

# PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONFORME ALLA D.G.R. N. 7/9414 del 14.06.2002  
BURL S.ORD.BIS n. 25 del 17.06.2002

CONFORME ALLA D.C.C. N. 24 del 16/04/2003  
BURL S. EDITORIALE INSERZIONI n. 22 del 28/05/2003

CONFORME ALLA D.C.C. N. 57 del 25/07/2003  
BURL n. 38 del 17/09/2003

CONFORME ALLA D.C.C. N. 60 del 28/10/2004  
BURL n. 9 – Ser. Ins. del 02/03/2005

CONFORME ALLA D.C.C. N. 34 del 28/04/2005  
BURL n. 24 – Ser. Ins. del 15/06/2005

CONFORME ALLA D.C.C. N. 80 del 22/12/2005  
BURL - serie inserzione e concorsi del 04/01/2006

CONFORME ALLA D.C.C. N. 99 del 05/12/2006  
BURL - serie inserzione e concorsi n.. 4 del 24/01/2007

CONFORME ALLA D.C.C. N. 33 del 19/03/2008  
BURL - serie inserzione e concorsi n.. 17 del 23/04/2008

CONFORME ALLA D.C.C. N. 117 del 03/12/2008  
BURL - serie inserzione n. 3 del 21/01/2009

**CAPITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Finalità del PRG.....	4
Art. 2	Contenuto del PRG.....	4
Art. 3	Definizioni, parametri ed indici urbanistici ed edilizi .....	4
Art. 4	Aree di pertinenza.....	8
Art. 5	Definizione degli interventi.....	8
Art. 6	Urbanizzazioni primarie e secondarie.....	9
Art. 7	Deroghe .....	11
Art. 8	Rapporti tra PRG e Regolamento Edilizio.....	11

**CAPITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G**

Art. 9	Strumenti di Attuazione del PRG .....	12
Art. 10	Piani attuativi .....	13
Art. 11	Attuazione di interventi in aree con edifici esistenti.....	15
Art. 12	Mutamento di destinazione d'uso .....	15
Art. 12 bis	Classi di fattibilità .....	16

**CAPITOLO III - DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

Art. 13	Suddivisione del territorio in zone .....	18
Art. 14	Zona omogenea A .....	19
Art. 15	Zona omogenea B .....	21
Art. 16	Zona omogenea C .....	22
Art. 17	Zona omogenea D .....	24
Art. 18	Zona omogenea E .....	27
Art. 19	Zona omogenea F .....	28
Art. 20	Aree a verde privato residenziale .....	30
Art. 21	Aree a verde privato sportivo .....	32
Art. 22	Aree standards per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale.....	32
Art. 23	Aree tecnologiche .....	34
Art. 24	Aree per la viabilità .....	35
Art. 25	Aree di canali, rogge e specchi d'acqua .....	37
Art. 26	Aree riservate alla ferrovia metropolitana .....	37

**CAPITOLO IV - NORME PARTICOLARI**

Art. 27	Distanza di rispetto dalle strade.....	38
Art. 28	Distanze di rispetto cimiteriale .....	39
Art. 29	Distanze di rispetto dagli elettrodotti .....	39
Art. 30	Distanze di rispetto da metanodotti e ossigenodotti.....	40
Art. 31	Distanze di rispetto dai pozzi .....	40
Art. 32	Distanza di rispetto dai corsi d'acqua .....	40
Art. 33	Beni soggetti a vincolo monumentale .....	41
Art. 34	Beni soggetti a vincolo paesaggistico .....	41
Art. 35	Impianti stradali per la distribuzione dei carburanti .....	41
Art. 35bis	Edicole e chioschi .....	41
Art. 36	Impianti radiobase per la telefonia mobile.....	42
Art. 37	Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale .....	43
Art. 38	Misure di salvaguardia.....	44

**CAPITOLO V - NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

Art. 39	Disposizioni generali.....	45
Art. 40	Contesti di localizzazione.....	46
Art. 41	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali.....	46
Art. 42	Inseediamento attività commerciali.....	48
Art. 43	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale.....	49

---

Art. 44	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....	49
---------	--	----

## Capitolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 Finalità del PRG

Il Piano Regolatore Generale regola l'assetto e le trasformazioni dell'intero territorio comunale ai sensi della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme e, quando non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

### Art. 2 Contenuto del PRG

Il Piano Regolatore Generale disciplina il territorio comunale nei modi specificati dalle presenti norme tecniche di attuazione e dai seguenti elaborati di P.R.G.:

- Tavola dei vincoli in scala 1:5000
- Tavole di azionamento e viabilità in scala 1:5000 e 1:2000
- Tavola di azionamento centro storico 1:1000
- Tavola di azionamento nuclei di interesse storico artistico o ambientale in scala 1:1000
- Tavola delle zone di recupero in scala 1:2000
- Lo studio geologico

Nel caso in cui si dovessero riscontrare negli elaborati delle indicazioni contrastanti fra le tavole e le norme, prevalgono le ultime; tra le stesse tavole, prevalgono quelle a scala più bassa. Il Piano Regolatore Generale è predisposto in modo informatizzato ed è indifferente ai fini della conformizzazione delle tavole di zonizzazione che queste siano riprodotte in veste grafica a colore o in veste grafica nera.

### Art. 3 Definizioni, parametri ed indici urbanistici ed edilizi

#### 3.1 Superficie territoriale - St - (mq)

La superficie territoriale è la superficie complessiva dell'ambito di intervento soggetto a pianificazione attuativa (P.A.).

#### 3.2 Superficie fondiaria - Sf - (mq)

La superficie fondiaria è la superficie edificabile dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 3.4 Indice fondiario - If - (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria determina il volume costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Corrisponde alla densità edilizia massima ammessa rispetto alla superficie fondiaria.

#### 3.6 Indice di utilizzazione fondiaria - Uf - (mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria indica la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

### 3.7 Superficie lorda di pavimento - slp - (mq)

La superficie lorda di pavimento é la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, aventi requisiti di agibilità, sia fuori terra che in sottosuolo.

Nella slp non vengono conteggiate:

- a) le superfici, aperte almeno su un lato, di androni, porticati, piloties, logge, balconi, terrazzi; le superfici dei cavedi;
- b) le superfici dei blocchi scala (ad eccezione delle scale interne al servizio della stessa unità immobiliare); le superfici dei vani tecnici degli impianti di sollevamento con i relativi locali macchine;
- c) per i fabbricati a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, mezzi di trasporto per portatori di handicap compresi i relativi spazi di accesso. Tali locali per poter essere esclusi dal conteggio della slp devono essere posti al piano terreno o ai piani interrati o parzialmente interrati.
- d) le superfici dei locali tecnici atti a contenere gli impianti al servizio dei fabbricati (impianti idrici, di condizionamento e riscaldamento, telefonici, di sollevamento, di raccolta e sgombero dei rifiuti, ecc.);
- e) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati che non abbiano requisiti di abitabilità per le quali sia esplicitamente esclusa la permanenza di persone e l'H interna massima non superi i mt. 2,6. Per gli edifici ad uso residenziale sono inoltre escluse le superfici dei fabbricati ad uso deposito attrezzi da giardino nel numero di 1 per ogni unità immobiliare avente giardino di pertinenza, nonché i depositi attrezzi dei giardini comuni. I suddetti depositi, per i quali deve essere esplicitamente esclusa la permanenza di persone, devono :
  - essere posti o al piano terreno degli edifici o nel soprassuolo esternamente al perimetro dell'edificio, in questo secondo caso gli stessi devono essere realizzati con materiale di tipo leggero con esclusione della muratura;
  - avere Slp max di mq 4
  - avere gronda di sporgenza non superiore a cm 50;
  - avere l'H massima esterna non superiore a mt. 2,50;
- f) 1) per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti varianti, le superfici dei sottotetti non abitabili assentiti come risultanti dai documenti agli atti comunali ed aventi le caratteristiche di esclusione secondo le normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo o della presentazione della DIA;  
2) per nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione e ricostruzione, nonché per gli edifici in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore delle presenti varianti, le superfici dei piani sottotetto non abitabili a condizione che:
  - l'altezza media ponderale sia compresa tra m 2,40 e m 2,50;
  - che nel punto minimo di prolungamento delle murature perimetrali l'H interna non superi i cm. 150;
  - che la proiezione del piano sottotetto non sia più grande del perimetro di massimo ingombro del piano abitabile immediatamente sottostante;
  - che sia collegato unicamente e direttamente con almeno una delle abitazioni poste al piano abitabile immediatamente sottostante (non è ammesso il prolungamento dell'ascensore sino al piano sottotetto);
  - che sia esplicitamente esclusa la permanenza continuativa di persone.In tali spazi possono essere ammessi solo ed esclusivamente locali integrativi e di servizio alle abitazioni principali quali depositi, ripostigli, stenditoi e lavanderie. E' inol-

tre ammessa la realizzazione di terrazzini e balconi nonché la realizzazione di abbaini (senza limitazioni di superfici come indicato dal vigente R.E.). E' ammessa la delimitazione di tali spazi, a condizione che la superficie aeroilluminata di ogni locale sia inferiore ad 1/16 (1 mq di sup. finestrata per almeno 16 mq di sup del locale), purché la superficie aeroilluminante dell'intero sottotetto sia inferiore ad 1/32 (1 mq di sup. finestrata per almeno 32 mq di superficie di sottotetto). In tali spazi è ammessa la realizzazione dell'impianto elettrico e di riscaldamento.

3) i volumi posti sopra l'ultimo piano abitabile non rientrati nelle casistiche di cui ai punti f1) e f2) che costituiscono mera camera d'aria in quanto svolgono la semplice funzione di isolamento, di convogliamento delle acque meteoriche e/o contenitore di impianti tecnologici, sono classificati come intercapedine. Tali volumi possono essere accessibili solo tramite botola di ispezione, non possono essere dotati di impianti finalizzati alla permanenza di persone e devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza max interna non superiore a m 2,20;
- nel punto minimo di prolungamento delle murature perimetrali, l'H interna non superiore a cm. 50;
- proiezione dell'intercapedine non più grande del perimetro di massimo ingombro del piano abitabile immediatamente sottostante;

Per questi spazi, con la presentazione del progetto edilizio, deve essere esplicitamente riportata la dicitura "intercapedine" corredata di dichiarazione, del titolare della richiesta di permesso di costruire o della dia, che la scelta della tipologia "intercapedine" è definitiva e, pertanto non si potrà passare alla tipologia dei sottotetti di cui alla precedente lett. f2; inoltre, deve essere esclusa la permanenza di persone e non è ammessa la facoltà di utilizzo degli artt. 63, 64, 65 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

Per la realizzazione di interventi con sottotetti aventi le caratteristiche di cui al punto f2), la corresponsione degli oneri di urbanizzazione I e II, relativa alla specifica tipologia di intervento, potrà comportare, previa specifica deliberazione comunale, l'applicazione di una maggiorazione nella misura massima del 30%.

- g) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture realizzati nel sottosuolo e nei piani terreni degli edifici, nonché per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della legge n. 122/89 nel soprasuolo con H esterna massima 2,50 purché nei limiti dell'art. 2 della legge n. 122/89. Per superficie destinata al ricovero ed alla sosta si intende l'effettiva superficie utilizzata a parcheggio comprensiva degli spazi di accesso e di manovra realizzati in piano, con esclusione delle rampe di accesso.

Tutte le superfici che superano i suddetti criteri saranno totalmente computate nella slp. I criteri indicati per il calcolo della slp sono utilizzati anche ai fini del calcolo del volume, nonché per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione delle quantità di aree per le urbanizzazioni secondarie.

Ai fini del calcolo del volume del patrimonio edilizio esistente la s.l.p. dei corpi rustici (ex stalle e fienili) è determinata unicamente dalla superficie coperta compresa nel perimetro di appoggio a terra della costruzione per il numero dei piani esistenti o desumibili come preesistenti e senza applicare le esclusioni di cui alle precedenti lettere.

### 3.8 Superficie netta di vendita - S<sub>nv</sub> - (mq) soppresso

### 3.9 Superficie coperta - Sc - (mq)

E' la proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle murature perimetrali escluse le superfici aggettanti aperte quali balconi e sporti, inferiori a m. 1,50.

Sono escluse le superfici delle cabine di trasformazione e distribuzione di energia elettrica e del gas, le pensiline di ingresso a copertura dei cancelli pedonali.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge n. 122/89 sono inoltre escluse le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture realizzate nel soprasuolo nei limiti dell'art. 2 della legge n. 122/89

Nelle zone omogenee D sono inoltre escluse dalla superficie coperta i vani tecnici (locali condizionatori, compressori, pompe, ecc.), realizzati esternamente al perimetro dell'edificio. Ai soli fini del calcolo dell'area drenante tali superfici dovranno comunque essere incluse nella superficie coperta.

Per gli edifici residenziali sono inoltre escluse le superfici dei depositi attrezzi da giardino come definiti al punto 3.7e) realizzati nel soprassuolo esternamente al perimetro del fabbricato.

### 3.10 Superficie permeabile – Sp – (mq)

E' la superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito come definita dal vigente Regolamento di Igiene.

### 3.11 Rapporto di copertura - Rc - (%)

E' il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.

### 3.12 Volume - V - (mc)

Il computo del volume si effettua moltiplicando la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) per l'altezza convenzionale dell'interpiano, corrispondente a m 3 per le residenze e per m 3,3 per tutte le attività diverse dalla residenza.

Il criterio indicato per il calcolo della s.l.p. è utilizzato anche per il calcolo del volume.

Ai fini del calcolo del volume esistente di superfici diverse dalla residenza, oggetto di ri-conversione residenziale, il volume si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza convenzionale di interpiano di 3,3 m.

Sempre ai fini del calcolo del volume esistente, unicamente negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.lgvo n°42/2004 (ex L. n°1089/39), può essere considerato il volume reale.

Il volume reale si calcola a partire dalla quota marciapiede, sino alla quota d'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

### 3.13 Distanza dai confini - Dc - (m)

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e la linea di confine. Eventuali aggetti superiori a m. 1,50 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'oggetto, alla distanza del fabbricato dai confini.

### 3.14 Distanza tra fabbricati - Df - (m)

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e le pareti perimetrali degli edifici ad essi contrapposti. Eventuali aggetti superiori a m. 1,50 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'oggetto, alla distanza dei fabbricati.

### 3.15 Distanza dalle strade - Ds - (m)

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e il confine stradale, così come definito dal codice della strada e richiamato al successivo art.

28. Eventuali aggetti superiori a m. 1,50 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'aggetto, alla distanza del fabbricato dalla strada. All'esterno del perimetro del centro abitato gli aggetti concorrono sempre alla distanza del fabbricato dalla strada.

### 3.16 Altezza - H - (m)

L'altezza degli edifici si calcola a partire dalla quota di marciapiede ( $\pm 0.00$ ) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. In assenza di marciapiede la quota di riferimento è data dalla quota di colmo strada aumentata di cm. 15.

Nel caso di mansarde che presentino caratteristiche di abitabilità al momento della costruzione si considera l'altezza media della copertura, misurata all'intradosso. Nel caso di edifici contigui si considera l'altezza di ogni singolo fabbricato. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ogni singolo corpo di fabbrica. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i coronamenti sia di tipo estetico/architettonico che atti ad occultare volumi tecnici o vani non abitabili.

### 3.17 Altezza interna – Hi – (m)

L'altezza interna degli ambienti si calcola dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

### 3.18 Altezza esterna – He – (m)

L'altezza esterna delle costruzioni o di qualsiasi altra struttura o manufatto si calcola dalla quota di marciapiede fino al punto esterno più alto della struttura o del manufatto.

## Art. 4 Aree di pertinenza

Aree di pertinenza sono quelle fondiariae e territoriali utilizzate nelle prescrizioni del P.R.G. e delle sue Norme di Attuazione al fine del calcolo secondo gli indici dei volumi o delle superfici edificabili.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima consentita dalle presenti norme.

Gli elaborati richiesti per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, per il rilascio di permessi di costruire o depositati con D.I.A. dovranno sempre e obbligatoriamente precisare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza con la distinzione fondiaria e territoriale e con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà a dimostrazione del calcolo di superfici e volumi prodotte dagli indici previsti.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi soggetti a permesso di costruire o a DIA le aree fondiariae di pertinenza devono essere, prima del ritiro del permesso di costruire o all'inoltro della DIA, assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia quale servitù di diritto pubblico, mediante atto notarile da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

L'atto suddetto da stipularsi prima del ritiro del permesso di costruire o dell'inoltro della DIA deve indicare il volume o la s.l.p. utilizzata nonché il relativo indice riferito all'area fondiaria di pertinenza.

In caso di demolizione o parziale demolizione degli edifici a cui l'area di pertinenza è asservita, la stessa potrà essere conteggiata al fine del calcolo degli indici di edificabilità previsti dal P.R.G.

Non è ammesso frazionare a scopi edificatori aree che risultano sature sulla base delle concessioni o licenze edilizie rilasciate. E' consentito il trasferimento di volumi edificabili, di superfici lorde di pavimento, di superfici coperte, di superfici drenanti, previo atto di asservimento da trascrivere sui registri delle proprietà immobiliari, a condizione che le aree oggetto di trasferimento abbiano lo stesso azzonamento e che siano contermini. E' inoltre ammesso il trasferimento di volumi dalle zone VP alle zone B, dalle zone VP alle zone A nei limiti di quanto stabilito all'art. 8 del D.M. 1444/68, purché le aree oggetto di trasferimento siano confinanti ed appartengano alla stessa proprietà.

In caso di nuove costruzioni ampliamenti- ricostruzioni e trasformazioni di edifici esistenti non subordinati a piani attuativi, in aggiunta alla dotazione privata di parcheggi di cui alla L. n. 122/89, e successive modifiche ed integrazioni, è fissata la dotazione minima di parcheggi, da realizzarsi sull'area di pertinenza, come segue:

- immobili residenziali (esclusivamente per le nuove costruzioni): 1 parcheggio ogni 8 alloggi o frazione di 8 alloggi;
- per tutte le attività diverse dalla residenza e da quelle meglio sotto specificate: n. 1 parcheggio ogni 300 mq o frazione di 300 mq di SIp
- attività terziarie e direzionali ed assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 100 mq o frazione di 100 mq di SIp
- hotel, alberghi, pensioni: n. 1 parcheggio ogni 150 mq o frazione di 150 mq di SIp
- cliniche pubbliche o private, ospedali, case di cura, centri diagnostici ed assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 10 mq SIp
- motel e residence: n. 1 parcheggio ogni camera/unità alloggiativa
- ristoranti, bar, sale di spettacolo, sale congressi, cinema, teatri e simili: n. 1 parcheggio ogni 10 mq o frazione di 10 mq di superficie delle sale a disposizione del pubblico;
- sale pubbliche da gioco ovvero locali allestiti specificatamente per lo sviluppo del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici, oltre ad eventuali altri apparecchi meccanici quali ad esempio biliardi, biliardini, flipper o juke box: n. 1 parcheggio ogni 5 mq a disposizione del pubblico;
- palestre, scuole di ballo ed assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 25 mq o frazione di 25 mq di SIp;
- scuole pubbliche e private ed assimilabili: n. 1 parcheggio per ogni aula

I parcheggi devono avere dim minime m 5,00 x 2,20 e devono essere accessibili ed utilizzabili comodamente e posti possibilmente in prossimità degli ingressi.

Ad eccezione degli interventi di nuova costruzione, tali parcheggi possono, in caso di comprovata impossibilità di reperimento all'interno del lotto, essere:

- ricavati in lotti esterni ad una distanza massima di 300 m in aree debitamente asservite all'edificio per tale uso mediante idoneo atto da trascrivere ai registri immobiliari;
- qualora la zona sia già servita da parcheggi pubblici, essere completamente o parzialmente monetizzati.

Sono fatte salve le norme più restrittive in materia di dotazioni di parcheggi stabilite da leggi statali, regionali ed altro.

#### Art. 5 Definizione degli interventi

Gli interventi urbanistici ed edilizi sono quelli definiti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e dal vigente regolamento edilizio.

#### Art. 6 Urbanizzazioni primarie e secondarie

## 6.1 Urbanizzazioni primarie - UP

L'urbanizzazione primaria é costituita dall'insieme di servizi, aree, opere che rendono possibile l'edificazione o la trasformazione di un'area, quali:

- a) sedi viarie (strade residenziali):  
le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) spazi di sosta e di parcheggio:  
gli spazi pubblici, in sede propria, eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli ad integrazione delle sedi viarie;
- c) fognature:  
i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico alle acque nere (ed eventualmente anche meteoriche) comprese le opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione;
- d) rete idrica:  
le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione ed il sollevamento nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana principale;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas:  
le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana;
- f) rete per la pubblica illuminazione:  
le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- g) spazi di verde attrezzato:  
le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature;
- h) le piattaforme di conferimento /trattamento di RSU;
- i) il cimitero secondo quanto stabilito dalla Legge 28.02.90 n. 38;
- l) tutte le altre opere definite di urbanizzazione primaria dalle normative nazionali e regionali.

## 6.2 Urbanizzazioni secondarie - U.S.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature pubbliche o di uso pubblico quali:

- 6.2.1 aree e attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, ripartiti in:
  - a) aree e attrezzature per l'istruzione inferiore scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo;
  - b) aree e attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
  - c) spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport;
  - d) aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico che non rientrino tra quelli di integrazione delle sedi viarie.
- 6.2.2 Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.
- 6.2.3 Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali per parcheggi, verde, centri, servizi sociali ed attrezzature varie.

6.2.4 Tutte le altre opere definite di urbanizzazione secondaria dalla vigenti normative nazionali e regionali.

#### Art. 7 Deroghe

Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi in cui all'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste

#### Art. 8 Rapporti tra PRG e Regolamento Edilizio

Il complesso delle modalità di utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato oltre che dalle Norme Tecniche d'Attuazione, e, per quanto non in contrasto con queste, dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento d'Igiene.

Le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione esecutiva e nelle schede normative prevalgono sulle disposizioni morfologiche del Regolamento Edilizio.

## Capitolo II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.

## Art. 9 Strumenti di Attuazione del PRG

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante strumenti di pianificazione urbanistica attuativa e interventi edilizi diretti. Nelle zone ove sia prescritto lo strumento urbanistico attuativo, il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro della DIA è subordinato alla preventiva o contestuale approvazione dello strumento attuativo stesso da sottoporre all'esame coordinato degli Uffici competenti in relazione alle procedure previste dalle vigenti normative regionali e nazionali.

Gli strumenti di pianificazione attuativa sono gli strumenti così definiti dalle vigenti normative nazionali e regionali. Negli elaborati del P.R.G. e nelle N.T.A. è utilizzata la seguente simbologia per definire gli strumenti di pianificazione attuativa:

P.A. – per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica attuativa di qualsivoglia natura, ove non espressamente indicato il tipo specifico di piano;

P.P. – per i Piani Particolareggiati - di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 1150/42 e successive modificazioni (di iniziativa pubblica);

P.L. – per i Piani di Lottizzazione - ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni (di iniziativa pubblica e privata);

P.E.E.P. – per i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare - e P.d.Z. – per i Piani di Zona di cui alla L. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni (di iniziativa pubblica)

P.R. – per i Piani di Recupero - di cui all'art. 28 della L. 457/78 e successive modificazioni ed integrazioni, nell'ambito delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge medesima (di iniziativa pubblica e privata);

P.I.P. - per i Piani da destinare ad Insediamenti Produttivi - di cui agli artt. 26 e 27 L. 865/71 e successive modificazioni ed integrazioni (di iniziativa pubblica); della L.R. 12 aprile 1999, n. 9;

P.R.U. - per i Programmi di Recupero Urbano - di cui all'art. 11 della L. 493/93 e successive modificazioni ed integrazioni.

P.I.I. - per i programmi integrati di intervento di cui alla L.R. n. 9 del 12 aprile 1999.

Gli interventi diretti sono quelli soggetti a permessi di costruire, D.I.A., interventi ex art. 81 del D.P.R. 616/77, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e dal Regolamento Edilizio.

A.d.P. – gli Accordi di Programma di cui alla L.R. 15.05.93 n. 14 aventi valore di piano attuativo.

## Art. 10 Piani attuativi

Per l'attuazione del P.R.G. mediante piani attuativi si seguono le seguenti disposizioni:

- a) nelle tavole di P.R.G. è individuato, con apposita simbologia grafica, il perimetro continuo obbligatorio degli ambiti entro i quali il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro di DIA è subordinato alla approvazione di un piano attuativo
- b) sempre nelle tavole di P.R.G. all'interno del perimetro degli ambiti subordinati a pianificazione attuativa è riportata con apposita simbologia grafica il tipo di piano previsto (PP, PL, PEEP, PR, PIP, PRU, PII) con sigla PA i piani attuativi generici, ovvero per i quali non è previsto un tipo specifico di piano; i piani attuativi sono altresì indicati anche con un numero di riferimento al fine di agevolare il loro richiamo.
- c) in sede di formazione dei piani attuativi le aree a standards comprese nel loro interno possono, nell'ambito del singolo piano, venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di zonizzazione, purché vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standards e l'entità quantitativa puntualmente fissata nelle modalità di intervento delle singole zone, ove previsto, oppure nelle tavole del dimensionamento negli altri casi.  
Tale possibilità non si applica quando nelle tavole di P.R.G. è indicata in modo specifico l'inamovibilità delle aree standards, con apposita simbologia grafica, in tal caso l'attuazione deve rispettare puntualmente l'individuazione delle tavole di zonizzazione, sono consentiti unicamente modesti aggiustamenti in relazione alla precisazione dei confini di proprietà e/o di rilievo dello stato di fatto, alla progettazione delle opere di viabilità, fermo restando il mantenimento delle quantità puntualmente fissate nelle tavole del dimensionamento;
- d) salvo diversa prescrizione stabilita nelle modalità di intervento delle singole zone, ogni piano attuativo, in relazione all'insediamento previsto, deve garantire obbligatoriamente la cessione gratuita al Comune delle aree standards in misura non inferiore alle dotazioni stabilite nella seguente tabella:
- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| insediamenti residenziali                         | mq 48 per ogni 100 mc/ab. teorico |
| insediamenti produttivi industriali o artigianali | mq 20 per ogni 100 mq Sf          |
| insediamenti terziari direzionali o commerciali   | mq 1 per ogni mq Slp              |
- e) nel caso in cui sulle tavole di zonizzazione, per un determinato piano attuativo, non venga individuata, all'interno del suo perimetro, nessuna area standard, il Comune può richiedere la cessione gratuita della dotazione di cui al precedente punto d) all'interno del perimetro del piano attuativo, o acconsentire alla cessione gratuita della stessa all'esterno del piano o richiedere in surroga alla cessione gratuita delle aree la loro monetizzazione, commisurata alla dotazione obbligatoria sopra richiamata;
- f) nel caso in cui sulle tavole di zonizzazione, per un determinato piano attuativo, sia individuata, all'interno del suo perimetro, un'area standards che secondo quanto riportato dalle tavole del dimensionamento e di entità inferiore alla dotazione obbligatoria di cui al precedente punto d): l'area individuata deve essere obbligatoriamente ceduta gratuitamente, per la parte rimanente della dotazione obbligatoria si applica quanto stabilito al punto e;

- g) ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili.  
Nei piani attuativi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori a scomputo oneri. Debbono altresì considerarsi non monetizzabili le aree da destinare a urbanizzazione secondaria, individuate graficamente nelle tavole di zonizzazione, per esse è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale.  
L'approvazione dei piani attuativi è subordinata all'impegno dei soggetti attuatori a realizzare o potenziare le opere di urbanizzazione necessarie in tutto o per quota parte all'insediamento previsto anche se queste siano situate al margine o all'esterno dell'ambito soggetto di piano;
- h) i piani attuativi devono essere predisposti in modo da garantire la perequazione di tutti i soggetti interessati, in modo che siano equamente ripartiti fra tutti i proprietari, in proporzione alla rispettiva area di proprietà, gli oneri del piano stesso sia in termini pecuniari che di cessione gratuita e acquisizione di aree al Comune, nonché la capacità edificatoria dell'intero piano;
- i) nel dimensionamento dello standard possono essere computati anche i parcheggi pluripiano o porzioni di essi realizzati entro o fuori terra in corrispondenza di aree pubbliche anche costruiti in diritto di superficie costituito a favore di terzi e regolamentato da specifica convenzione, nonché le superfici degli edifici da destinare ad altre opere pubbliche purché gli stessi possano essere computati a standards ai sensi di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali. Il costo di tali opere potrà essere scomputato dagli oneri dovuti dedotto, comunque, il valore dell'area che si sarebbe dovuto cedere quale standard urbanistico da calcolare secondo i criteri deliberati dal Comune per la monetizzazione degli standards;
- j) l'attuazione dei piani attuativi da parte di soggetti diversi dal Comune è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione, con atto registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti aventi titolo alla realizzazione degli interventi, che deve contenere, salvo che le vigenti disposizioni normative non dispongano ulteriori previsioni, quanto segue:
- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei termini quantitativi e qualitativi stabiliti dal piano attuativo;
  - 2) l'assunzione, a carico del proprietario delle aree, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento e nel caso di realizzazione delle opere a scomputo: i costi, i tempi e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, gli elementi progettuali, i criteri, i tempi e le modalità di trasferimento al Comune;
  - 3) l'assunzione, a carico del proprietario delle aree, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dall'intervento e nel caso di realizzazione delle opere a scomputo: i costi, i tempi e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, gli elementi progettuali, i criteri, i tempi e le modalità di trasferimento al Comune;
  - 4) le fasi d'intervento e i termini per la realizzazione delle opere private e di urbanizzazione;
  - 5) idonee garanzie finanziarie per il corretto adempimento degli obblighi convenzionali;
  - 6) le sanzioni da applicare in caso di inosservanza degli obblighi convenzionali;

7) quanto altro richiesto dalla presente normativa.

k) nelle tavole di P.R.G. sono individuati e distinti con apposita simbologia grafica i piani attuativi vigenti all'adozione del P.R.G. 2000 e quelli di nuova previsione, fatto salvo quanto stabilito al successivo art. 38; del permesso di costruire o l'inoltro di DIA riguardanti piani attuativi vigenti scaduti, per decorrenza dei termini temporali, non è ulteriormente subordinata all'approvazione di un piano attuativo.

#### Art. 11 Attuazione di interventi in aree con edifici esistenti

Negli interventi da realizzarsi mediante ricorso a pianificazione attuativa, a permesso di costruire o l'inoltro di DIA gli indici urbanistici andranno applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere.

Ove il P.R.G. subordini il rilascio a permesso di costruire o l'inoltro di DIA alla formazione degli strumenti attuativi sono sempre consentiti sugli edifici esistenti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lett. a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 27 della L.R. N. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli edifici esistenti in cui sia in atto alla data di adozione del P.R.G. una destinazione d'uso non conforme a quella stabilita dal piano regolatore generale, sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria. Per tali edifici sono comunque ammessi gli interventi edilizi che comportino il mutamento della destinazione d'uso in essere per adeguarla a quella prevista dal P.R.G. Per gli ambiti ricompresi nelle zone di recupero si applicano le disposizioni di cui all'art. 14 L. 179/92; nei Piani di Recupero è ammesso il mantenimento del rapporto di copertura esistente alla data di adozione del P.R.G. 2000.

#### Art. 12 Mutamento di destinazione d'uso

Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di conformità con le norme del Piano Regolatore Generale. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni non ammesse nella zona ove è ubicato il fabbricato. Non sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggior peso insediativo per i fabbricati oggetti di convenzionamento in attuazione di un piano attuativo. In tal caso le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse previa modifica della convenzione con reperimento (o se consentita la monetizzazione) delle aree a standards rapportate al maggior peso insediativo dell'edificio rispetto alla precedente destinazione.

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Per cambio di destinazione d'uso senza opere si intende il mutamento di destinazione effettuato senza interventi edilizi (esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria) preordinati o funzionali al cambio d'uso stesso.

Le opere edilizie eseguite nell'unità immobiliare nel quinquennio precedente e nel quinquennio successivo al cambio d'uso che risultino funzionali o preordinate al cambio d'uso (la non funzionalità e la non preordinarietà delle opere al cambio d'uso dovrà essere esplicitamente dichiarata dall'interessato mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà)

avranno l'effetto di configurarlo come cambio d'uso accompagnato ad opere edilizie il quale, di conseguenza, sarà assoggettato alla corresponsione degli oneri concessori qualora la nuova destinazione comporti maggiori oneri rispetto alla destinazione precedente.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Resta fermo che sono a carico degli interessati tutti gli adempimenti connessi al cambio di destinazione d'uso di natura diversa da quella urbanistico-edilizia (variazioni catastali, tributarie, ecc.).

Per quanto non specificatamente riportato si fa riferimento agli artt. 51, 52, 53 della L.R. N. 12/2005

#### Art. 12 bis Classi di fattibilità (Articolo introdotto a seguito della D.G.R. 7/9414 del 14.06.2002)

Per la definizione delle classi di fattibilità, si rimanda allo studio geologico a supporto della pianificazione territoriale, citato all'art. 2, così come modificato e integrato dalla D.G.R. n° 7/9414 del 14.06.2002, che in accoglimento del parere delle Attività Generali e di conoscenza del Territorio, la classificazione del territorio comunale, operata all'interno della carta di fattibilità dello studio geologico, viene così rideterminata:

- a tutti i corsi d'acqua (e relative aree di esondazione), comprese le rogge, corsi temporanei, ed eventuali tratti tombinati, dovrà essere assegnata la classe 4 di fattibilità;
- in ragione dell'alto grado di vulnerabilità e della situazione già in atto di compromissione della falda freatica, si riclassifica la porzione di territorio attualmente in classe 1, in classe 2 di fattibilità;
- le aree di cava attiva, comprese le aree già autorizzate all'escavazione dove ancora non si sia iniziata l'attività, vengono inserite in classe 4 di fattibilità. Analogamente le aree, allo stato attuale non più sede di escavazione, in cui la falda freatica risale comunque al di sopra dell'attuale superficie topografica, vengono inserite nella classe 4 di fattibilità;
- le aree adiacenti alle zone di cava attiva, potenzialmente molto vulnerabili, vengono inserite nella classe 3 di fattibilità. Eventuali interventi all'interno di queste aree, dovranno essere preceduti da opportune indagini geotecniche ed idrogeologiche di dettaglio, al fine di prevenire interferenze negative con eventuali nuove edificazioni;
- l'area di cava definita "G&B", riempita con materiale non identificato, viene inserita nella classe di fattibilità 3, con le prescrizioni e le limitazioni esplicitate al punto immediatamente sopra. Inoltre, alla parte di aree nelle quali la falda risulta al di sopra dell'attuale superficie topografica, viene attribuita la classe di fattibilità 4;
- l'area al confine orientale del comune, in cui lo studio segnala la presenza di una discarica abusiva di sostanze non identificate e probabilmente nocive, viene inserita nella classe di fattibilità 4. Conseguentemente, in tale area non sono ammesse nuove edificazioni. Inoltre, alle aree ubicate immediatamente a nord e ad ovest, in virtù di possibili interferenze con la parte potenzialmente contaminata, viene assegnata la classe di fattibilità 3;
- le aree all'interno delle quali sono ricomprese teste di fontanili e per la profondità di 10 metri dagli stessi, sono inserite nella classe fattibilità 4;
- in riferimento alle captazioni ad uso idropotabile valgono le seguenti indicazioni: alle zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000, art. 5, comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologi-

ca. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.Lgs. 258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del medesimo decreto legislativo, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico come da D.G.R. n. VI/15137 del 27 giugno 1996, o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Per ciò che concerne la proposta di ripermetrazione delle aree di rispetto dei pozzi attualmente in uso, si precisa che essi mantengono la perimetrazione determinata con criterio geometrico (200 metri di raggio) sino ad autorizzazione della nuova area di rispetto da parte del Genio Civile di Milano.

- vengono infine assegnate le classi di fattibilità 3 e 4 anche ai pozzi attualmente non in uso e a quelli cementati, ove non vi sia verifica delle effettive condizioni di sicurezza dell'area, rispetto a possibili contaminazioni delle risorse idriche;
- i piani attuativi aventi destinazione produttiva e identificati con le sigle PL64 e PL10, dovranno prevedere la realizzazione di indagini dettagliate sull'assetto idrogeologico dell'area, per identificare ed eventualmente mitigare gli effetti negativi dovuti alla presenza di una discarica, o procedere a preventiva bonifica;
- l'area destinata ad attrezzature ed impianti tecnologici, insistente sulla zona di riempimento e ripristino di parte della Cava Viscontà, dovrà essere sottoposta a indagine geotecniche di dettaglio, data la segnalazione dell'esistenza di materiale di riempimento con caratteristiche non ben definibili;
- considerato che nelle tavole di azzonamento del P.R.G. alcuni comparti in cui sono ammesse nuove previsioni edificatorie, ricadono all'interno di aree ricomprese nella classe 4 di fattibilità, si rappresenta che queste ultime dovranno considerarsi inedificabili.

## Capitolo III – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

## Art. 13 Suddivisione del territorio in zone

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zone A = il centro storico e i nuclei di interesse storico artistico o ambientale;

Zone B = parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente destinate alla residenza e così classificate:

    Zona B1 = estensiva a bassa densità;

    Zona B2 = semintensiva a media densità

    Zona B3 = intensiva ad alta densità;

Zone C = parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione:

    Zona C1= espansioni consolidate o in corso di attuazione;

    Zona C2 = nuove espansioni e riconversione

    Zona CS = nuove espansioni in ambiti speciali

Zone D = parti del territorio destinati ad attività produttive direzionali e commerciali così classificate:

    Zona D1 = di completamento

    Zona D2 = di espansione

Zone E = parti del territorio destinate ad attività agricole così classificate:

    Zona E1 = agricola di produzione

    Zona E2 = agricola di forestazione e frangia con gli spazi urbani

Zone F = parti del territorio destinate ad attrezzature di interesse sovracomunale così classificate:

    Zona F1 = attrezzature ed impianti per l'istruzione, sanità ed assistenza

    Zona F2 = parco territoriale

    Zona F3 = parco sud

Aree riservate a:

- verde privato residenziale
- verde privato sportivo
- standards per attrezzature pubbliche e di uso pubblico di cui all'art. 22 della L.R. 51/75
- cimitero
- attrezzature tecnologiche
- canali, rogge e specchi d'acqua
- viabilità esistente e di progetto sia veicolare che pedonale
- ferrovie

## Art. 14 Zona omogenea A

Comprende il centro storico e i nuclei di interesse storico artistico ambientale. Parti delle stesse zone sono congiuntamente individuate nelle tavole di P.R.G., con apposita simbologia grafica, come zone di recupero (ZR) del patrimonio edilizio e urbanistico esistente ai sensi della Legge 05.08.1978 n. 457.

### 14.1 Destinazioni funzionali ammesse

Le zone A sono destinate ad insediamenti residenziali e a tutte le altre destinazioni d'uso ad eccezione di quelle di cui al successivo comma e fermo restando quanto stabilito al capitolo V delle presenti N.T.A..

### 14.2 Destinazioni funzionali non ammesse

Sono escluse le attività produttive e le attività commerciali di media e grande distribuzione di cui al D.Lgs. 114/98 ad eccezione delle attività di artigianato di servizio aventi una SLP max di 100 mq., a condizione che tali destinazioni non rechino disturbi, esalazioni nocive e pericolose o che siano attività insalubri di cui al D.M. 05.09.1994 e che, comunque, non alterino le caratteristiche residenziali della zona. Sono inoltre escluse le attività specializzate in commercializzazione di articoli erotici (sex shop). Il commercio di vicinato è ammesso al solo piano terra.

### 14.3 Indici urbanistici

#### All'esterno delle ZR

I.f.)	esistente; sono escluse nuove costruzioni
H)	esistente
D.s.) D.c.) D.f.)	maggiore o uguale all'esistente

#### All'interno delle ZR

I.f.)	esistente; sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni in supero all'indice fondiario esistente solo previo piano attuativo a condizione che la densità fondiaria del piano attuativo non superi il 50% della densità media fondiaria della ZR interessata e che sia fatto salvo quanto stabilito al successivo comma 14.4.a)
H)	esistente; fermo restando quanto stabilito all'art. 8 D.M. 02.04.68 n. 1444 nel caso di piani attuativi
D.s.) D.c.) D.f.)	maggiore o uguale all'esistente; nei piani attuativi in caso di demolizione e ricostruzione o nuova costruzione: D.f. minimo 10 m, D.c. maggiore o uguale all'esistente, D.s. quella stabilita dal Piano Attuativo.

#### 14.4 Modalità d'intervento

- a) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui al successivo art. 33 e quelli che pur non oggetto di vincolo rivestono interesse storico architettonico ambientale, indicati con apposita simbologia grafica nelle tavole di P.R.G. del centro storico e dei nuclei di interesse storico artistico o ambientale, sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) art. 27 della L.R. N. 12/2005 compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente. Sono ammesse modifiche distributive interne, anche se interessano muri portanti, limitatamente: all'inserimento di servizi igienico sanitari o di impianti tecnologici, alla modifica di muri divisorii non aventi funzione portante, alla formazione o chiusura di porte interne, a condizione che tali modifiche non comportino alterazioni all'involucro esterno, perdita o deturpazione di eventuali ambienti interni di valore architettonico. Sono ammesse modifiche puntuali all'involucro esterno limitatamente all'eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi contrastanti o privi di valore storico architettonico ed ambientale, o per il ripristino dei caratteri storici originari, o per l'inserimento di servizi igienici e impianti tecnologici.

Sono esclusi interventi di formazione di vani interrati, cantine o autorimesse sottostanti al sedime degli edifici di cui al presente comma o che distino meno di 1,5 m dallo stessi.

Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si devono utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

Tutti gli elementi di finitura esterna – coperture, rivestimenti, paramenti, strutture a vista, canali pluviali, gronde, serramenti, oscuranti, soglie, davanzali, parapetti, pavimentazioni, recinzioni, colori e apparati decorativi esterni in genere – devono essere restaurati o ripristinati se ammalorati con caratteristiche simili alle originarie o in mancanza riferendosi a quelle degli edifici storici simili. E' vietato l'inserimento di elementi di finitura che non siano già originariamente presenti sull'edificio oggetto di intervento o in mancanza nel complesso edilizio di cui fa parte o deducibili da edifici storici simili.

- b) Per gli altri edifici vale quanto stabilito dalle norme particolari per la zona A allegate al vigente Regolamento Edilizio.
- c) Per i piani attuativi le dotazioni standards stabilite al precedente art. 10 lettera d) si applicano unicamente: agli eventuali incrementi di SIp e di volume, ai mutamenti di destinazione che comportino incremento degli standards rispetto alla destinazione originaria nel quale rientrano anche i corpi rustici (ex stalle e fienili).
- d) Per l'edificio indicato nelle tavole di P.R.G. con sigla M10 ogni intervento riguardante l'involucro esterno deve rispettare: i caratteri architettonico compositivi, materiali, colori e finiture propri dell'edificio esistente o originario; eventuali modifiche o ampliamento devono sempre consentire la lettura dell'edificio originario instaurando con esso un dialogo che non metta in prevalenza o contrasto le parti nuove rispetto a quelle preesistenti.
- e) Le recinzioni delle proprietà riguardanti la zona A della Cascina Lenzuoletta, indicata nelle tavole di P.R.G. con sigla M13, possono essere realizzate solo in siepe eventualmente includente rete metallica posata su paletti senza muro di fondazione.
- f) Ogni intervento di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve altresì rispettare quanto stabilito all'art. 12 bis.

## Art. 15 Zona omogenea B

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente destinate alla residenza.

### 15.1 Destinazioni funzionali ammesse

Le zone B sono destinate ad insediamenti residenziali e a tutte le altre destinazioni d'uso eccettuate quelle di cui al successivo comma e fermo restando quanto stabilito al capitolo V delle presenti N.T.A.

### 15.2 Destinazioni funzionali non ammesse

Sono escluse le attività produttive e le attività commerciali di media e grande distribuzione ad eccezione delle attività di artigianato di servizio, a condizione che tali destinazioni non rechino disturbi, esalazioni nocive e pericolose o siano attività insalubri di cui al D.M. 05.09.1994 e che, comunque, non alterino le caratteristiche residenziali della zona. Sono inoltre escluse le attività specializzate in commercializzazione di articoli erotici (sex shop) Il commercio di vicinato è ammesso al solo piano terra.

La zona omogenea B in ragione delle diverse finalità da perseguire e delle differenti condizioni storiche e fisiche, della destinazione funzionale e dalle specifiche modalità d'intervento sono suddivise in:

### 15.3 B<sub>1</sub> - zona estensiva

Indici urbanistici:

If	max 1,3 mc/mq
Dc	H/2 con una distanza minima di 5 m
Df	pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Ds	pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
Rc	25%
H	10,00 m

### 15.4 B<sub>2</sub> - zona semintensiva

Indici urbanistici:

If	max 2 mc/mq
Dc	H/2 con una distanza minima di 5 m
Df	pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Ds	pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
Rc	40%
H	12,50 m

### 15.5 B<sub>3</sub> - zona intensiva

Indici urbanistici:

If	max 3 mc/mq
Dc	H/2 con una distanza minima di 5 m

Df	pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Ds	pari a 1/2 di H con un minimo di 5 m
Rc	60%
H	15,50 m

15.6 Sono ammessi sopralzi nei limiti degli indici urbanistici di cui sopra di edifici esistenti posti a distanza non regolamentare dai confini o a distanza inferiore a quella prevista nel rapporto distanza altezza dei fabbricati, purché venga rispettata la distanza di cui al D.M. 1444/68 tra pareti finestrate e non venga superato il perimetro esterno dell'edificio esistente per la parte di esso posto a distanza non regolamentare, venga altresì rispettata la distanza da codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

Il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro di DIA è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra le proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta. E' inoltre ammesso il mantenimento dell'allineamento agli edifici preesistenti secondo quanto stabilito all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

#### 15.7 Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto o secondo quanto previsto dal piano attuativo ove indicato nelle tavole di P.R.G., ogni intervento di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve altresì rispettare quanto stabilito all'art. 12 bis.

### Art. 16 Zona omogenea C

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali futuri o in corso di attuazione.

#### 16.1 Destinazioni funzionali ammesse

La zona omogenea C è destinata ad insediamenti residenziali e a tutte le altre destinazioni d'uso eccettuate quelle di cui al successivo paragrafo e fermo restando quanto stabilito al capitolo V delle presenti N.T.A.

#### 16.2 Destinazioni funzionali non ammesse

Sono escluse le attività commerciali di grande distribuzione e le attività produttive ad eccezione delle attività di artigianato di servizio, a condizione che tali destinazioni non rechino disturbi, esalazioni nocive e pericolose o siano insalubri di cui al D.M. 05.09.1994 e che, comunque, non alterino le caratteristiche residenziali della zona. Il commercio di vicinato è ammesso al solo piano terra.

La zona omogenea C è ulteriormente così distinta:

#### 16.3 C1 espansioni consolidate o in corso di attuazione.

##### a) Indici urbanistici:

Gli interventi edilizi devono rispettare i parametri urbanistici e le disposizioni stabilite dai piani attuativi approvati precedentemente alla data di adozione del P.R.G. 2000.

##### b) Modalità di intervento

Secondo quanto previsto dal piano attuativo.

Nell'ambito A. di P. indicato con la sigla M 14 è consentito elevare le altezze massime stabilite dal piano attuativo fino ad un'altezza massima di 12,8 m, l'altezza di gronda fino ad un massimo di 12,8 m, il numero dei piani abitabili fino ad un massimo di 4, resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

#### 16.4 C2 Nuove espansioni e riconversione

##### a) Indici urbanistici:

Il volume massimo costruibile è quello assegnato per ogni piano attuativo nella seguente tabella:

PRU 19	mc	10.000
PP1	mc	22.000
PP2	mc	6.990
PP3	mc	13.600
PL7	mc	4.800
PL14	mc	17.600
PP63	mc	15.800

H	max 10 m
D.c.	H/2 minimo 5 m
D.f.	H del fabbricato minimo 10 m tra pareti finestrate
D.s.	quelle previste nel PA ferme restando le disposizioni di cui all'art. 9 comma C del D.M. 1444/68 e quanto stabilito all'art. 28

##### b) Modalità di intervento

Piano attuativo.

Il PP1, PP2, PP3 sono riservati ad edilizia convenzionata.

In sede di formazione del PL7 deve essere verificata e ridefinita la puntuale posizione delle aree standards verde pubblico in esso comprese, in modo da garantire la migliore separazione tra i nuovi insediamenti residenziali e la antistante zona industriale.

Resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

#### 16.5 CS Nuove espansioni in ambiti speciali

Le nuove espansioni comprese negli ambiti speciali AS, individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole di zonizzazione, sono preordinate al raggiungimento dell'obiettivo di ottemperare ad una equilibrata espansione delle zone residenziali favorendo congiuntamente l'attuazione di un vasto sistema di aree standards esterno ai singoli ambiti per i quali il rilascio delle concessioni è subordinato all'approvazione di un piano attuativo. Tale obiettivo viene raggiunto stabilendo un particolare regime delle zone CS che prevede un meccanismo incentivante dell'edificabilità correlato all'entità delle aree standards reperite all'esterno degli ambiti di piano attuativo.

Nella successiva tabella degli indici urbanistici è stabilito, per ogni PA compreso negli ambiti AS, una volumetria assegnata ed una volumetria aggiuntiva massima, calcolata, salvo quanto stabilito al successivo punto b)4, nel rapporto di 0,3 mc per ogni mq di aree standards reperite negli ambiti AS esterni allo stesso PA, queste aree devono essere cedute

gratuitamente al comune in aggiunta alle dotazioni standards dei piani attuativi stabilite all'art. 10 d).

Il volume totale massimo complessivo di ogni P.A. non può essere superiore alla somma del volume assegnato e del volume aggiuntivo.

a) Indici urbanistici:

rif. PA/As	Volume assegnato	Volume aggiuntivo	Volume totale massimo	Standards AS esterni
PA1/AS	mc 36.000	mc 34.000	mc 70.000	mq 113.333
PA2/AS	mc 25.000	mc 23.000	mc 48.000	mq 76.666
PA3/AS	mc 45.000	mc 40.000	mc 85.000	mq 133.333
PA4/AS	mc 19.000	mc 35.000	mc 54.000	mq 116.666
PA5/AS	mc 6.400	mc 11.600	mc 18.000	mq 38.666
PA6/AS	mc 8.000	mc 6.000	mc 14.000	mq 20.000
PA7/AS	mc 2.420	mc 2.420	mc 4.840	mq 8.100

H	max 6 m elevabile a 12,50 m secondo quanto stabilito nelle modalità di intervento
D.c.	H/2 minimo 5 m
D.f.	H del fabbricato minimo 10 m tra pareti finestrate
D.s.	quelle previste nel PA ferme restando le disposizioni di cui all'art. 9 comma C del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e quanto stabilito all'art. 28

b) Modalità di intervento

- 1) Piano attuativo.
- 2) E' consentito elevare l'altezza massima H a 12,50 m solo nel caso in cui il piano attuativo preveda il reperimento e la cessione di aree standards AS esterne secondo il seguente rapporto numerico: ogni 100 mq di aree standards esterni generano la possibilità di elevare H a 12,50 m per una superficie coperta di 13 mq.
- 3) Ai sensi di quanto previsto agli articoli 10f e 10e è consentito utilizzare le aree standards AS esterne ai fini della dotazione obbligatoria stabilita all'articolo 10d, fermo restando che devono essere obbligatoriamente cedute le aree standards individuate graficamente all'interno del perimetro di piano attuativo.
- 4) E' altresì consentito il reperimento e la cessione gratuita al Comune delle aree comprese in zona F1 ed interne al PP 19 e al PA 20 nel rapporto di 0,4 mc di volumetria aggiuntiva per ogni mq di area F1 reperita, oppure di 0,3 mc di volumetria aggiuntiva per ogni mq di area F2 reperita.
- 5) Resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

Art. 17 Zona omogenea D

Comprende le parti del territorio destinate ad attività produttive direzionali e commerciali.

A tal fine si precisa che:

- per insediamenti produttivi industriali o artigianali si intendono quelli destinati all'attività di produzione di beni ivi compresi:

- i magazzini e gli uffici purché collegati all'attività e realizzati nello stesso complesso industriale/artigianale. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti nella zona, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere;
- gli immobili in cui si svolge l'attività di commercio all'ingrosso;
- per insediamenti terziari, direzionali e commerciali si intendono quelli destinati all'attività di produzione di servizi, attività turistiche, alberghiere, commerciali (ivi compresi anche i magazzini e gli uffici purché collegati funzionalmente all'attività e realizzati nello stesso complesso terziario/direzionale/commerciale)

#### 17.1 Destinazioni funzionali ammesse

La zona D è destinata all'insediamento: di impianti industriali, artigianali o ad essi assimilati, depositi, attività direzionali, ricettive e di servizio, le attività commerciali di vicinato e le attività commerciali non alimentari di media distribuzione, nonché quelle di interesse pubblico; le attività commerciali secondo le prescrizioni di cui al capo V delle presenti norme.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di consentire nell'ambito delle zone omogenee D1 che gli immobili esistenti possano essere destinati a residenza, al solo scopo sociale, a soggetti individuati esclusivamente dal Comune (l'Amministrazione Comunale individua, a tale scopo, apposita commissione per determinare i requisiti per l'identificazione dei soggetti). Per gli interventi di cui sopra, dovrà essere stipulata convenzione tra il comune ed il proprietario, con l'indicazione del canone di locazione e l'impegno del mantenimento della funzione sociale, con l'obbligo di ripristinare la destinazione precedente al termine del periodo di locazione, da trascriversi sui registri immobiliari.

#### 17.2 Destinazioni funzionali non ammesse

- a) le attività commerciali alimentari di media struttura di 2° livello (MS2) e di grande struttura di vendita nonché le attività specializzate in commercializzazione di articoli erotici (sex shop);
- b) fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 17.5.c, le residenze ad eccezione di quelle di custodia per gli impianti che costituiscono pertinenza degli stessi nella misura di un'unità immobiliare non superiore a mq. 200 di slp per ciascuna attività esercitata assoggettata a specifico vincolo di pertinenzialità con l'attività produttiva da trascriversi con atto pubblico nei registri immobiliari. Non è ammessa la facoltà di utilizzo degli artt. 63, 64, 65 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

La zona omogenea D è ulteriormente così distinta:

#### 17.3 D1 esistente

Indici urbanistici:

U.f.	max 1 mq/mq
D.c.	minimo 5 m.
D.f.	H del fabbricato minimo 10 m
D.s.	H/2 minimo 5 m. Sono ammesse distanze inferiori solo: mediante Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato e con un minimo di 5 mt.
R.c.	60%

H	max 12 m sono ammesse altezze superiori solo: - per esigenze produttive; - mediante Piano Attuativo, o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative - per nuovi edifici in lotti già edificati in cui già esistano edifici di altezza maggiore purché non si superi l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti e fino comunque ad un'altezza massima non superiore a mt 15,00
---	--

Sono ammessi ulteriori interventi, sino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria sviluppata dall'area in applicazione dell'indice "Uf", diretti alla realizzazione di manufatti con destinazione a sale multifunzionali a scopo didattico e formativo, attrezzature sportive, asili nido, scuole

Per utilizzare l'incremento del 10% è obbligatoria la stipula di apposita convenzione che definisca l'uso pubblico perpetuo e le modalità di realizzazione, di accesso, di utilizzo, eventualmente da concedersi mediante permesso di costruire, anche convenzionato.

#### 17.4 D2 espansione

Indici urbanistici:

U.f.	max 1 mq/mq
D.c.	H/2 minimo di 5 m.
D.f.	minimo di 10 m.
D.s.	H/2 minimo 5 m. Sono ammesse distanze inferiori solo: mediante Piano Attuativo e con un minimo di 5 mt..
R.c.	50%
H	max 12 m sono ammesse altezze superiori solo se espressamente previste nel Piano Attuativo, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative

Sono ammessi ulteriori interventi, sino ad un massimo del 10% della capacità edificatoria sviluppata dall'area in applicazione dell'indice "Uf", diretti alla realizzazione di manufatti con destinazione a sale multifunzionali a scopo didattico e formativo, attrezzature sportive, asili nido, scuole

Per utilizzare l'incremento del 10% è obbligatoria la stipula di apposita convenzione che definisca l'uso pubblico perpetuo e le modalità di realizzazione, di accesso, di utilizzo.

#### 17.5 Modalità di intervento

- a) Intervento edilizio diretto o piano attuativo ove indicato nelle tavole di P.R.G.
- b) (in contrasto con il Piano Cave Provinciale vigente alla data della D.G.R. n. 7/9414 del 14.06.2002)
- a) Le zone D2 comprese nel PA 20 sono riservate a destinazioni di cui al precedente punto 17.1 e 17.2 complementari o interagenti con le attività scolastiche superiori con particolare riferimento a quelle svolte dall'ITSOS. Al fine di garantire un'ampia flessibilità attuativa, è ammesso in sede di formazione del piano destinare a residenza parte della S.I.p. prevista fino a un massimo della 50% della S.I.p. consentita dall'indice di zona a condizione che venga congiuntamente assicurata la cessione delle aree F1. E' altresì consentito per le stesse finalità e condizioni di suddividere l'ambito del PA20 in

diverse sub-unità purché venga garantita la connessione funzionale degli interventi e la correlazione delle infrastrutture e delle destinazioni con l'ambito del PA19.

- b) Le zone D2 comprese nel PP 21 sono riservate alle funzioni di cui al precedente punto 17.1 e 17.2 complementari, interagenti o funzionali alla riqualificazione della stazione MM e del suo intorno, nonché all'ampliamento della stessa stazione, e alla previsione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
- e) Negli ambiti compresi nei PL5, PL6, PL17 sono vietate le attività produttive insalubri di 1<sup>a</sup> classe di cui al Decreto del Ministero della Sanità 5 settembre 1994.
- f) Il PL64 deve obbligatoriamente prevedere che il rilascio delle concessioni edilizie sia subordinato alla avvenuta piantumazione dell'area E2 individuata con la sigla M11 al fine di garantire la formazione di una cortina arborea compatta e continua costituita da essenze d'alto fusto locali o tradizionali
- g) Ogni intervento di ampliamento, nuova costruzione o ricostruzione riguardante la zona D1, distinta catastalmente al mappale 66 del foglio n. 4, è subordinato prima del rilascio del permesso di costruire alla formazione, sulla limitrofa area E2 individuata con la sigla M12, di una cortina arborea continua in essenze locali o tradizionali aventi altezza e posizione compatibili con le disposizioni del codice della strada .
- h) Nell'ambito del PL16 deve essere garantito il mantenimento delle presenze arboree comprese nel perimetro di vincoli paesistico e la sostituzione delle eventuali perdite con altre essenze similari d'alto fusto ad accrescimento veloce.
- i) Ogni intervento di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve altresì rispettare quanto stabilito all'art. 12 bis.

## Art. 18 Zona omogenea E

Comprende le parti del territorio destinate ad attività agricola.

### 18.1 Destinazioni funzionali ammesse

La zona E è destinata all'attività agricola di conduzione del fondo, residenza dell'imprenditore e dei dipendenti dell'azienda, nonché le attrezzature e le infrastrutture produttive, per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, sono altresì consentite le attività agrituristiche secondo la specifica disciplina della L.R. n. 3/92 e successive modifiche e integrazioni.

### 18.2 Destinazioni funzionali non ammesse

Tutte le destinazioni diverse da quelle indicate al precedente articolo 18.1 comprese le attività produttive e commerciali che non riguardino i prodotti agricoli e gli allevamenti zootecnici intensivi.

La zona omogenea E è così ulteriormente suddivisa:

### 18.3 E1 agricola di produzione

#### a) Indici urbanistici:

I.f. – R.c.	secondo quanto stabilito dal titolo III della L.R. n. 12/2005
H	max m 10 superabili per motivate esigenze tecnologiche produttive
D.c., D.f., D.s.	minimo m 10

**b) Modalità di intervento**

Interventi edilizi diretti.

Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. n. 12/2005.

Non è subordinata né a permesso di costruire né a DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

**18.4 E2 agricola di forestazione e frangia con gli spazi urbani**

La zona E2 è riservata alla forestazione paesistico ambientale della frangia esterna dell'abitato, di particolari situazioni urbane e secondo quanto stabilito all'art. 27.

In questa zona non è consentita nessuna costruzione eccetto che per interventi necessari per ampliare o modificare la viabilità sia veicolare che pedonale, reti tecnologiche e cabine di trasformazione, nonché distributori di carburante di cui all'art. 35, e le opere di cui all'art. 28 ove ricomprese; è altresì consentito applicare sulla zona E2 indici edilizi stabiliti dal Titolo III della L.R. n. 12/2005 esclusivamente a condizione che gli interventi avvengano con trasferimento volumetrico all'interno delle zone E1 e che congiuntamente vengano attuati gli interventi di piantumazione previsti.

L'area individuata nelle tavole di P.R.G. con la sigla M11 è subordinata alla prescrizione di cui all'art. 17.5 f).

L'area individuata nelle tavole di P.R.G. con la sigla M12 è subordinata alle prescrizioni di cui all'art. 17.5 g).

In tutte le zone E2 sono consentite unicamente recinzioni in siepe eventualmente includente rete metallica posata su paletti senza muro di fondazione.

**Art. 19 Zona omogenea F**

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Questa zona è ulteriormente così suddivisa:

**19.1 F1 attrezzatura ed impianti per l'istruzione, sanità ed assistenza****a) Destinazioni ammesse**

Le zone F1 sono riservate principalmente alle attrezzature ed impianti per: l'istruzione superiore e per quelle assistenziali sanitarie ed ospedaliere, sono altresì consentite le altre destinazioni previste per le zone F dalla L.R. 15.04.1975 n. 51; fatto salvo quanto stabilito ai successivi punti d) ed e) non è consentito altro tipo di destinazione.

**b) Indici urbanistici**

Per le zone F1 valgono i parametri urbanistico edilizi desumibili dalle normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste, fermo restando che gli interventi devono garantire il migliore inserimento nel contesto insediativo circostante, limitando o mitigando

eventuali attrezzature che dovessero superare l'altezza media degli edifici circostanti o causare un particolare impatto visivo.

c) Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto o piano attuativo ove indicato nelle tavole di P.R.G.

d) Il PP 19 è riservato all'ampliamento dell'ITSOS (Istituto Tecnico Statale ad Ordinamento Speciale – "Marie Curie").

Le zone F1 comprese nel PA 20 sono prioritariamente riservate alla realizzazione di infrastrutture di servizio, complementari od interagenti con le attività scolastiche superiori con particolare riferimento a quelle svolte dall'ITSOS, comprese anche le funzioni ricettive e terziarie strettamente connesse a tali funzioni.

Gli interventi possono essere realizzati anche da privati o con il loro concorso.

Per le zone F1 comprese nel PA 20 valgono gli stessi parametri delle zone D2.

e) Il PP 21 è riservato alla riqualificazione delle aree circostanti la stazione della MM. Le zone F1 comprese nel PP 21 sono destinate all'ampliamento della stazione e a funzioni integrative o complementari anche terziarie e amministrative di interesse pubblico.

f) Ogni intervento di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve altresì rispettare quanto stabilito all'art. 12 bis.

## 19.2 F2 parco territoriale

a) Destinazioni funzionali ammesse

Le zone F2 sono destinate alla formazione di un parco territoriale sovracomunale e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico per il tempo libero e lo sport, le attività ricreative e culturali, ricettive e di ristoro con i relativi parcheggi pertinenziali.

In queste aree è consentita la realizzazione di strutture residenziali esclusivamente destinate al personale di custodia e la realizzazione delle attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi ammessi.

Nelle zone F2 è ammesso il mantenimento dell'attività agricola in atto e sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ed ampliamento degli edifici destinati all'attività agricole e delle residenze del conduttore del fondo nei limiti di cui al Titolo III della L.R. n. 12/2005.

Sempre nei limiti della stessa L.R. è altresì consentito l'insediamento di nuove attività agricole sulle aree ancora non acquisite dall'Amministrazione Comunale e sulle quali non sia stata ancora approvata la delibera di acquisizione delle aree stesse o uno strumento attuativo che preveda l'acquisizione a favore dell'Amministrazione Comunale, a condizione che il proprietario e il conduttore del fondo si impegnino con atto da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cessare l'attività agricola e a rimuovere ogni manufatto entro un anno dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale con rinuncia a richiedere qualsivoglia indennizzo in merito all'attività agricola in essere.

Nelle zone F2 può essere consentita la realizzazione di attrezzature di uso pubblico per lo sport, le attività culturali e ricreative di interesse intercomunale da parte di soggetti privati nel rispetto degli indici urbanistici di zona, su aree date in concessione dall'Amministrazione Comunale.

Tale concessione deve essere subordinata alla preventiva stipula di apposita convenzione in cui siano disciplinate le modalità di fruizione da parte del pubblico e di gestione delle attrezzature da realizzare. Nella convenzione deve essere inoltre prevista, alla scadenza della concessione, l'acquisizione al Demanio Comunale delle aree e delle opere realizzate. Per le aree inserite all'interno del piano cave, i soggetti autorizzati all'escavazione, possono realizzare le opere strettamente pertinenti alla cava, quali specificate all'art. 35 della L.R. 14 del 1998, previa presentazione di impegnativa unilaterale, da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del proponente e a favore del Comune, in cui lo stesso si impegna irrevocabilmente entro tre mesi dalla cessazione dell'attività estrattiva a rimuovere a propria cura e spesa, tutti gli impianti, strutture e manufatti realizzati; all'atto del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della dia, a garanzia del sopra citato impegno dovrà essere presentata garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, a tacito rinnovo, di importo pari al valore di rimozione dei manufatti insediati e da documentarsi, preventivamente, con la presentazione di computo metrico. Non sono ammesse altre destinazioni oltre a quelle sopra indicate.

b) Indici urbanistici:

per le attività agricole	I.f. – R.c.	secondo quanto stabilito dal Titolo III della L.R. n. 12/2005
per le altre attività	I.f.	max 0,10 mc/mq
	R.c.	max 10%
Per tutte le attività	H	max 6 m superabili per motivate esigenze tecnologiche, produttive o funzionali
	D.c., D.f., D.s.	min. 10 m

c) Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto o convenzionato.

Per gli impianti funzionali alle attività di escavazione resta fermo che il Comune può richiedere, sentito il parere degli esperti paesistici, la schermatura degli stessi con la formazione di filari di alberi di alto fusto ad accrescimento veloce.

Ogni intervento di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve altresì rispettare quanto stabilito all'art. 12 bis.

19.3 F3 parco sud

Parti del territorio comprese nel Parco Sud Milano.

Sono consentite le attività previste dal P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano di cui alla delibera G.R. 03.08.2000 n. 7/818.

Art. 20 Aree a verde privato residenziale

Le aree a verde privato comprendono parti del territorio con edilizia residenziale rada e cospicua presenza di verde.

20.1 Destinazioni funzionali ammesse

Le zone a verde privato residenziale sono destinate unicamente a funzioni residenziali.

20.2 Destinazioni funzionali non ammesse

Sono escluse tutte le attività diverse da quelle sopra indicate.

20.3 Indici urbanistici:

I.f. Incrementi fabbricativi	max 0,6 mc/mq per i lotti saturi alla data di adozione del P.R.G. 2000 è consentito un incremento fabbricativo del 30% una tantum della s.l.p. esistente conteggiabile
H	max 7,5 m esclusi gli incrementi fabbricativi
R.c.	max 20% esclusi gli incrementi fabbricativi
D.c., D.f., D.s.	minimo m 10
Sp	30% della Sf

Sono ammessi sopralti nei limiti degli indici urbanistici di cui sopra di edifici esistenti posti a distanza non regolamentare dai confini o a distanza inferiore a quella prevista nel rapporto distanza altezza dei fabbricati, purché venga rispettata la distanza di cui al D.M. 1444/68 tra pareti finestrate e non venga superato il perimetro esterno dell'edificio esistente per la parte di esso posta a distanza non regolamentare, venga altresì rispettata la distanza da codice civile nel caso di pareti fronteggianti completamente cieche.

Il rilascio del permesso di costruire o l'inoltro di DIA è subordinato alla stipula di apposita convenzione tra le proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta.

E' inoltre ammesso il mantenimento dell'allineamento agli edifici preesistenti secondo quanto stabilito all'art. 20 del Regolamento Edilizio.

#### 20.4 Modalità di intervento

a) intervento edilizio diretto

b) fino all'approvazione del Piano Urbano del Verde ogni intervento di ampliamento o nuova costruzione è subordinato alla presentazione di una relazione redatta da un agronomo attestante le piantumazioni esistenti, con la presentazione di un progetto di sistemazione del verde privato che preveda la valorizzazione e la conservazione delle essenze presenti di alto fusto.

L'Ufficio comunale preposto potrà, in sede di esame del progetto, prescrivere gli adeguamenti al progetto edilizio necessari per garantire il valore estetico ed ambientale dell'area di intervento.

E' fatto obbligo di mantenere le essenze presenti di alto fusto. L'abbattimento di eventuali alberi potrà essere autorizzato solo per documentata necessità, a fronte dell'impegno di sostituzione con altrettanti alberi.

Ai fini della salvaguardia di essenze arboree di pregio o di valore estetico ed ambientale, per comprovante esigenze risultanti dalla relazione agronomica, possono essere ammesse minori distanze dai confini e dalle strade (D.c. – D.s.), fermo restando il rispetto della distanza H/2 con un minimo di 5,00 mt e delle distanze tra pareti finestrate di cui al D.M. 1444/68.

c) La saturazione delle possibilità edificatorie deve essere dimostrata in base ad una verifica sulle costruzioni esistenti rapportate alle pertinenze catastali riferite alla data di adozione del P.R.G. 2000.

Non è quindi possibile applicare gli incrementi fabbricativi stabiliti dal presente articolo nel caso in cui la saturazione edificatoria sia conseguente ad interventi edilizi o frazionamenti catastali successivi alla data sopra richiamata.

Gli interventi possono essere concessi una sola volta per singola unità immobiliare.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo sono da considerarsi saturi anche gli edifici che si trovano con una edificabilità residua inferiore all'incremento di S.l.p. consentito, in questi casi l'incremento fabbricativo è alternativo all'utilizzo della stessa edificabilità residua che è da ritenersi ricompresa nell'incremento.

- d) Per gli edifici indicati nelle tavole di P.R.G. con sigla M7, M8, M9, ogni intervento riguardante l'involucro esterno deve rispettare: i caratteri architettonici compositivi, materiali, colori e finiture; propri dell'edificio esistente o originario; eventuali modifiche o ampliamenti devono sempre consentire la lettura dell'edificio originario instaurando con esso un dialogo che non metta in prevalenza o contrasto le parti nuove rispetto a quelle preesistenti.
- e) Ogni intervento di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione deve altresì rispettare quanto stabilito all'art. 12 bis.

## Art. 21 Aree a verde privato sportivo

### 21.1 Destinazioni funzionali

Attrezzature sportive e private, uffici e attività ristorative e ricettive funzionali all'attività sportiva, residenza del custode.

### 21.2 Indici urbanistici

Gli interventi edilizi devono rispettare i parametri urbanistici e le disposizioni del piano attuativo vigente.

### 21.3 Modalità di intervento

Secondo quanto previsto dal Piano Attuativo.  
Resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

## Art. 22 Aree standards per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale

### 22.1 Destinazioni funzionali ammesse

Le aree standards sono riservate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a livello comunale di quartiere, di cui all'art. 22, della L.R. 15/4/1975, n. 51, ivi comprese le attività religiose e di culto.

Non sono consentite altre destinazioni rispetto a quelle stabilite dall'art. 22 della L.R. 51/75 se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Le aree suddette sono contrassegnate nelle tavole di Piano Regolatore Generale da apposita simbologia grafica in relazione alla classificazione dello standard secondo la ripartizione indicata dal sopraccitato art. 22, L.R. 15.04.1975 n° 51.

- Con lettera I  
le aree riservate alle attrezzature per l'istruzione inferiore: scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo; al servizio degli insediamenti residenziali.
- Con lettera C  
le aree riservate alle attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative; al servizio degli insediamenti residenziali.
- Con lettera V  
le aree riservate a spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; al servizio degli insediamenti residenziali.

- Con lettera P  
le aree riservate per parcheggi pubblici o di uso pubblico; al servizio degli insediamenti residenziali.
- Con lettera D  
le aree riservate a parcheggi, verde, centri e servizi sociali, attrezzature varie; al servizio degli insediamenti produttivi direzionali o commerciali.

Sulle aree standards indicate nelle tavole di zonizzazione del Piano Regolatore Generale con l'apposita indicazione grafica (simbolo C/R), è ammessa esclusivamente la realizzazione di edifici ed attrezzature da destinare ad attività di culto e attività complementari connesse (religiosa, culturale, sociale, assistenziale, sanitaria, sportiva, ricreativa, ecc.) nonché la residenza dei ministri addetti, del personale addetto alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

Per le aree di proprietà degli Enti religiosi e di culto, indicate con il simbolo CR, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che questi forniscono alla comunità, in adempimento dei propri fini di istituto.

E' comunque ammessa la modifica della destinazione specifica di tali aree purché sempre a spazi pubblici riservati alle attività collettive a livello comunale previa delibera della Giunta Comunale.

22.2 In sede di formazione dei Piani Attuativi, le aree a standards comprese nel loro interno possono, nell'ambito del singolo Piano, venire diversamente dislocate rispetto alle indicazioni delle tavole di zonizzazione, purché vengano mantenute le caratteristiche di fruibilità e di connessione con il sistema complessivo degli standards e l'entità quantitativa puntualmente fissata nelle tavole del dimensionamento. Tale possibilità non si applica quando nelle tavole di zonizzazione del PRG è indicata in modo specifico l'inamovibilità delle aree standards, con apposita simbologia grafica; in tal caso l'attuazione deve rispettare puntualmente l'individuazione delle tavole di zonizzazione, sono consentiti unicamente modesti aggiustamenti in relazione alla precisazione dei confini di proprietà e/o di rilievo dello stato di fatto, alla progettazione delle opere di viabilità, sempre fermo restando il mantenimento della quantità puntualmente fissata nelle tavole del dimensionamento.

Le aree standards individuate nelle tavole di zonizzazione non sono monetizzabili, queste devono essere obbligatoriamente cedute al Comune che può acconsentire o richiedere in alternativa alla cessione il loro asservimento ad uso pubblico.

Nella sistemazione delle aree standards deve essere sempre fatta salva l'accessibilità ad eventuali lotti interclusi a seguito della cessione o acquisizione da parte del Comune.

Le aree standards comprese negli ambiti speciali AS, individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole di zonizzazione, sono suscettibili dei meccanismi di incentivazione delle zone CS di cui all'art. 16.

### 22.3 Indici urbanistici

Nelle aree standards valgono i parametri urbanistico edilizi desumibili dalle normative regionali e statali relative alle singole attrezzature previste, fermo restando che gli interventi devono garantire il migliore inserimento nel contesto insediativo circostante, limitando o mitigando con soluzioni opportune eventuali attrezzature che dovessero superare l'altezza media degli edifici circostanti o causare un particolare impatto visivo.

## 22.4 Modalità di intervento

### a) Intervento edilizio diretto.

b) E' facoltà dell'Amministrazione, previa delibera della Giunta Comunale, acconsentire alla realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte di privati su aree date in concessione pluriennale nei seguenti modi:

- su aree di proprietà privata qualora il proprietario dell'area ceda all'Amministrazione Comunale la proprietà dell'area con contestuale costituzione di un diritto di superficie di congrua durata a favore del privato cedente ove sia comunque disposta la realizzazione degli interventi pubblici programmati;
- su aree di proprietà comunale, mediante concessione o costituzione in diritto di superficie in favore di soggetti o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione e gestione di servizi di interesse pubblico, o ad altri soggetti individuati con procedure di evidenza pubblica purché riguardanti lavori pubblici o di pubblica utilità inseriti nella programmazione triennale di cui all'art. 14, della legge n. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'Amministrazione Comunale sulla base della normativa vigente.

Gli interventi sulle aree di proprietà comunale sono subordinati alla preventiva stipulazione di una convenzione con al quale viene determinata la durata della concessione, sono disciplinate le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare, sono previste le condizioni di fruizione del servizio, da parte del pubblico, ed infine l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale di tutte le opere ed attrezzature realizzate dal privato alla scadenza delle concessioni o del diritto di superficie.

Gli interventi su area di proprietà privata sono subordinati alla preventiva stipulazione di una convenzione che preveda, oltre a quanto stabilito dal precedente comma, la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale dell'area contestualmente alla stipula della convenzione.

Potrà essere ammessa

E' ammessa, previa delibera della Giunta Comunale, la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi privati con concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la cessione gratuita dell'intera area all'Amministrazione Comunale.

### c) Modalità di intervento specifiche:

- L'area individuata nelle tavole di P.R.G. con sigla M1 può essere oggetto di esposizione commerciale esterna senza alcuna costruzione o copertura per una superficie complessiva non superiore al 50% dell'area standards individuata, a condizione che vengano adottate adeguate misure di mitigazione ambientale e gli interventi previsti siano subordinati a quanto stabilito al precedente comma.
- L'area individuata nelle tavole di P.R.G. con sigla M4 può essere adibita anche ad attività ricettive o per residenze protette purché connesse o funzionali alle attività sanitarie o assistenziali.
- E' individuata nelle tavole di P.R.G. con sigla M5 l'antica torre dei giochi d'acqua della Villa Greppi, per tale costruzione valgono le prescrizioni stabilite all'art. 14.4 lettera a).
- Resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

## Art. 23 Aree tecnologiche

Queste aree sono riservate ad attrezzature o impianti tecnologici.

### 23.1 Destinazioni d'uso ammesse

Attrezzature e impianti tecnologici pubblici o di interesse pubblico compresi gli uffici al servizio delle attività e la residenza per la custodia.

### 23.2 Indici urbanistici

Non sono previsti limiti urbanistici o edilizi purché venga ridotto al minimo l'impatto ambientale degli impianti esistenti o di nuova costruzione.

### 23.3 Modalità d'intervento

Intervento edilizio diretto, resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

## Art. 24 Aree per la viabilità

24.1 Tutte le strade pubbliche o preordinate a divenire pubbliche sono individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità del PRG con apposita simbologia grafica che distingue le strade esistenti per le quali non sono stati previsti, in sede di formazione del Piano, interventi di modifica o ampliamento e le strade di progetto ovvero oggetto di modifica e ampliamento della rete stradale esistente.

24.2 Tutte le strade individuate nelle tavole di zonizzazione e viabilità di PRG sia esistenti che di progetto non possono avere dimensioni inferiori ai seguenti minimi:

Sezioni minime degli elementi stradali per la mobilità veicolare e pedonale:

- corsia di scorrimento strade primarie	mt.	3,50
- corsia di scorrimento strade secondarie	mt.	3,00
- corsia pedonale o marciapiede	mt.	1,50
- corsia ciclabile	mt.	2,50

Le dimensioni minime non sono obbligatorie all'interno del perimetro del centro edificato, mentre lo diventano in caso di Piano Attuativo, quando non è previsto il mantenimento degli edifici esistenti.

Esclusa la zona A, tutte le strade individuate come esistenti o previste nelle tavole di zonizzazione e viabilità del PRG non possono avere calibro inferiore al minimo assoluto di 6 mt. in caso di doppio senso di marcia, riducibile a 3,5 mt. in caso di senso unico di marcia. Le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti, e non facenti parte delle precedenti categorie, saranno oggetto di specifici progetti di adeguamento.

I progetti edilizi privati afferenti le strade esistenti al di sotto di tali minimi assoluti sono subordinati, nel caso in cui la disponibilità di area lo consenta, alla presentazione di atto di impegno unilaterale registrato che preveda la cessione gratuita dell'area necessaria all'adeguamento.

- 24.3 Tutte le strade di progetto o nuova previsione sono individuate nelle tavole di zonizzazione e di viabilità del P.R.G. con apposita simbologia grafica e lettera di riferimento indicante il calibro minimo secondo quanto riportato nella presente tabella.

Sezioni minime dei calibri stradali di progetto:

- calibro tipo a	=	m	6
- calibro tipo b	=	m	9
- calibro tipo c	=	m	10
- calibro tipo d	=	m	12
- calibro tipo e	=	m	15
- calibro tipo f	=	m	17

Le strade di progetto senza identificazione del calibro: o appartengono alla viabilità sovracomunale o costituiscono snodi e particolarità della viabilità comunale di progetto non calibrabili, in questi casi la dimensione è quella misurabile graficamente dalle tavole cartacee o puntualmente rilevabile nella versione digitale delle stesse.

- 24.4 Onde garantire la visibilità lungo le strade e gli incroci, la distanza delle recinzioni dalle stesse e gli smussi in corrispondenza degli incroci devono rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, fermo restando che per gli incroci tra strade con calibro inferiore a 8 m lo smusso è di 3 m x 3m.

- 24.5 Viabilità sovracomunale di progetto

Le aree destinate alla viabilità sovracomunale e ai relativi nodi di scambio sono preordinate all'esproprio. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.R.G. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva, anche con arretramento delle recinzioni esistenti e occupazione delle aree limitrofe.

Gli Enti competenti devono concordare con il Comune il raccordo tra la viabilità in oggetto e quella di interesse locale, nonché le soluzioni atte a garantire l'accessibilità agli insediamenti privati adiacenti.

- 24.6 Viabilità comunale di progetto

Le aree destinate alla viabilità comunale sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.R.G. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

- 24.7 Viabilità ciclopedonale di progetto

Le aree destinate alla viabilità ciclopedonale sono preordinate all'esproprio o alla cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le indicazioni grafiche delle tavole di zonizzazione e viabilità del P.R.G. hanno valore di indicazione di massima delle aree di occupazione di fatto o delle presumibili aree di occupazione, esse sono pertanto suscettibili di precisazioni e modifiche in sede di progettazione esecutiva.

Il calibro minimo della viabilità ciclopedonale è di 3 m.

Il calibro minimo delle piste ciclabili di cui al D.M. 557/99 è di 2,5 m.

#### 24.8 Percorsi ciclopedonali indicativi

I percorsi ciclopedonali riportati sulle tavole di zonizzazione e viabilità di P.R.G. hanno solo valore di tracciato indicativo e non condizionano le opere nelle successive fasi di attuazione.

#### 24.9 Interventi di mitigazione

- Il lato sud della strada Padana Superiore intersecante il canocchiale paesistico della Villa Alari, individuato nelle tavole di P.R.G. con la sigla M2, deve essere piantumata con una quinta arborea continua costituita da essenze ad alto fusto sempreverdi a portamento colonnare;
- L'aiuola di Via Fatebenefratelli, indicata nelle tavole di P.R.G. con sigla M3, deve essere piantumata con una quinta arborea continua costituita da essenze ad alto fusto caducifoglie a portamento colonnare.

24.10 Resta fermo quanto altro stabilito all'art. 12 bis.

#### Art. 25 Aree di canali, rogge e specchi d'acqua

Queste aree comprendono: il Naviglio della Martesana, le rogge Renata, Arzona, Bertolera, il fontanile Lodi, gli specchi d'acqua delle cave; fermo restando quanto stabilito all'art. 12 bis, non sono edificabili e non concorrono al calcolo della volumetria edificabile; vale per le stesse aree quanto stabilito dalle normative vigenti in merito alla tutela acque pubbliche e private.

#### Art. 26 Aree riservate alla ferrovia metropolitana

Queste aree sono riservate alle attrezzature e agli impianti della ferrovia metropolitana e comprendono i binari di corsa, le stazioni e gli edifici connessi, le aree di proprietà dell'ente e quelle relative ai futuri ampliamenti. Per le stesse aree valgono gli stessi indici e le modalità di intervento delle aree riservate alle attrezzature ed impianti tecnologici.

## Capitolo IV – NORME PARTICOLARI

## Art. 27 Distanza di rispetto dalle strade

27.1 Ai sensi di quanto disposto dal nuovo codice della strada si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La distanza degli edifici dal confine stradale si misura come stabilito al precedente art. 3.15.

27.2 In generale, tranne che per la zona A e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

All'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. sigla D.S.

All'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta disposizioni diverse, la distanza minima dal confine stradale è di m 5.

27.3 Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato.

Fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada, all'interno delle distanze del confine stradale fuori dal centro abitato valgono le disposizioni stabilite dal nuovo codice della strada, fermo restando che la destinazione funzionale e la disciplina urbanistica dell'area dipende dall'azzeramento delle aree stesse.

Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

27.4 Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale dentro il centro abitato

a) Fatto salvo quanto stabilito al comma successivo, sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti.

b) Sempre che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale D.s. indicate sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. e non siano in contrasto con le norme di

zona: sono consentiti i sopralzi degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. 2000. È consentita la realizzazione a confine stradale di autorimesse o parcheggi totalmente interrati a condizione che venga preventivamente presentato un atto unilaterale d'obbligo che fornisca idonee garanzie finanziarie nel caso di danni diretti o indiretti alla proprietà pubblica.

- c) Sono consentite la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante.
- d) Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.
- e) E' consentito realizzare le recinzioni a confine nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.
- f) Per tutti gli altri casi, vale quanto stabilito dal codice civile.

#### Art. 28 Distanze di rispetto cimiteriale

28.1 Valgono le disposizioni normative di cui all'art. 338 del T.U delle leggi sanitarie 28 Luglio 1934 n° 1265 e successive modifiche ed in integrazioni.

28.2 All'interno di tali distanze di rispetto cimiteriale è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente, è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, parcheggi, installazione di chioschi, edicole florovivaistiche, punti di vendita di fiori o lapidi, nonché il mantenimento ed in nuovo insediamento di attività florovivaistiche tutti subordinati a convenzione triennale, eventualmente rinnovabile.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento della Slp o del volume nella percentuale massima del 10%, senza variare la superficie coperta esistente ed i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a),b),c), e d) dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni

28.3 Le aree di cui al presente articolo, salvo diversa indicazione delle tavole di zonizzazione del P.R.G., possono essere computate ai fini edificatori di zona, sui lotti contigui non compresi dal vincolo.

#### Art. 29 Distanze di rispetto dagli elettrodotti

Valgono le disposizioni in materia di campi elettrici e magnetici di cui al D.C.P.M. 08/07/2003, d'attuazione della Legge n. 36 del 22/02/2001.

Le aree interessate dalle distanze restano comunque computabili ai fini edificatori.

Sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono riportate, con apposita simbologia grafica, DE, le distanze dall'asse linea degli elettrodotti ad alta tensione, esse hanno solo valore

segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza dell'Ente.

#### Art. 30 Distanze di rispetto da metanodotti e ossigenodotti

Ai sensi di quanto stabilito dal D.M. 24/11/84 sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a :

condotti con pressione da 5 a 12 Bar = da 1,5 mt. a 10 mt.

condotti con pressione da 12 a 24 Bar = da 2 mt. a 20 mt.

condotti con pressione da 24 a 60 Bar = da 2 mt. a 30 mt.

Sulle tavole di zonizzazione del P.R.G. sono riportati, con apposita simbologia grafica, unicamente la linea dei condotti ad alta pressione, (M metano, O ossigeno), senza indicazione grafica delle distanze, la posizione del condotto riportata sulle tavole ha solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche effettive del condotto sono di competenza dell'Ente.

Per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le stesse norme specifiche di cui al precedente punto articolo.

#### Art. 31 Distanze di rispetto dai pozzi

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del decreto legislativo 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del decreto legislativo 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### Art. 32 Distanza di rispetto dai corsi d'acqua

- 32.1 Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni.
- 32.2 All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle tavole di zonizzazione di P.R.G. con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi.

### Art. 33 Beni soggetti a vincolo monumentale

Sono soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. 42/2004 i seguenti immobili con i relativi numeri di riferimento riportati con apposita simbologia grafica nella tavola dei vincoli e nelle tavole di zonizzazione del P.R.G

- n. rif. (1) Villa Alari Visconti di Saliceto, 1703-1719 (vincolo del 03/09/1949)
- n. rif. (2) Doppio filare di pioppi a sud della Villa Alari
- n. rif. (3) Villa Biancani Greppi (vincolo del 15/6/1923)
- n. rif. (4) Villa Scotti (vincolo del 15/06/1923)
- n. rif. (5) Palazzo Castagnone (vincolo del 20/1/1966)
- n. rif. (6) Chiesa Santa Maria Assunta (vincolo del 28/4/1967)
- n. rif. (7) Cascina Torriana (vincolo del 29/12/1992)
- n. rif. (8) Cascina Castellana (vincolo 12/12/1979)

Sono altresì potenzialmente e presuntivamente vincolati (salvo accertamento negativo dell'interesse storico artistico da effettuarsi con provvedimento dell'Ufficio Centrale del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali): i beni, aventi più di 50 anni, delle regioni, le province, i comuni, gli altri enti pubblici e le persone giuridiche private senza fini di lucro; gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni e i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici esposti e non alla pubblica vista, aventi più di 50 anni.

### Art. 34 Beni soggetti a vincolo paesaggistico

Sono soggetti al vincolo di bene paesaggistico e ambientale di cui alla ex L. 1497/39 ora D.Lgs. 42/2004 le seguenti aree riportate con apposita simbologia grafica nella tavole dei vincoli e nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.:

- A) boschi
- B) proposta di vincolo definita dalla Commissione Provinciale per la tutela delle Bellezze Naturali in data 2 dicembre 1998
- C) Parco Agricolo Sud Milano L.R. 23.04.1990 n. 24

### Art. 35 Impianti stradali per la distribuzione dei carburanti

35.1 Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti e le attrezzature per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline di copertura delle isole di distribuzione, le costruzioni o i chioschi necessari alla permanenza del personale ai servizi igienici per questo e per gli utenti, piccoli spazi per la vendita di accessori e per i ristoro dei clienti , nonché gli impianti di autolavaggio.

35.2 Gli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti sono consentiti:  
con GPL unicamente all'esterno del centro abitato, in tutte le zone sia ricadenti che non ricadenti nelle distanze di rispetto di cui al pre-

- cedente art. 27, con l'esclusione: delle zone A, B, C, le aree standards I, C, V, le aree verde privato, le aree oggetto di vincolo culturale o paesistico di cui al D.Lgs. 42/2004
- senza GPL all'esterno del centro abitato nelle stesse zone sopra indicate; all'interno del centro abitato nelle zone C, D, E, F, aree standards P, aree tecnologiche, aree per la viabilità; con l'esclusione delle zone A, B, le aree standards I, C, V, le aree verde privato, le aree oggetto di vincolo culturale paesistico di cui al D.Lgs. 42/2004.
- 35.3 La collocazione degli impianti deve garantire le aree di visibilità: nelle intersezioni stradali, in corrispondenza degli svincoli e nelle curve, secondo quanto stabilito dal nuovo codice della strada.
- 35.4 Indici urbanistici
- S.f. massima 600 mq all'interno del centro abitato, 1.800 mq fuori dal centro abitato, al netto di eventuali spazi parcheggio
- R.c. massimo 10% al netto delle pensiline
- 35.5 Ogni struttura o apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi a una distanza non inferiore a m 5 dal limite esterno del marciapiede o, in assenza, dal ciglio stradale.

#### Art. 35bis Edicole e chioschi

Le attrezzature di cui al presente articolo sono le edicole ed i chioschi per la vendita di giornali e di fiori con i relativi depositi ed i servizi igienici.

Tali attrezzature sono consentite su tutte le aree di proprietà pubblica a tal fine messe a disposizione dall'amministrazione comunale, previa stipula di apposita convenzione per la concessione dell'uso dell'area per stabilire il periodo di occupazione nonché prevedere le garanzie per la rimozione delle strutture che potrà, in ogni caso, avvenire a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

La collocazione delle attrezzature deve garantire le aree di visibilità: nelle intersezioni stradali, in corrispondenza degli svincoli e nelle curve, secondo quanto stabilito dal codice della strada.

#### Art. 36 Impianti radiobase per la telefonia mobile

L'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile è consentita secondo le modalità stabilite dalle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Criteri di compatibilità territoriale:

Gli areali di ricerca proposto dai Gestori saranno valutati in base ai criteri di compatibilità territoriale, individuando:

- Zone preferibili per ubicare una stazione di telefonia

- Zone critiche, soggette a valutazioni complesse

Zone preferibili per ubicare una stazione di telefonia

- Zone prossime a infrastrutture della viabilità primaria (rotonde stradali, aree di arredo, aree prossime alla rete stradale, etc.);
- Zone collocate in contesto industriale/artigianale o direzionale;
- Zone commerciali;
- Zone a destinazione alberghiera;
- Zone destinate a parcheggi;
- Zone ferroviarie o prossime, se non adiacenti ad aree residenziali;
- Zone destinate ad attrezzature sportive;
- Zone cimiteriali e di rispetto cimiteriale;
- Zone di verde sportivo, purchè non annesse a siti sensibili;

Zone critiche, soggette a valutazioni complesse

- Zone con valore storico, paesaggistico, testimoniale ed ambientale;
- Zone prossime a proprietà comunali trasformabili a uso particolare (scuole, ospedali, case di cura, etc.);
- Zone prossime a edifici residenziali a forte sviluppo verticale;
- Zone limitrofe a sviluppi urbanistici e residenziali.

#### Art. 37 Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale

Fino all'approvazione del Piano Urbano del verde ai fini della tutela del paesaggio o del patrimonio naturale valgono le seguenti disposizioni.

L'abbattimento e lo sradicamento di alberi ad alto fusto o di filari é soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale esplicito.

Nei progetti di riqualificazione ambientale o di ristrutturazione di giardini - pubblici e privati - deve essere prevista la sostituzione delle essenze eventualmente da abbattere per motivi di sicurezza o fitosanitari.

In presenza di essenze improprie può essere autorizzata la sostituzione della vegetazione con essenze autoctone.

Negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica deve essere prevista un'adeguata piantumazione della superficie permeabile; nelle edificazioni in sottosuolo ove sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, la coltre di coltivo dovrà essere di adeguato spessore.

Nelle zone industriali, commerciali e terziarie devono essere messe a dimora alberature autoctone d'alto fusto lungo i confini degli insediamenti e nelle zone destinate a parcheggio.

Le sistemazioni a verde e gli interventi relativi alle aree scoperte devono essere documentati con specifici elaborati di progetto ove si devono indicare le essenze scelte e la loro ubicazione ed il sesto d'impianto (distanza fra l'asse delle essenze), i livelli del terreno - esistenti e di progetto- le soluzioni adottate per le pavimentazioni e ogni altro elemento necessario alla valutazione complessiva dell'intervento proposto.

I progetti edilizi devono essere predisposti in modo da garantire il rispetto della vegetazione esistente, avendo cura di non danneggiare l'apparato radicale, ed osservando una debita distanza tra le fondazioni, le canalizzazioni e gli altri manufatti sotterranei, dalla base del tronco degli alberi.

**Art. 38 Misure di salvaguardia**

L'adozione del PRG comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla vigente normativa.

I piani attuativi approvati e adottati in data anteriore all'adozione del PRG sono regolamentati dalla normativa dei piani stessi fino alla scadenza di legge.

Nell'ambito della validità temporale dei piani saranno esclusivamente ammesse varianti agli stessi purché conformi alle prescrizioni del nuovo P.R.G. 2000.

Le concessioni edilizie e le autorizzazioni rilasciate in data anteriore all'adozione del PRG rimangono valide sino alla decorrenza dei termini previsti dalla vigente normativa.

E' consentito il completamento dei piani attuativi approvati precedentemente alla data di adozione del P.R.G. 2000 ancorché scaduti per decorrenza dei termini temporali di attuazione a condizione che siano state realizzate le opere di urbanizzazione.

## Capitolo V – NORME PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ DI COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

### Art. 39 Disposizioni generali

La superficie di vendita di un esercizio commerciale é l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale é circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, la superficie di vendita delle medie strutture che presentano una superficie lorda di pavimento superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimento eccedente il predetto rapporto.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) é calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Nei casi di immobili produttivi in cui viene svolta la vendita all'ingrosso, la vendita al dettaglio è ammessa nei medesimi locali (in conformità all'art. 40 del regolamento regionale n. 3 del 21/07/2000) senza pertanto che l'area di vendita sia separata dalla restante superficie a condizione che la vendita al dettaglio si configuri come attività accessoria all'attività principale risultante dal certificato di iscrizione del registro imprese. In questi casi la superficie dell'area di vendita deve comunque essere dichiarata ai fini delle verifiche edilizio/urbanistiche di cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

Sono individuate le tipologie distributive riportate nella successiva Tab. A:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Media struttura di vendita "1"	MS1	tra 251 e 600
Media struttura di vendita "2"	MS2	tra 601 e 2.500
Centro commerciale: media struttura di vendita nella quale 2 o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	CC	tra 251 e 2500

Art. 40 Contesti di localizzazione

Per gli insediamenti commerciali, si individuano i contesti di localizzazione riportati nella tabella B.

TABELLA B CONTESTI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	
Contesto con riferimento alle zone omogenee	Descrizione
<p>Tessuto urbano consolidato</p> <p>1. Zone A</p> <p>2. Zone B</p> <p>3. Zone D1</p>	<p>E' il tessuto urbano esistente che il PRG classifica, ai sensi del D.M. 1444/68, nelle zone A, B e D1 urbanizzate e non necessitanti di interventi di ristrutturazione urbanistica ma interessate prevalentemente da microtrasformazioni come definiti dall'art.7 Regolamento Regionale 3/00</p>
<p>Ambiti di trasformazione urbana</p> <p>1. Zone C</p> <p>2. Zone D2</p>	<p>Sono i comparti per i quali il PRG vigente prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare una modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale</p>
<p>Ambiti extraurbani</p> <p>Non sono presenti zone riconducibili alla definizione fornita dal Regolamento Regionale 3/00</p>	<p>Sono i comparti ineditati o prevalentemente ineditati esterni al tessuto urbano consolidato e di trasformazione</p>

Art. 41 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizia e quelle amministrative e commerciali

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio deve essere contestuale al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo.

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenute in unico atto. In ogni caso il permesso di costruire deve essere rilasciato nei termini di tempo previsti dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 8 D.Lgs. 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione degli art. 33 e successivi della L.R. n. 12/2005, per quel che attiene all'avviso di permesso di costruire ed alla determinazione del relativo contributo concessorio.

Qualora l'apertura di una media struttura di vendita interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004 n°42 e dell'art. 80 della L.R. n°12/2005, viene richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale

e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle specifiche procedure previste per l'espressione del parere ambientale da parte della commissione edilizia; l'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica dovrà essere inviato, unitamente al parere della commissione edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'esercizio dell'eventuale potere di annullamento.

L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio di vicinato o media distribuzione siano soggette a D.I.A., la D.I.A. deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori possono essere iniziati nel rispetto dei tempi previsti dalle normative vigenti, fermo restando quanto previsto dagli artt. 24 e 25 comma 2, del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, ed eventuali successive modificazioni.

L'apertura di nuove attività commerciali è subordinata alle prescrizioni specificate nel seguente quadro delle compatibilità viabilistiche.

Nell'allegata Tavola dei "livelli di compatibilità" sono individuati due livelli di compatibilità classificati in relazione alle caratteristiche della rete e ai flussi veicolari che la impegnano.

Livello 1: viabilità lungo la quale è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita 1 (MS1) e medie strutture di vendita (MS2) subordinato a interventi strutturali sulla viabilità.

A questo livello appartengono i tronchi viari prevalentemente esterni alle aree urbanizzate del comune interessati da flussi di traffico particolarmente elevati, quali la ex SS 11, la SP 121 ed alcuni tratti della SP 120.

Lungo tali arterie si ritiene compatibile la collocazione di medie strutture di vendita MS1 e MS2, purché l'inserimento di carichi veicolari aggiuntivi avvenga attraverso opportuni provvedimenti strutturali che consentano di ridurre al minimo l'impatto del traffico generato con i flussi esistenti, evitando il peggioramento del livello di servizio dei tratti stradali interessati. Si tratta di provvedimenti rivolti al ridisegno delle intersezioni con la realizzazione di apposite sistemazioni relazionate all'entità dei flussi generati, quali rotatorie, semirotatorie o svincoli a più livelli.

Le strutture commerciali che si collocheranno lungo i tratti stradali sopra specificati dovranno, preliminarmente all'intervento, effettuare un rilievo specifico dei flussi veicolari, determinare i flussi generati alle varie ore della giornata ed indicare i provvedimenti tecnici che si intendono adottare per ridurre al massimo le interferenze con i flussi veicolari lungo il tronco stradale.

Livello 2: viabilità lungo la quale è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita 1 (MS1) e medie strutture di vendita (MS2) subordinato a interventi locali di fluidificazione del traffico.

Viene inquadrato nel secondo livello il tratto Nord della Via G. Verdi, a partire dall'intersezione con la Via Goldoni/Fiume fino all'innesto con la S.P.121 e la via Mazzini in toto. Tali tratti sono interessati da flussi di traffico relativamente contenuti.

Lungo tali arterie si ritiene compatibile la collocazione di medie strutture di vendita 1 (MS1) e medie strutture di vendita (MS2), purché l'inserimento di carichi veicolari aggiuntivi avvenga attraverso opportuni provvedimenti locali, soprattutto legati alla regolamentazione della circolazione, atti a minimizzare l'impatto sui flussi veicolari interessanti la rete.

Tali provvedimenti dovranno essere puntualmente illustrati nella relazione viabilistica da presentarsi in allegato al progetto relativo all'immobile da realizzare o da ristrutturare.

**Art. 42 Insediamento attività commerciali**

In riferimento all'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, il territorio comunale viene suddiviso in 2 ambiti in riferimento alla presenza del Naviglio Martesana:

Ambito 1. zona Nord

Ambito 2. zona Sud

La localizzazione delle strutture di vendita nelle diverse destinazioni commerciali di zona stabilite dal PRG potrà avvenire nel rispetto dei limiti fissati dalle tabelle che seguono:

Settore alimentare	Ambito 1	Ambito 2
Tessuto urbano consolidato (A, B e D1)	VIC	VIC
Ambiti di trasformazione (C e D2)	MS1 (1)	VIC

Settore non alimentare	Ambito 1	Ambito 2
Tessuto urbano Consolidato (A, B)	VIC	VIC
Tessuto urbano Consolidato (D1)	VIC MS1 – MS2 – CC	VIC MS1 – MS2 – CC
Ambiti di trasformazione Zona C	MS1 (3)	MS1 (3)
Ambiti di trasformazione zona D2	VIC MS1 – MS2 – CC	VIC MS1 – MS2 – CC

NOTE alle tabelle

(1) è consentito l'insediamento di due medie strutture di primo livello in aggiunta all'esistente nell'ambito nord

(3) sono consentite al massimo tre medie strutture di primo livello

La generica previsione commerciale nelle diverse zone omogenee stabilite dal P.R.G. senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

Sono comunque fatti salve le previsioni relative a comparti già interessati da piani attuativi approvati dall'Amministrazione Comunale alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 3/00.

Nei Programmi Integrati d'Intervento di cui agli art. 87 e successivi della L.R. n. 12/2005 , è possibile aumentare la superficie di vendita prevista dal Piano Regolatore Generale per le singole zone omogenee purché sia assicurata all'interno del perimetro del singolo P.I.I. la dotazione per gli spazi commerciali delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella misura prevista dalle vigenti disposizioni verificata in relazione ai pesi

insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi introdotti dal programma integrato rispetto a quelli esistenti.

#### Art. 43 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di *nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare a strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 250 mq*, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di *medie* strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale. A tal fine il progetto relativo all'immobile da realizzare o da riusare dovrà essere correlato da idonea relazione viabilistica

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradali (D.S.) comprese nelle zone F2, E1, E2 individuate dal P.R.G.; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana – paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale sia all'interno che all'esterno del centro abitato. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffusa nella complessiva superficie destinata alla sosta.

#### Art. 44 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali la dotazione di aree di standard è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C; tale dotazione, riferita a tutte le attività commerciali, sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G. e disciplina l'aumento del fabbisogno di standard nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti le aree o gli edifici adibiti a sede di esercizi commerciali, non costituenti esercizi di vicinato e non comportanti la realizzazione di opere edilizie.

Al fine della dotazione di aree a standards le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono equiparate alle attività commerciali e conseguentemente verranno applicati i medesimi parametri.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di entrata in vigore del Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n. 3, o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

TABELLA C STANDARD PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO IN FUNZIONE DEL CONTESTO					
ZONA	TIPOLOGIA COMMERCIALE	TESUTO URBANO CONSOLIDATO		TRASFORMAZIONE URBANA	AMBITI EXTRAURBANI
		INSEDIAMENTI IN EDIFICI ESISTENTI	NUOVA EDIFICAZIONE SU LOTTI LIBERI		
A	VIC	-	-	1	-
B	VIC	-	-	1	-
D1	VIC	-	-	-	-
	MS1	2	3	-	-
	MS2	2	3	-	-
	CC	2	3	-	-
C	VIC	-	-	1	5
	MS1	-	-	4	4
D2	VIC	-	-	1	5
	MS1	-	-	4	4
	MS2	-	-	4	4
	CC	-	-	4	4

1	<i>Lo standard minimo previsto dalle leggi vigenti é elevato dal 75% all'80% della SIp (art. 8, c. 2, R.Reg. 3/00). Per l'insediamento in edifici esistenti, ove risulti impossibile reperire in loco, parzialmente o totalmente, la superficie destinata a standard, e tale carenza non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona, detta superficie potrà essere monetizzata</i>
2	<i>75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico. Qualora non sia possibile il reperimento in loco degli spazi da destinare a standard, l'insediamento di medie strutture di vendita dovrà essere oggetto di valutazione circa la sua compatibilità infrastrutturale. In particolare, in accordo con il Piano Urbano del Traffico e il Programma Urbano dei Parcheggi, se ne dovrà valutare l'ammissibilità considerando: - il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico; - l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione; - la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50% purché tale carenza non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona.</i>
3	<i>75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. Per MS2 necessita un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Per MS1 necessita il reperimento in loco almeno della metà a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50% purché tale carenza non comprometta in misura rilevante le condizioni del traffico e della viabilità della zona.</i>
4	<i>Lo standard minimo previsto dalle leggi vigenti (75% e 100% della SIp rispettivamente per le zone ZR-B e C-D) é elevato al 150% della SIp (art. 8, c. 2, R.Reg. 3/00). di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale (art. 8, c. 6, R.Reg. 3/00)</i>
5	<i>100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio di uso pubblico</i>

