone residenziali e di uso pubblico, deve aversi cura speciale per il verde. In tutti gli interventi soggetti a Concessione gli alberi esistenti dovranno essere rilevati e indicati nelle planimetrie.

I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo la cura di non disturbare gli apparati radicali.

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito, se previsto nel progetto approvato.

Ogni pianta abbattuta in base al progetto dovrà essere sostituita da altra essenza, come stabilito dal Regolamento Edilizio, e posta a dimora all'interno del lotto ed indicata nel progetto.

In tutti i progetti soggetti a permesso di costruire dovrà essere previsto il dettaglio della sistemazione della superficie permeabile Sp dell'area con l'indicazione delle zone alberate, a giardino, a prato, o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.).

Sono inderogabili i seguenti minimi per ogni nuovo insediamento nelle zone di tipo B, C, D:

- |                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| - zone tipo <b>B</b> | Superficie a verde 0,80 Sp |
| - zone tipo <b>C</b> | Superficie a verde 0,90 Sp |
| - zone tipo <b>D</b> | Superficie a verde 0,60 Sp |

Il progetto relativo alle sistemazioni a verde deve consistere almeno in una planimetria in scala non inferiore ad 1:500.

## **Art. 28 Spazi per viabilità pedonale e ciclabile**

Hanno lo scopo di recuperare la funzione umana.

Saranno progressivamente ampliati, in particolare nel centro urbano, ed ove previsto dal P.R.G. in base alle apposite indicazioni ed attraverso la disciplina comunale del traffico.

Nelle aree di nuovo insediamento, di trasformazione e di riqualificazione le viabilità pedonali e ciclabili saranno esplicitamente previste (ove possibile e conformemente al P.R.G.) attraverso i progetti attuativi di operatori privati e del Comune.

I percorsi ciclabili e pedonali saranno di norma larghi almeno m. 1,70, separati dalle sedi viabilistiche da apposite banchine piantumate, fossati o canalette per le acque piovane.

Gli svincoli sopraelevati, anche della viabilità intercomunale, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato **viabilistico** e prive di barriere architettoniche.

Le aree pedonali saranno, ove possibile non asfaltate ma pavimentate con materiali di pregio e adeguatamente arredate.

Questi spazi e le piste ciclabili sono stati considerati nel Piano dei servizi e sono da computare tra gli standard comunali a tutti gli effetti.

Gli interventi in tali aree saranno realizzati in conformità al Piano dei servizi.

Le aree sono identificate da una sigla costituita da un numero seguito da una o due lettere come per le aree a standard comunale ed in continuità con esse.

## **Art. 29 Edifici ed aree vincolati**

Riguarda gli interventi su edifici e strutture murarie vincolati dal P.R.G. da conservare.

Gli interventi devono tendere al ripristino ed alla conservazione dei valori originali, con destinazioni d'uso analoghe a quelle originarie.

Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico.

Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

E' comunque ammessa la possibilità di installare servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente e similmente servizi di cucina.

Per gli edifici di carattere religioso e per i giardini sono ammesse solo opere di conservazione, manutenzione e restauro senza variazioni morfologiche o dei luoghi.

## **Art. 30 Zone soggette a condono edilizio**

Comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti abusivi, condonati ai sensi della Legge 47/85 e s.m.i.

### **Destinazioni consentite**

Conferma delle attività dichiarate e conseguentemente dei volumi e/o della Slp di cui è stato richiesto il condono.

### **Modalità di intervento**

Non sono ammessi ampliamenti di alcun tipo, ma solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria come specificato ai punti 12.1 e 12.2 dell'Art. 12.

## **Art. 31 Zone a cave estrattive**

Sono le zone di conferma delle sole attività esistenti.

Sono ammessi solo gli interventi compatibili con quanto contenuto nel D.C.R. 09.04.1997 n. VI/554 " Revisione del piano delle attività estrattive adottato dall'Amministrazione provinciale di Milano per le determinazioni di competenza, ai

sensi dell'Art. 7 della L.R. 30.03.1982 n. 18" e pubblicato sul 1° supplemento straordinario al n.28 del 08.07.1997 del B.U.R. della Lombardia.

### **Art. 31/bis Zone sottoposte a messa in sicurezza, ripristino e bonifica**

Sono le zone iscritte nell'anagrafe dei siti da bonificare, identificati dalla Regione, soggette a onere reale e a privilegio speciale, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs 22/97, art. 3 D.M. 471/99 e art. 18 della L. 47/85.

In queste aree non è consentita alcuna trasformazione o ampliamento, fino all'attuazione dei procedimenti previsti, ai sensi del D.P.R. 471/99 e del D.Lgs 22/97 e successive integrazioni e modifiche.

### **Art. 31ter PLIS delle cave Est.**

Parte del territorio comunale è compreso all'interno del Parco locale di interesse sovracomunale "Est delle Cave". Il territorio afferente è delimitato da apposito perimetro nelle tavole di azionamento.

Il Comune approva e condivide le finalità del parco come espresse nel Protocollo di intesa di istituzione in data 25.7.2001 e si impegna a sostenerne la realizzazione in ogni sede contribuendo per quanto di competenza.

Il perimetro indicato nella tavola di azionamento completa e sostituisce in via definitiva la perimetrazione indicata nell'allegato A al Protocollo di intesa per quanto relativo al territorio comunale.

Nelle aree perimetrate sono da applicarsi le norme transitorie di salvaguardia (allegato C al protocollo di intesa) in attesa della definizione dello strumento attuativo.

## **TITOLO III NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE**

### **Art. 32 Le risorse naturali dell'ambiente**

L'uso del territorio comunale deve comunque avvenire nel rispetto dell'esigenza di consentire, al massimo, la conservazione e - ove possibile - la riproduzione ed il potenziamento delle risorse naturali nonché dell'esigenza di tutelare l'ambiente quale aspetto del territorio sia al naturale sia come determinato, nel tempo, dalla presenza e dall'intervento dell'uomo.

L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare tra processi di antropizzazione, dotazione di risorse naturali ed ambientali, un equilibrio che garantisca il massimo benessere possibile per la comunità insediata, valuta gli interventi di iniziativa pubblica e privata anche sotto il complesso ed articolato profilo dell'impatto ambientale ed ispira la propria attività al rispetto delle esigenze sopra indicate.

Per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati sono comunque vietati, sull'intero territorio comunale, i seguenti interventi:

- a) l'apertura di nuove cave;
- b) la realizzazione di discariche, anche controllate;
- c) i depositi all'aperto di rottami di auto e oggetti simili e materiali ferrosi.

## **Art. 33 Norme speciali di tutela dell'ambiente**

A) Per la tutela dell'ambiente naturale nelle zone agricole le trasformazioni devono tendere a salvaguardare o ripristinare e valorizzare i tratti caratteristici dell'ambiente rurale proteggendo eventuali presenze di edilizia tradizionale, adottando tutti i provvedimenti opportuni per il miglioramento dello stato idrogeologico del terreno e sostituendo, in numero di esemplari tecnicamente appropriato e non inferiore al preesistente, le alberature eventualmente abbattute, privilegiando tra esse le essenze caratteristiche della zona.

Dovranno comunque essere evitati:

- a) movimenti di terreno e alterazioni morfologiche non inquadrabili nel sistema delle coltivazioni usualmente poste in atto;
- b) alterazioni del sistema idrogeologico e di irrigazione.

B) Ai fini della tutela dell'ambiente urbano, i piani ed i progetti di intervento dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) assicurare la ricomposizione dell'ambiente manomesso dal cantiere e dagli interventi ammessi, attraverso un rimodellamento delle parti esterne e scoperte che, pur tenendo conto di diversi e nuovi connotati, elimini ogni discontinuità valendosi anche della introduzione di appropriati manti di vegetazione caratteristica;
- b) non utilizzare l'area eventualmente destinata a distacco tra i fabbricati per depositi all'aperto, di qualsiasi genere;
- c) prevedere la sistemazione a verde e la messa a dimora di alberi, arbusti e manti vegetativi sulle aree libere previste, non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e a parcheggio scoperto;
- d) conservare la eventuale vegetazione di alto fusto esistente; qualora esigenze determinate dall'uso e dagli interventi ammessi richiedesse l'abbattimento motivato di qualche pianta di alto fusto, questa deve essere adeguatamente sostituita o, comunque, rimpiazzata;
- e) scegliere le essenze per i nuovi piantamenti arborei fra quelle caratteristiche; tali piantamenti dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalle proprietà e reintegrati qualora la vetustà e le calamità naturali li danneggino;
- f) fornire, ai sensi di Legge, le indicazioni tecniche ritenute utili per un adeguato controllo degli scarichi solidi, liquidi e gassosi, che saranno presumibilmente prodotti dall'insediamento e, per il loro eventuale smaltimento, si farà carico alla proprietà per gli interventi del caso;
- g) prevedere l'eliminazione di rumori dove è consentita la ubicazione di attività che li producano e contenerli entro le soglie stabilite dalle norme vigenti;
- h) impedire la trasmissione di vibrazioni e/o calore molesti all'esterno degli edifici e, soprattutto, nelle costruzioni contigue ai medesimi attraverso il ricorso della progettazione a opportuni accorgimenti costruttivi nelle fondazioni e sugli involucri.

## Art. 34 Norme speciali per la tutela delle risorse idriche

I nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovranno allacciarsi alla rete del pubblico acquedotto per tutti i fabbisogni idrici.

Gli insediamenti **residenziali** esistenti non allacciati alla rete del pubblico acquedotto dovranno provvedere all'allacciamento entro due anni dall'entrata in vigore delle presenti norme.

Gli insediamenti **produttivi** esistenti dovranno allacciarsi al pubblico acquedotto, entro lo stesso periodo, per approvvigionarsi dell'acqua necessaria per gli usi potabili ed igienico-sanitari.

L'allacciamento dovrà essere proporzionato per un massimo di 1000 l/giorno per addetto.

Gli insediamenti produttivi di nuovo insediamento, che prevedono nel loro ciclo produttivo notevoli fabbisogni d'acqua, dovranno dotarsi di idonei impianti di recupero e riciclo delle acque usate a fini produttivi.

Per le attività esistenti l'adeguamento agli standard di cui sopra dovrà avere luogo entro quattro anni dall'entrata in vigore delle presenti N.T.A.

I complessi edilizi di nuova costruzione che per inderogabili esigenze tecniche devono utilizzare l'acqua per impianti di condizionamento dovranno dotarsi di appositi impianti di riciclo. Quelli esistenti devono adeguarsi entro due anni.

Ai fini della comprova dei consumi di acqua effettivamente autorizzati le stesse industrie e complessi edilizi dovranno essere dotati di appositi contatori.

Le industrie potranno ricorrere altresì entro gli standard per ettaro stabiliti, a prelievi di acqua attraverso pozzi profondi solo su autorizzazione del CAP.

Per pozzo profondo si intende un'opera che sia in grado di captare falde contenute in sedimenti di transizione.

## INDICE

### TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuti del P.R.G.	pag.	1
Art. 2 - Elementi costitutivi ed efficacia del P.R.G.	pag.	1
Art. 3 - Trasformazioni urbanistiche ed oneri	pag.	2
Art. 4 - Disegno di P.R.G. e regime dei suoli	pag.	2
Art. 5 - Attuazione del P.R.G.	pag.	2
Art. 6 - Indici urbanistici ed edilizi	pag.	3
Art. 7 - Calcolo dei volumi e delle superfici fabbricabili		
Definizione di altezze e distanze	pag.	4
Art. 8 - Allineamenti	pag.	11
Art. 9 - Decoro dell'ambiente urbano	pag.	11
Art. 10 - Tolleranze sulle costruzioni	pag.	11
Art. 11 - Fasce e zone di rispetto ed arretramento	pag.	12

Art. 12 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.	12
Art. 13 - Definizione delle opere di urbanizzazione	pag.	13
Art. 14 - Destinazione d'uso	pag.	13
Art. 15 - Norme particolari e transitorie	pag.	14

## **TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI ZONA**

Art. 16 - Zone residenziali omogenee B - C	pag.	17
Art. 17 - Zone omogenee per attività produttive, commerciali e terziarie D	pag.	22
Art. 18 - Zone di riqualificazione, razionalizzazione, ristrutturazione urbanistica e ricettive	pag.	25
Art. 19 - Zone omogenee per attività agricole E	pag.	29
Art. 20 - Zone PR soggette a piani di recupero	pag.	30
Art. 20/bis - Prescrizioni speciali	pag.	31
Art. 21 - Zone soggette a piano particolareggiato (P.P.)	pag.	32
Art. 22 - Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standards)	pag.	33
Art. 23 - Zone omogenee per attrezzature pubbliche di interesse generale F	pag.	35
Art. 24 - Zone per impianti di interesse generale	pag.	38
Art. 25 - Aree per infrastrutture primarie	pag.	39
Art. 26 - Fasce di rispetto ed arretramento relative ad elettrorodotti, strade, linee ferroviarie, cimiteri, sponde di canali, pozzi	pag.	40
Art. 27 - Tutela e sviluppo del verde privato	pag.	42

Art. 28 - Spazi per viabilità pedonale e ciclabile	pag.	43
Art. 29 - Edifici ed aree vincolati	pag.	43
Art. 30 - Zone soggette a condono edilizio	pag.	44
Art. 31 - Zone a cave estrattive	pag.	44
Art. 31/bis - Zone sottoposte a messa in sicurezza, ripristino e Bonifica	pag.	44
Art. 31/ter - PLIS delle cave Est	pag.	44

### **TITOLO III - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE**

Art. 32 - Le risorse naturali dell'ambiente	pag.	45
Art. 33 - Norme speciali di tutela dell'ambiente	pag.	45
Art. 34 - Norme speciali per la tutela delle risorse idriche	pag.	46