

Comune di

PIEVE EMANUELE

Provincia di Milano

PIANO REGOLATORE GENERALE

Variante generale

adozione: deliberazione C.C. n° 51 del 24.05.2000

esame osservazioni e controdeduzioni: deliberazione C.C. n°. 41 del 05/03/2002

integrazione tecnica alla deliberazione C.C. n°. 41: deliberazione C.C. n°. 6 del 21/01/03

approvazione definitiva: deliberazione C.C. n° 64 del 18/03/2004

Norme Tecniche di Attuazione

**TESTO INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI DI CUI
ALLA DELIBERAZIONE C.C. N°. 41 DEL 05/03/2002**

**TESTO INTEGRATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI DELLA PROVINCIA DI
MILANO RELATIVE AL PARERE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP EX L.R. 1/2000
EMESSO CON DELIBERA DI GIUNTA PROVINCIALE N. 153 DEL 3 MARZO 2004**

marzo 2004

Avv. Giampaolo Pucci

Via F.lli Bronzetti, 3
20129 Milano
tel 02-70106010
fax 02-70105847

Studio Legale Avv. PUCCI

Dott. Arch. GianPaolo Maffioletti
Albo architetti Milano n. 1073

Via Cadore 26
20135 Milano
tel 02-5576487
fax 02-55014724
pianprog@tin.it

Pianificazione territoriale
e urbana,
progettazione edilizia,
design

**Piani
e progetti**

Dott. Ing. Arturo Guadagnolo

Coordinatore Servizi Tecnici Territoriali
Comune di Pieve Emanuele

COMUNE DI PIEVE EMANUELE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI

Nel presente indice gli articoli oggetto di variazione e gli articoli introdotti a seguito dell'accoglimento di osservazioni sono evidenziati con un riquadro

Nel presente testo integrato in corsivo sottolineato sono riportate le osservazioni della Provincia di Milano relative al Parere di Compatibilità con il PTCP ex L.R. 1/2000 emesso con Delibera di Giunta Provinciale n. 153/04 del 3 marzo 2004

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano
- Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale
- Art. 3 - Finalità delle norme
- Art. 4 - Destinazione d'uso
- Art. 5 - Deroghe

TITOLO II - DEFINIZIONE INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 6 - Categorie e modalità degli interventi edilizi
- Art. 7 - Aree di pertinenza
- Art. 8 - Urbanizzazione primaria
- Art. 9 - Urbanizzazione secondaria

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 10 - Programma pluriennale di attuazione
- Art. 11 - Elaborati del Programma Pluriennale di attuazione
- Art. 12 - Approvazione dei Programmi Pluriennali di attuazione
- Art. 13 - Strumenti di attuazione del Piano
- Art. 14 - Intervento edilizio diretto

Art. 15 - Piani Esecutivi e Piani di Recupero

Art. 16 - Piani di Lottizzazione

Art. 17 - Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare

Art. 18 - Piani per Insediamenti produttivi (art. 27. L. n. 865/1971)

Art. 19 - Programmi di recupero urbano e Piani integrati di intervento

Art. 20 - Procedura di concertazione amministrativa

TITOLO IV - CRITERI GENERALI DI PIANIFICAZIONE E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 21 - Strategie di intervento di pianificazione

Art. 22 - Norma generale di Valorizzazione e Recupero (V)

Art. 23 - Norma generale di Completamento ed Integrazione (I)

Art. 24 - Norma generale di Riqualficazione e Sviluppo (S)

Art. 25 - Norme Speciali di Valorizzazione e Recupero

25.1 - Elementi puntuali, lineari ed areali

25.2 - Ambiti di valorizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

25.3 - Tutela e sviluppo del verde

TITOLO V - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPO I - AMBITO DI VALORIZZAZIONE E RECUPERO

SEZ. I - AGRICOLTURA

Art. 26 - Va1 - Zona agricola di protezione delle pertinenze fluviali sottoposte a tutela idrogeologica con mantenimento e/o ripristino di bosco naturale e/o vegetazione di ripa (Zona omogenea E)

Art. 27 - Va2 - Zona agricola di protezione delle pertinenze fluviali sottoposte a tutela idrogeologica con mantenimento e/o impianto di colture arboree (Zona omogenea E)

Art. 28 - Va3 - Zona agricola di protezione delle pertinenze fluviali sottoposte a tutela idrogeologica ed ambientale (Zona omogenea E)

Art. 29 - Va4 - Zona agricola di sviluppo (Zona omogenea E)

SEZ. II - INSEDIAMENTI

Art. 30 - Vr1 - Zona prevalentemente residenziale di valore storico e ambientale (Zona omogenea A)

Art. 31 - Vr2 - Zona residenziale di recupero di valore ambientale (Zona omogenea B)

CAPO II - AMBITO DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE

Art. 32 - Ir1 - Zona prevalentemente residenziale consolidata - Edifici multipiano (Zona omogenea B)

Art. 33 - Ir2 - Zona prevalentemente residenziale consolidata - Edifici bassi (Zona omogenea B)

Art. 34 - Ir3 - Zona prevalentemente residenziale di completamento a media densità (Zona omogenea B)

Art. 35 - Ir4 - Zona prevalentemente residenziale di completamento a bassa densità (Zona omogenea B)

Art. 36 - Ip - Zona prevalentemente produttiva di completamento industriale o artigianale (Zona omogenea B)

Art. 37 - Id - Zona prevalentemente produttiva direzionale consolidata (Zona omogenea B)

Art. 38 - Ia - Zona prevalentemente ricettiva e commerciale (Zona omogenea B)

Art. 38 bis- Ic - Zona prevalentemente commerciale consolidata (Zona omogenea B)

CAPO III - AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E SVILUPPO

Art. 39 - Sr1 - Zona destinata a nuovi insediamenti residenziali (Zona omogenea C)

Art. 40 - Sr2 - Zona destinata a nuovi insediamenti residenziali (Zona omogenea C)

Art. 41 - Sr3 - Zona destinata a nuovi insediamenti residenziali (Zona omogenea C)

Art. 42 - Srr - Zona di riconversione residenziale (Zona omogenea B)

Art. 43 - Smr - Zona della nuova fermata FS e annessi insediamenti residenziali e commerciali (Zona omogenea C)

Art. 44 - Ss - Zona destinata a servizi privati (Zona omogenea C)

Art. 45 - Sp1 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Art. 46 - Sp2 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Art. 47 - Sp3 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Art. 48 - Sp4 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Art. 49 - Sp5 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Art. 50 - Sp6 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

TITOLO VI - SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 51 - Vp1 - Aree a parco naturale di interesse generale sottoposte a tutela idrogeologica ed ambientale (Zona omogenea F)

Art. 52 - Vp2 - Aree a parco attrezzato di interesse generale (Zona omogenea F)

Art. 53 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (Standard urbanistici)

Art. 53 bis- Aree verdi di salvaguardia ambientale

Art. 54 - Aree per impianti tecnologici

Art. 55 - Zone destinate ai cimiteri

Art. 56 - Aree per attrezzature e servizi privati

Art. 57 - Aree per attrezzature e servizi privati - Campo da Golf

TITOLO VII – MOBILITA'

Art. 58 - Infrastrutture per la mobilità

Art. 59 - Aree per la viabilità

Art. 60 - Percorsi ciclopedonali

Art. 61 - Area per impianti ferroviari

Art. 62 - Linee di arretramento e fasce di rispetto

Art. 63 - Aree per spettacoli viaggianti

TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 64 - Vigilanza e controlli

Art. 65 - Edificazione esistente - Difformità del P.R.G.

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, sono soggette oltre che alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

L'edificabilità di un'area è comunque subordinata, in relazione a quanto disposto dalla L.R. 30.7.1986 n. 31, modificativo della L.R. 12.3.1984 n. 15 alle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione vigente (*), fatto salvo quanto espressamente disposto dall'art. 2 punto h della citata normativa in relazione all'art. 3 L.R. 9.05.1992 n. 19 come modificato dalla L.R. 23.06.1997 n. 23.

() art. 7 L.R. 19.11.1999 n. 22 sospende l'obbligo del P.P.A. fino al 31.12.2000*

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale

Sono elementi costitutivi del P.R.G. gli elaborati indicati di seguito:

TAVOLE DI ANALISI

A1 **Inquadramento territoriale**, scala 1:10.000

A2 **Pianificazione dei comuni contermini**, scala 1:5.000

A3 **Individuazione dei lotti oggetto del Piano consortile per l'Edilizia Economica e Popolare**, Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni, C.I.M.E.P., Consorzio Intercomunale Milanese, scala 1:10.000

A4 **Vincoli L. 1089/39, L. 431/85, nonché D.Lgs. 490/99, Parco Sud L.R. 24/90 e altre emergenze storiche e/o ambientali**, scala 1:5.000

A5.1

A5.2

A5 **Individuazione ambiti territoriali**, scala 1:10.000

A6 **Uso del suolo**, scala 1:2.000

A6.1

A6.2

A6.3

A6.4

A6.5 Legenda

A7 **Uso del suolo e tipologie degli insediamenti di origine rurale, (edificato e spazi aperti)** scala 1:1.000

A8 **Aree di standard urbanistico attuale, acquisite o in corso di acquisizione**, scala 1:2.000

A8.1

A8.2

A8.3

A8.4

A9 Opere di urbanizzazione a rete esistenti: rete del gas, oleodotti, scala 1:5000

A9.1

A9.2

A10 Opere di urbanizzazione a rete esistenti: rete di distribuzione dell'energia elettrica, scala 1:5.000

A10.1

A10.2

A11 Opere di urbanizzazione a rete esistenti: acquedotto, scala 1:5.000

A11.1

A11.2

A12 Opere di urbanizzazione a rete esistenti: fognatura, scala 1:5.000

A12.1

A12.2

A13 Altezze (numero dei piani) degli edifici residenziali, scala 1:4.000

A14 Densità edilizie dei lotti residenziali, scala 1:4.000

A15 Rapporti di copertura dei lotti, scala 1:4.000

TAVOLE DI PROGETTO

P1 Schema della mobilità, scala 1:10.000

P2 Viabilità e Azzonamento, scala 1:2.000

P2.1

P2.2

P2.3

P2.4

P2.5 Legenda

P3 Aree di standard urbanistico e spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale: computo, scala 1:2.000

P3.1

P3.2

P3.3

P3.4 Legenda

P4 Pianificazione attuativa e mobilità, scala 1:5.000

P4.1

P4.2

L'elaborato P2 Viabilità e Azzonamento è prescrittivo.

Art. 3 - Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di P.R.G. e specificano ed integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano e le loro modalità di attuazione anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di contrasto o disarticolazione logica fra le presenti norme e gli elaborati di piano, prevalgono le prime in quanto oggetto più diretto della volontà dell'organo deliberante.

Qualora nonostante suddetto parametro interpretativo, persista un contrasto insanabile, l'Amministrazione dovrà provvedere immediatamente alla rettificazione della cartografia o dizione incongrua o contraddittoria con rettificazione o interpretazione autentica ai sensi dell'art. 4 L.R. 23.6.1997 n. 23.

ART. 4 - Destinazioni d'uso

1. Le presenti norme definiscono per ciascuna zona le destinazioni principali e le destinazioni complementari o compatibili consentite secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 09.05.1992 n. 19.

2. L'interpretazione delle funzioni e destinazioni d'uso, qualora non espressamente elencate, dovrà comunque essere effettuata, alla luce della legislazione vigente nonché dei parametri strutturali di piano relativi agli indirizzi di cui al successivo art. 21, con la procedura di cui all'art. 4 della L.R. 23/97.

3. Non vengono espressamente individuate nelle norme di piano le eventuali funzioni o destinazioni "connesse" intendendo con tale dizione le funzioni minori al servizio esclusivo della destinazione principale, non dotate di autonomia fisico-strutturale, edilizia e funzionale.

4. La destinazione connessa assume tuttavia rilievo sotto il profilo urbanistico, perdendo quindi la qualificazione di destinazione connessa, quando ricorra almeno una delle seguenti circostanze:

- a) - nelle zone industriali e artigianali la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente il 10% della S.l.p. dell'unità produttiva e comunque non superiore mq 30;
 - nelle zone non comprese nella lettera precedente, la destinazione connessa venga ad occupare una porzione eccedente i mq 10 dell'unità immobiliare;
- b) la struttura fisico-edilizia da essa occupata assuma, sotto qualunque profilo, autonomia funzionale;
- c) lo spazio in cui è insediata venga ad appartenere a un proprietario diverso da quello della restante unità immobiliare o del restante insediamento;

d) nella stessa si svolge una funzione senza stretto collegamento con la funzione principale.

5. Le funzioni principali vengono classificate con riferimento alle categorie individuate, seppur ad altri fini, dagli art. 7 e 10 della L. 28.1.1977 n. 10 con le precisazioni di seguito enunciate:

1) *Artigianato di servizio*: si intende quello connotato, oltreché dalla produzione di beni e servizi rivolta a singoli soggetti, dalle caratteristiche dimensioni – S.l.p. complessiva non eccedente i 250 mq. - e tipologiche e di posizione – inserimento in edifici residenziali, al piano terra).

2) *Esercizi commerciali*: come definiti dal D.L. 31.03.1998 n. 114 ed esattamente:

- a)** Esercizi commerciali di vicinato (superficie di vendita non eccedente i 250 mq.)
- b)** Medie strutture di vendita (superficie di vendita eccedente i 250 mq. ma inferiore ai 2.500 mq.)
- c)** Grandi strutture di vendita (superficie di vendita eccedente i 2.500)
- d)** Centri commerciali
- e)** Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
- f)** Commercio all'ingrosso, esposizione e deposito

***Attività ricettive – alberghiere*:** intendendosi con tale definizione le strutture previste dalla L.R. 28.04.1997 n. 12 comprensive dei Residence e Ostelli.

Art. 5 - Deroghe

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, con esclusione delle destinazioni di zona previste da quest'ultimo, possono essere derogate soltanto nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 41 quater della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni (*).

() Cfr.: Cons. Stato 05.11.1999 n. 1841*

Titolo II - DEFINIZIONE INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 6 - Categorie e modalità degli interventi edilizi

Le categorie di intervento sono definite con riferimento a quanto previsto dall'art. 31 della L. 5.8.1978 n. 457.

L'interpretazione delle diverse categorie e conseguenti modalità d'intervento deve essere effettuata, in caso di dubbi interpretativi, alla luce delle specificazioni riportate nel fascicolo 2 allegato A della deliberazione G.R. 25.9.1998 n. 6/38573.

6.1 - Gli indici urbanistici di cui alla presente normativa sono definiti come segue:

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. sottoposti a pianificazione esecutiva ed espressamente perimetrata ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate o meno in sede di P.R.G.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie edificabile e di pertinenza degli edifici.

Nel caso delle zone per le quali viene prescritta la formazione dei piani urbanistici esecutivi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già di proprietà o uso pubblico e quelle del demanio stradale facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i minimi stabiliti dalle presenti norme.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mc/ha)

Definisce il volume massimo costruibile misurato in mc per ogni mq. e/o ha di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (s.l.p.) costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Sc = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimentali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a m. 1,50 di aggetto.

Nel computo della superficie coperta sono comprese le proiezioni orizzontali di tutti gli aggetti chiusi.

Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) e/o territoriale (St).

S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, soppalchi di interpiano, seminterrati ed interrati, misurati al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzi interni.

Sono esclusi dal calcolo della S.L.P.:

- i porticati pubblici o di uso pubblico
- le logge ed i balconi con profondità massima di m. 1,50
- le logge ed i balconi eccedenti dette misure, saranno computate per la sola parte in eccedenza
- le autorimesse private con i relativi spazi di manovra al coperto, nei limiti previsti dalle norme di zona e dall'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765, come integrate dalla L. 24.3.1989 n. 122 e successive modificazioni
- le superfici adibite a cantine al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari residenziali, che non prevedono permanenza anche discontinua di persone e abbiano altezza massima inferiore a m. 2,50 e purché ai piani sottostanti il piano abitato.
- le superfici dei locali interrati e seminterrati con altezza inferiore a m 2,50 senza i regolari requisiti aeroilluminanti
- le superfici dei locali tecnici al servizio dell'intero fabbricato (locali raccolta immondizie, locale contatori, ecc.) posti al piano terra con altezza inferiore a m 2,50
- le superfici di locali condominiali negli edifici residenziali con più di 3 piani fuori terra destinati al ricovero carrozzine e biciclette, compresi i relativi spazi di accesso per una superficie massima di mq 30 per ogni vano scala
- i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzazione

- gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale con sporgenza inferiore a m. 1,20
- i sottotetti non praticabili intendendosi per tali le intercapedini con sola funzione progettuale ed igienico sanitaria con altezza media non superiore a mq. 1,50 e con il rapporto di illuminazione non superiore a 1/30.

Nelle superfici escluse dal calcolo della S.l.p. non potranno essere realizzate opere o installati impianti igienico-tecnologici finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.

S. perm. = Superficie permeabile (% Sf o St)

La superficie permeabile minima (S. perm.) rappresenta la percentuale minima della superficie fondiaria (Sf) o territoriale (St), secondo le diverse prescrizioni di zona, non coperta da edifici e non impermeabilizzata, che deve essere lasciata allo stato di terreno naturale o trattata a verde, prati, aiuole, necessaria per garantire la infiltrazione efficace nel sottosuolo delle acque piovane anche ai fini della ricarica della falda acquifera.

Non sono conteggiati ai fini del calcolo della S. perm. tutte le superfici di eventuali strutture in sottosuolo nonché, oltre a tutte le aree occupate o coperte da edifici (Sc), anche le superfici stradali interne, i piazzali di sosta, i porticati e le rampe ed ogni altra superficie impermeabilizzata presente o prevista nella superficie fondiaria.

Non sono neppure conteggiabili come S. perm. min. le superfici non impermeabilizzate di superficie che si sovrappongono, in proiezione orizzontale, alle aree edificate presenti o previste nel sottosuolo.

Non possono essere computate come permeabili le superfici trattate con materiali totalmente o parzialmente filtranti.

H = Altezza

E' la distanza intercorrente tra la quota media del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato se più basso) e la quota relativa all'intradosso della soletta a copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile.

Per solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

In caso di edifici su terreni in pendio l'altezza viene misurata sul prospetto a valle al netto di eventuali muri di sostegno di altezza non superiore a m. 2,00.

Lm = Lotto minimo d'intervento (mq)

Definisce la superficie minima necessaria che deve presentare un lotto per la concessione della licenza edilizia, nei casi ove sia consentita l'attuazione del piano direttamente attraverso l'autorizzazione o concessione edilizia.

Sm = Superficie minima d'intervento (mq)

E' l'area minima da assoggettare ad interventi di attuazione del P.R.G. a mezzo di strumentazione attuativa preventiva sia di iniziativa pubblica che privata, quando la stessa non sia già espressamente perimetrata nelle tavole di azzonamento con espresso segno grafico.

L'individuazione di tali aree potrà essere effettuata con espresso atto deliberativo preventivo o con provvedimento sindacale in sede di esame di progetti edilizi.

L'area interessata non potrà essere inferiore a mq. 3.000.

V = Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la superficie utile lorda complessiva di pavimento (S.L.P.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dei locali abitabili di m. 3,00.

Nel computo del volume vanno compresi anche i volumi (e le superfici utili lorde di pavimento) già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione degli interventi di

demolizione che dovessero essere realizzati preventivamente o contestualmente al rilascio della concessione edilizia.

Pa. e. = Parcheggi privati al servizio degli edifici (mq)

Misura la superficie minima delle aree da riservare a parcheggi privati al servizio dei nuovi edifici come precisata dall'art. 2 2° comma della Legge n. 122 del 24.3.1989 e successive modifiche e secondo i principi generali esposti nella L.R. 19.11.1999 n. 22.

Tali parcheggi - costituenti pertinenza anche se localizzati esternamente al lotto ai sensi della L.R. 22/99 - sono funzionalmente legati all'edificio ed alle sue aree di pertinenza, come definite dal successivo art. 8 delle presenti norme, e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati dal vincolo di pertinenza.

Tali aree non fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, né possono essere computate come superficie permeabile anche qualora venissero realizzate con superfici parzialmente o totalmente permeabili.

Pa. p. = Parcheggi di urbanizzazione primaria (mq)

Misura la superficie minima delle aree da riservare a parcheggi facenti parte delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le diverse prescrizioni di zona.

DS = Distanza dal ciglio stradale

E' la massima distanza di un fabbricato dal ciglio della strada misurata radialmente, intendendosi per ciglio stradale la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate o simili).

DF = Distanza tra i fabbricati

E' la massima distanza tra le pareti dei fabbricati delimitati dalla loro superficie coperta misurata radialmente, esclusi i balconi inferiori a m. 1.50 e altri sporti inferiori a m. 1,20.

Art. 7 - Aree di pertinenza

1. Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione del P.R.G. nonché dalle singole concessioni edilizie, che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità territoriale e/o fondiaria costituiscono le aree di pertinenza territoriale e/o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici.
3. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del Piano Regolatore non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e per gli interventi attuati direttamente con concessione edilizia, autorizzazione o DIA, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.
5. Le aree di pertinenza sature e non sature saranno, a cura dell'Amministrazione, riportate su apposito registro con indicazione della destinazione di fatto (Anagrafe Edilizia) messo a disposizione dei cittadini e di tutti gli interessati ad atti di compravendita o di edificazione.
6. Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dal sedime dell'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare, in parte o in tutto, l'indice di edificabilità.

7. Di tale vincolo consensuale sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati, che sarà registrata e resa pubblica e comunque trascritte nell'Anagrafe edilizia di cui al precedente comma.

8. Rientrano altresì nel concetto di aree di pertinenza di un edificio eventuali aree esterne al lotto di appartenenza, usufruite per la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L.R. 19.11.1999 n. 22 e successive modificazioni.

9. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

10. Agli edifici agricoli esistenti viene attribuita, all'atto della richiesta della concessione edilizia o di intervento attuativo, nel caso questa non sia già stata registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal piano Regolatore vigente.

11. I fondi e gli appezzamenti agricoli, ancorché inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

Art. 8 - Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione ai fini edificatori di un'area.

Esse sono, ai sensi dell'art. 4 della L. 29.9.1964 n. 847:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle pubbliche al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, nonché le strade interne di lottizzazione.

Sudette sedi viarie, dovranno essere attrezzate con le annesse strutture di viabilità ciclabile ove le stesse siano previste nelle planimetrie di piano regolatore generale. Per la definizione e classificazione dei diversi tipi di strada si rinvia a quanto previsto dal D.M. 1.4.1968 n. 1404, dalla L. 13.6.1991 n. 190 e dal D.Leg. 30.4.1992 n. 225 e successive modificazioni.

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti, con esclusione dei parcheggi localizzati su sede viaria o sua integrazione.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete urbana nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonchè i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e telefono e altre reti via cavo

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico o industriale e rete telefonica, nonchè i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.

f) Pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) Spazi di verde di arredo urbano

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Sono parificate alle opere di urbanizzazione primaria, al solo fine degli oneri computabili, anche gli impianti cimiteriali ai sensi dell'art. 26 bis del D.L. 415/89 come convertito con L. 38/90.

Art. 9 - Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art. 44 della legge 22.10.71 n. 865 e di cui agli artt. 3 e 4 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 (con esclusione dei parcheggi pubblici).

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere, di livello comunale, accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale e consortile.

Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 10 - Programma pluriennale di attuazione (*)

Il programma pluriennale di attuazione ha durata non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, e dovrà essere coordinato con il programma triennale di cui all'art. 7 della L. 109/94 e successive modificazioni.

Esso ha le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. 12.3.1984 n. 15 come modificato dalla L.R. 30.7.1986 n. 31, avendo come quadro di riferimento l'intero territorio comunale e considerando, ai soli fini dello studio ed elaborazione anche gli interventi la cui autorizzazione non è subordinata al programma stesso.

Il programma pluriennale può essere aggiornato, prima della sua scadenza, anche per singole parti, ai sensi dell'art. 1 e 5 della L.R. 15/84 e successive modificazioni sopra richiamate.

Relativamente agli interventi soggetti a preventivo piano esecutivo, comunque denominato, sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 1 e 3 della L.R. 12.03.1984 n. 15 come modificato ed integrato dalla L.R. 30.07.1986 n. 31.

() Fino al 31.12.2000 il P.P.A. è divenuto facoltativo ex L.R. 22/99*

Art. 11 - Elaborati del Programma Pluriennale di attuazione

Gli elaborati del P.P.A. sono quelli previsti dall'art. 2 L.R. 12.3.1984 n. 15 integrati con la relazione programmatica accompagnata da relativi elaborati grafici, con la quale l'Ente individua eventuali ambiti del territorio comunale soggetti a preventivo inquadramento operativo.

Detto inquadramento operativo, avrà lo scopo di coordinare in assenza di piani esecutivi, gli interventi di iniziativa privata in relazione alla urbanizzazione delle aree così come prevista dal P.P.A.

Gli elaborati grafici di accompagnamento devono essere almeno alla stessa scala del Piano Regolatore.

Art. 12 - Approvazione dei Programmi Pluriennali di attuazione

La procedura per la predisposizione e l'approvazione dei Programmi Pluriennali è regolata dall'art. 18 della L.R. n. 60 del 5.12.1977, così come modificata ed integrata dalle L.R. 12.3.1984 n. 15 e L.R. 30.7.1986 n. 31.

Art. 13 - Strumenti di attuazione del Piano

Le previsioni pianificatorie del P.R.G. si attuano, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 15 della L. 10/77 e della L.R. 12.3.1984 n. 15 come modificato dalla L.R. 30.7.1986 n. 31 previo inserimento degli interventi nelle previsioni programmatiche del Programma Pluriennale di Attuazione, di cui al precedente art. 10 a mezzo di:

- Piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della L. 22.10.1971 n. 865 (P.I.P.);
- Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- Piani di lottizzazione;
- Piani di recupero di cui alla L. 457/78 e Programmi di Recupero urbano di cui all'art. 11 della L. 4.12.1993 n. 493 nonchè ogni altro strumento di pianificazione esecutiva previsto dalla legislazione vigente anche in attuazione di accordi come definiti dall'art. 2 comma 203 della L. 23.12.1996 n. 662, ivi compresi i piani esecutivi di istituzione regionale ed in particolare quelli di cui alla L.R. 12.04.1999 n. 9;
- Concessioni edilizie;
- Autorizzazioni edilizie;
- Denuncia di inizio attività di cui all'art. 2, 60° comma L. 23.12.1996 n. 662 e L.R. 22/1999.

Art. 14 - Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella realizzazione di interventi edilizi e nella edificazione delle singole opere edilizie ivi comprese quelle di urbanizzazione, e si realizza mediante:

- a) Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 comma 60 punto 7 della L. 23.12.1996 n. 662 e L.R. 22/99;
- b) Autorizzazione edilizia nei casi in cui non sia esercitata la facoltà di cui al precedente punto a) o la stessa sia esclusa;
- c) Concessione edilizia per l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati.
- d) Approvazione di opere pubbliche comunali o di altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia.

Art. 15 - Piani Esecutivi e Piani di Recupero

TESTO VARIATO IN
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

La predisposizione dei Piani Esecutivi (P.E.) e dei Piani di Recupero (P.R), è obbligatoria nei casi previsti dalle presenti N.T.A. e individuati sulle tavole di azzonamento.

Ferma restando l'unitarietà della convenzione relativa all'intero comparto, il Piano Esecutivo potrà essere attuato a mezzo di subcomparti predeterminati sulla base di una progettazione unitaria.

Nel caso di piano esecutivo, in sede progettuale, rispetto a destinazioni funzionali adiacenti al perimetro che risultassero incompatibili con l'insediamento previsto, dovrà essere interposta una adeguata fascia verde di filtro.

L'Amministrazione Comunale può deliberare la predisposizione di P.E. e di P.R. originariamente non previsti nelle tavole di azzonamento per qualunque zona del territorio comunale, secondo la normativa vigente e previa congrua motivazione.

I Piani Particolareggiati (P.P.) sono predisposti a cura dell'Amministrazione Comunale ai sensi della L. 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Nella redazione dei P.E. dovranno essere rispettati, ove previsti, gli elementi prescrittivi indicati nelle specifiche disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme.

Piani Esecutivi Vigenti (P.E.V.)

Le tavole di azzonamento indicheranno espressamente i perimetri dei piani esecutivi vigenti in corso di realizzazione che l'Amministrazione intende confermare e per i quali resterà valida l'originaria previsione urbanistica oggetto di convenzione.

Art. 16 - Piani di Lottizzazione

La preventiva approvazione di Piani di Lottizzazione convenzionati con progetto planivolumetrico è obbligatoria nei casi previsti dalle presenti norme e dalle tavole di azionamento.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere la lottizzazione convenzionata anche in tutti i casi in cui, in relazione alle proprie scelte di programmazione, lo ritenga necessario.

Chi intende procedere alla lottizzazione di un'area edificabile deve presentare all'Amministrazione Comunale, in riferimento a quanto previsto dall'art. 7 della Legge Regionale 23.6.1997 n. 23 e dalle deliberazioni di G.R. 25.7.1997 n. 6/30267, un progetto corredato dagli elaborati ivi previsti nonché dai seguenti ulteriori documenti:

documentazione fotografica dell'ambiente circostante;

studio d'impatto ambientale;

valutazione d'impatto ambientale ove espressamente richiesto dalla legislazione vigente.

Convenzione di lottizzazione

L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula fra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione riguardante i modi e i tempi di attuazione della medesima (anche relativi ad archi temporali comprendenti più P.P.A.) e l'assunzione dei relativi oneri, in osservanza a quanto disposto dall'art. 28 legge 1150/42 così come modificato ed integrato dall'art. 12 L.R. n. 60 del 5.12.1977 modificata ed integrata con L.R. n. 61 del 5.12.1977 e L.R. 30.7.1986 n. 31.

Obblighi dei lottizzanti

Ciascuna convenzione in particolare deve prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente in caso di vendita di un lotto, o frazione immobiliare, i propri

obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti al bene ceduto, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Oneri di urbanizzazione primaria

Ai sensi dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, le aree per urbanizzazione primaria non sono monetizzabili, fatto salvo una diversa valutazione preventiva dell'Ente in relazione alle infrastrutture esistenti o da realizzare in aree immediatamente contigue.

Tale valutazione deve essere manifestata dal Consiglio Comunale con espressa motivazione. Le opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento devono essere eseguite dal lottizzante.

L'Amministrazione Comunale – in casi particolari congruamente motivati - può eseguire direttamente tali opere previo versamento da parte del lottizzante del corrispettivo stabilito convenzionalmente nonchè previo impegno da parte dello stesso a versare le somme necessarie a coprire eventuali maggiori costi imprevisi di realizzazione.

Monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria

Fatta eccezione per i piani di lottizzazione ricadenti in zona omogenea C, per i quali valgono le disposizioni di cui al titolo V delle presenti norme, i piani di lottizzazione possono prevedere aree per urbanizzazione secondaria aventi una superficie inferiore a quella minima prescritta dalla vigente legislazione o dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e relativi elaborati grafici, solo qualora lo strumento urbanistico e i relativi programmi pluriennali di attuazione provvedano altrimenti a soddisfare le esigenze relative.

In tale ipotesi i lottizzanti devono versare gli oneri sostitutivi computati comunque ai sensi dell'art. 12 delle L.R. n. 60/61 del 5.12.1977 così come modificata della L.R. 30.7.1986 n. 31 e nei termini ivi previsti.

Tale onere sostitutivo dovrà essere commisurato al maggior utile economico conseguito per la mancata cessione e comunque non potrà essere inferiore alla indennità media in sede espropriativa accertata per aree analoghe, incrementato del 10%, come certificato dal responsabile del procedimento.

Ai fini del computo quantitativo dello standard dovuto e della relativa monetizzazione, dovrà tenersi conto delle quantità effettivamente previste in sede progettuale, che non potranno comunque essere inferiori alle quantità previste per legge, in relazione alle specifiche destinazioni d'uso principali ed a quelle accessorie e compatibili ove ammesse in via autonoma dalle presenti norme.

Piani di lottizzazione d'ufficio

Nel caso non sussistano le condizioni per addivenire alla formulazione del Piano di Lottizzazione consensuale, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare, entro 90 giorni, un progetto di lottizzazione.

In caso di inadempienza provvede alla compilazione di un Piano di Lottizzazione d'Ufficio nei modi e nelle forme di legge, di cui all'art. 28 penultimo e ultimo comma della L. 1150/42 come modificato dalla L. 765/67.

Art. 17 - Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare

Detti Piani possono avere applicazione in ogni zona a destinazione residenziale.

La predisposizione e realizzazione del P.E.E.P. avviene a norma delle leggi vigenti ai fini della validità del vincolo.

Resta naturalmente fatto salvo il potere di variante urbanistica conferito dalla legge a suddetto strumento attuativo.

Art. 18 - Piani per Insediamenti produttivi (art. 27. L. n. 865/71)

Detti Piani possono avere applicazione nell'ambito delle zona D di cui all'art. 45 e ss.

Possono anche essere realizzati in consorzio tra diversi Comuni interessati alle aree di rispettiva competenza che formino un comprensorio unitario.

Art. 19 - Programmi di recupero urbano e Piani integrati di intervento

Ai fini dell'attuazione del Piano e della riqualificazione del territorio, soggetti pubblici o privati possono proporre all'Ente Programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 della L. 4.12.1993 n. 493 o accordi ai sensi della L. 23.12.1996 n. 662 (art. 2 comma 203).

Potranno altresì essere predisposti Piani integrati di intervento ai sensi della L.R. 12.04.1999 n. 9.

Art. 20 - Procedura di concertazione amministrativa

1. L'Amministrazione, qualora intenda attuare programmi o progetti valutati di rilevante entità per gli oneri economici diretti o indotti o per la rilevanza o delicatezza territoriale ed ambientale dell'intervento, potrà preventivamente ricercare e verificare i livelli di consenso raggiungibili fra Enti e/o soggetti a qualunque titolo interessati all'attuazione del programma o progetto al fine di meglio valutare le procedure o i mezzi di contemperazione degli interessi.

2. Al fine di garantire l'interesse pubblico dell'azione amministrativa si osserva la seguente procedura:

- a)** L'Amministrazione individuato il programma o l'intervento avente le caratteristiche di cui al primo comma, approverà un documento - quadro contenente gli obiettivi sostanziali nonché principi ai quali dovrà essere uniformata la successiva attività.
- b)** Detto documento verrà pubblicizzato nelle forme più idonee ed in tale occasione verrà stabilito un termine perentorio e decadenziale entro il quale, qualunque Ente e/o soggetto interessato, possa proporre ipotesi formali e sostanziali di concertazione relative anche a soggetti terzi, indicando fonti finanziarie, procedure amministrative ritenute necessarie, forme e regime giuridico di attuazione e altre ipotesi attuative che garantiscano il raggiungimento degli obiettivi del documento-quadro.
- c)** Entro lo stesso termine tali attività e verifiche verranno esplicate autonomamente anche dall'Amministrazione attraverso i suoi uffici.
- d)** Decorso il termine di cui al punto b) l'Amministrazione valuterà comparativamente i documenti pervenuti al fine di scegliere l'ipotesi che meglio garantisca il raggiungimento degli interessi pubblici di cui al documento-quadro.

Nell'approvare tale scelta, l'Amministrazione contestualmente inviterà gli Enti e/o i soggetti proponenti o comunque interessati alla stessa, ad attivarsi per la formalizzazione di un contratto di piano.

e) L'atto deliberativo di cui sopra dovrà contenere precisi termini iniziali e finali per formalizzazione dello strumento di concertazione.

f) Suddetto contratto di piano dovrà contenere reciproci doveri e obblighi delle parti, vincolanti per le stesse anche in via autolimitativa, fatte salve le eventuali approvazioni di legge degli atti amministrativi comunque collegati, connessi e conseguenti.

3. Il contratto di piano potrà contenere clausole di rinvio a successivi atti contrattuali - convenzionali purchè ne vengano predeterminati i contenuti sostanziali.

4. La procedura di cui sopra potrà essere seguita anche in sede di scelte pianificatorie o di variante agli strumenti urbanistici vigenti a fronte di istanze di carattere propulsivo di enti e soggetti terzi.

5. In tal caso l'attività di cui al secondo comma, punto a), dovrà dar menzione dell'istanza motivando l'accoglimento totale o parziale, dell'ipotesi sollecitatoria proposta, in modo articolato ed esauriente.

6. L'accoglimento eventuale nell'ipotesi sollecitatoria di cui al precedente comma, non crea diritti od aspettative legittime a favore dei proponenti ma solo l'obbligo per l'Ente di attivare la procedura di cui al precedente secondo comma.

7. Qualora le procedure di concertazione di cui al secondo comma non raggiungano il consenso necessario di tutti i soggetti aventi titolo, l'Amministrazione procederà con autonome scelte in via autoritativa secondo le procedure di legge.

Titolo IV – CRITERI GENERALI DI PIANIFICAZIONE E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 21 - Strategie di intervento di pianificazione

Ferma restando la suddivisione in Zone Omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, il P.R.G. persegue strategie di attuazione che tendono alla lettura ed attuazione delle tavole di piano e della relativa normativa, all'interno di ambiti orizzontali-interzonali.

Detti ambiti, all'interno della specificità di zona, si caratterizzano, per comuni finalità strategiche di tipo teleologico, con riferimento sia allo stato di fatto che alla vocazione delle singole parti del territorio comunale, sia al ruolo alle parti stesse riconosciuto dal P.R.G.

Ai fini di cui sopra le zone territoriali omogenee sono rapportate agli Ambiti strategici di piano, in relazione alla vocazione delle singole parti del territorio, nel seguente modo:

- Ambito di Valorizzazione e Recupero (V) : Zona A – E – F – B parte
- Ambito di Completamento e Integrazione (I) : Zona B parte
- Ambito di Riqualificazione e Sviluppo (S) : Zona B parte – C –D

il tutto come meglio evidenziato graficamente nelle tavole P2.5 Legenda-Azzonamento

Ad integrazione della suddivisione strategica di cui sopra, le tavole di piano individuano altresì gli elementi puntuali, lineari ed areali, caratteristici di ogni specifico Ambito Strategico e diffusi su tutto il territorio.

Art. 22 - Norma generale di Valorizzazione e Recupero (V)

Le zone identificate con la sigla V nell'elaborato P2.5 Legenda-Azzonamento connotano questo specifico Ambito Strategico in quanto caratterizzate da valenze di interesse storico-paesistico-ambientale e geomorfologico che qualificano il paesaggio urbano, agricolo seminaturale e naturale del territorio comunale e che costituiscono un riferimento obbligatorio per la progettazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio consentiti dal P.R.G.

In questo ambito strategico si individuano altresì gli elementi puntuali, lineari e areali, contrassegnati con specifica simbologia nella cartografia di Piano e soggetti a normativa speciale di cui all'art. 25.1 in coerenza con la strategia di ambito.

Ogni operazione di trasformazione del territorio consentita dal P.R.G. deve, dimostrare di assumere ed interpretare gli elementi di interesse storico-paesistico-ambientale e geomorfologico come componenti significative del progetto secondo i criteri e le modalità espressi al successivo Titolo V°, nonché secondo gli specifici contenuti di cui all'art. 25.

Art. 23 - Norma generale di Completamento ed Integrazione (I)

Le zone identificate con la sigla I nell'elaborato P2.5 Legenda-Azzonamento connotano questo specifico Ambito Strategico relativo a tessuti delle parti del territorio comunale già prevalentemente costruite ma che necessitano delle opere di trasformazione del territorio nei limiti consentiti dalle specifiche norme di zona, con l'obiettivo di soddisfare esigenze di decoro urbano anche con interventi di coordinamento con le costruzioni preesistenti e di integrazione dei nuovi edifici, degli ampliamenti e ristrutturazioni degli immobili esistenti nei contesti urbani in cui debbono essere realizzati.

Art. 24 - Norma generale di Riqualificazione e Sviluppo (S)

Le zone identificate con la sigla S nell'elaborato P2.5 Legenda-Azzonamento connotano una situazione e un contesto territoriale suscettibile di significative trasformazioni.

Le operazioni di trasformazione del territorio dovranno essere sottoposte ad una verifica di compatibilità urbanistico ambientale e dovranno essere precedute dalla esecuzione di uno studio di impatto ambientale ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 12.04.1996, come richiamato dalla L.R. 03.09.1999, n. 20, qualora previsti dalla normativa vigente.

Art. 25 - Norme Speciali di valorizzazione e Recupero

25.1 - Elementi puntuali, lineari ed areali	TESTO	VARIATO	IN
	ACCOGLIMENTO	OSSERVAZIONI	

Gran parte degli elementi puntuali, lineari ed areali di cui al presente articolo ricadono nell'ambito del parco Agricolo Sud Milano Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818, che li comprende al "Capo IV – Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale" sottoponendoli alla disciplina di cui agli articoli 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicativa rispetto a quella dei sopra richiamati articoli che comunque mantengono rilevanza primaria.

Le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano sia agli elementi puntuali, lineari e areali compresi nell'elenco che segue e individuati con apposita simbologia sull'elaborato P.2, sia a quelli non identificati cartograficamente ma comunque sottoelencati:

- Corsi d'acqua naturali, artificiali, relativi argini

L'ambito di applicazione delle prescrizioni di cui al presente paragrafo è costituito dai corsi d'acqua, come individuati nell'elaborato "Schema dei canali superficiali" (Tav. 6.C dello "Studio geologico-ambientale in riferimento alla pianificazione comunale" - L.R. 24.11.1997, n. 41).

Negli interventi sui corsi d'acqua è vietato realizzare manufatti che globalmente comportino aumento dell'artificializzazione dei corsi d'acqua medesimi; la realizzazione di opere puntiformi che localmente implicino l'artificializzazione delle sponde e/o del fondo può essere autorizzata solo se l'intervento in esame non ricada in zone agricole o in aree a parco di interesse generale.

Qualora l'intervento ricada in zona agricola o in aree a parco di interesse generale comunque denominata, potrà essere autorizzato solo a fronte di dimostrata mancanza di alternative tecniche correlate alla indispensabilità tecnico-operativa dell'intervento.

E' favorita la promozione di interventi di sostituzione di opere di difesa spondale tradizionali con sistemazioni di ingegneria naturalistica.

In caso di ripristino o adeguamento funzionale, i manufatti di difesa spondale in cls, muratura, scogliera o prismata non potranno essere riparati ma dovranno essere sostituiti con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, tenendo conto delle direttive concernenti i criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo approvate con deliberazione G.R. n. 50989 nel 07.04.1994.

Nei casi di dismissione di rogge e di interventi di bonifica o di riordino irriguo comportanti la razionalizzazione idraulica di un fascio di rogge e di recupero funzionale di un solo alveo, deve essere garantito, a mezzo di adeguati interventi di compensazione, il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

Gli interventi sulla rete irrigua dovranno inoltre essere progettati ed attuati in modo da escludere o, comunque, da minimizzare gli effetti sul contesto, con particolare riferimento al patrimonio arboreo ed all'ambiente naturale.

In tutti i casi nei quali la presente norma comporta giudizi tecnici di adeguatezza, compatibilità, correttezza operativa od altro, dovrà essere redatta relazione motivata a supporto della scelta fatta, da parte del responsabile del procedimento.

In caso di corsi d'acqua tombinati è vietata l'edificazione sul sedime del corso d'acqua stesso.

- Fasce di protezione e tutela ambientale della rete irrigua principale

Il P.R.G. individua, a mezzo di apposito segno grafico anche sovrapposto a quello della specifica categoria di zona o area di piano, lungo i corsi d'acqua minori (canali, rogge, cavi) di prima derivazione e alcuni di seconda derivazione di particolare rilievo ambientale, fasce

protezione in cui va garantita la tutela dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti e della relativa vegetazione di ripa.

In queste fasce è vietato ogni tipo di edificazione a carattere permanente e ogni intervento che comporti modificazioni dei succitati elementi costitutivi il sistema naturalistico.

Non è ammessa l'edificazione di recinzioni a meno di 10 metri dalle sponde, a meno che non siano realizzate in forma di siepi di vegetazione arbustiva.

All'interno delle suddette fasce gli interventi eccedenti la manutenzione e che comportino il taglio di alberi lungo le sponde necessitano delle autorizzazioni degli Enti competenti.

Il taglio di alberi comporta comunque l'obbligo, a carico dell'esecutore dell'intervento, della messa a dimora di altrettanti esemplari di adeguata essenza.

I percorsi di servizio devono essere di profondità minore di tre metri.

Sui terreni prossimi alla rete irrigua non è consentito – per una profondità di dieci metri dalla sponda – lo smaltimento mediante fertirrigazione dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici di qualsiasi tipo.

- Manufatti edilizi di valore storico-ambientale

Il P.R.G. individua i complessi, gli edifici e le aree sottoposte a vincolo in applicazione della vigente legislazione in materia di tutela del patrimonio storico, artistico e dei beni ambientali, nonché quelli che, pur non risultando soggetti a tali vincoli, presentano valori storici e/o ambientali meritevoli comunque di tutela.

Negli interventi sui manufatti così identificati, oltre alle specifiche discipline di cui al titolo V, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) mantenere l'integrità dei volumi e delle sagome esistenti, eliminando, ove possibile, gli elementi recenti e non coerenti, sotto il profilo architettonico e tipologico, con l'organismo originario;

- b) conservare le parti strutturali e gli elementi e le partizioni connotative dell'esterno dell'organismo architettonico (dimensioni e forma delle aperture, cornici, fregi, marcapiani);
- c) mantenere, ove possibile, i materiali originali o sostituirli con altri di analoghe caratteristiche qualitative sia negli interventi sugli edifici che in quelli sulle sistemazioni degli spazi aperti;
- d) nel caso di interventi sui sottotetti, realizzare le eventuali aperture in falda limitatamente a quelle necessarie per il soddisfacimento dei requisiti igienici e, comunque, lucernari complanari alla falda esistente.

- **Insedimenti rurali di interesse paesistico**

Il P.R.G. individua gli insediamenti rurali di interesse paesistico che, per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici sono ritenuti meritevoli di tutela.

Negli interventi sugli edifici o gli spazi aperti così individuati, oltre alle specifiche discipline di cui al Titolo V, devono essere rispettate le prescrizioni che seguono.

Qualsiasi richiesta di intervento sugli edifici facenti parte di tali insediamenti dovrà allegare il rilievo fotografico dell'intero complesso.

La scelta stessa della localizzazione di nuovi edifici o attrezzature, la progettazione, i materiali e le finiture usati nella nuova edificazione o nella manutenzione ordinaria o straordinaria di tutti gli edifici, compresi quelli relativi alle attrezzature per la produzione agricola, non dovranno compromettere i caratteri architettonici e tipologici del complesso e degli edifici di interesse architettonico individuati dagli elaborati di P.R.G. nell'ambito del complesso rurale.

I nuovi insediamenti per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente; a tale

scopo deve essere prodotta contestualmente all'inserimento del progetto, idonea documentazione grafica e con sovrapposizione fotografica.

I mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzionicompatibili con il permanere delle attività agricole, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso.

- **Complessi boscati e vegetazionali**

I complessi boscati, le macchie e le fasce alberate, i filari arborei e arbustivi e le aree di rinnovazione spontanea devono essere mantenuti dai proprietari o possessori o detentori nel miglior stato di conservazione colturale.

Gli interventi devono tendere alla conservazione e alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali e, ove possibile, la conversione dei cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto.

Le superfici boscate, così come definite dall'art. 1ter della L.R. 5.4.1976 n. 8 (legge forestale regionale) sono disciplinate dalle disposizioni di cui alla L.R. 27.1.1977 n. 9 (Tutela della vegetazione nei parchi istituiti con legge regionale) e della L.R. 8/1976, come modificate dalla L.R. 80/1989.

All'interno delle superfici boscate è comunque vietato:

a) qualsiasi intervento di nuova costruzione; per gli edifici esistenti sono ammessi, se consentiti dalle disposizioni di territorio o di ambito, solo gli interventi di tutela e conservazione che non comportino incremento delle volumetrie e ampliamento delle superfici coperte;

b) l'apertura di nuovi sentieri che non siano funzionali al governo del bosco e la realizzazione di nuove strade;

c) l'introduzione di specie vegetazionali estranee;

- d) l'organizzazione di attività pubblicitarie o manifestazioni folcloristiche o sportive;
- e) la collocazione dei campeggi anche mobili;

f) il transito dei mezzi ad esclusione di quelli di servizio ed ai mezzi agricoli e forestali autorizzati;

- g) disturbare, danneggiare, catturare e uccidere animali selvatici, raccogliere o distruggere i loro nidi, tane e giacigli, fatti salvi gli interventi di carattere igienico-sanitario di tutela dell'agricoltura e la ricerca scientifica;
- h) erigere recinzioni di ogni genere, che non siano riferibili alle immediate pertinenze di fabbricati od impianti o a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica utilità, nonché le recinzioni temporanee a protezione di nuova piantagione.

- **Fasce alberate e filari, piante isolate**

Gli elementi vegetali di equipaggiamento delle superfici agricole, sia arborei che arbustivi, quali le piante isolate, i filari, le siepi e le fasce alberate, sono tutelati e l'esercizio delle ordinarie pratiche agricole deve pertanto favorirne il mantenimento e l'ulteriore diffusione.

Ai fini delle presenti norme sono così definiti le fasce alberate e i filari arborei:

- a) le fasce alberate sono costituite da formazioni boscate, anche lineari, non rientranti nella definizione di bosco di cui alla L.R. 8/1976 e successive modificazioni e integrazioni, caratterizzate dalla presenza di alberi e arbusti cresciuti spontaneamente, ancorché governati in forma obbligatoria, nonché in caso di formazioni monostratificate (escludendo lo strato erbaceo), dalla presenza di un contingente non trascurabile di specie nemorali nello strato erbaceo;
- b) viene considerato filare ogni piantata con andamento lineare, ancorché a fila multipla, di specie arboree comunque governate e non rientranti nella definizione di cui alla lett. a).

Si segnala l'individuazione di PTCP di alberi di interesse monumentale relativamente al filare localizzato in via Roma in proprietà pubblica, specie taxodium djstichum, rispetto al quale andranno previste le forme di tutela di cui all'art. 65 delle NdA di PTCP.

25.2 Ambiti di valorizzazione degli spazi pubblici o di uso pubblico

Il P.R.G. individua gli ambiti territoriali costituiti dalle aree di standard urbanistico, dagli spazi pertinenziali di edifici pubblici o di uso pubblico, dai sedimi stradali, da porzioni di parchi urbani e territoriali.

Tali ambiti rivestono notevole significato urbanistico sotto il duplice profilo della promozione e valorizzazione di luoghi di centralità civica e della qualificazione dell'immagine urbana e ambientale.

Gli interventi si attuano mediante progetto o progetti coordinati di opere pubbliche sulla base di una progettazione preliminare di fattibilità estesa all'intera area di intervento campita ed individuata dal P.R.G.

Art. 25.3 - Tutela e sviluppo del verde

In tutti i progetti presentati per il rilascio delle concessioni edilizie, così come nei progetti dei piani urbanistici esecutivi, gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere rilevati e indicati su apposita planimetria cui dovrà essere allegata documentazione fotografica.

I progetti dovranno prevedere il mantenimento delle piante esistenti, prestando particolare attenzione a non offendere gli apparati radicali.

L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti potrà essere solo consentito, nei soli casi di dimostrata impossibilità di promuovere soluzione planivolumetriche tali da garantire il loro mantenimento.

In tali casi dovrà essere prevista, per ogni albero abbattuto, la piantumazione di almeno altrettante piante della stessa specie, o di specie diversa secondo le indicazioni dell'Ufficio Ecologia.

In ogni progetto dovranno essere contenute puntuali previsioni relative alla sistemazione di tutte le aree di pertinenza degli edifici. Dovranno inoltre risultare indicate piante, zone alberate, zone a giardino esistenti e di progetto.

Degli alberi e degli arbusti dovrà essere indicata la denominazione.

Inoltre, dovranno essere inserite tutte le previsioni relative ad eventuale pavimentazione nonché ad eventuali recinzioni e arredi fissi.

In tutte le zone residenziali i progetti dovranno prevedere almeno il 20% della superficie fondiaria a superficie permeabile da sistemare a verde piantumato con essenze di alto fusto e/o cespugli.

In tutte le zone produttive i progetti dovranno prevedere almeno il 10% della superficie fondiaria a superficie permeabile da sistemare a verde piantumato con essenze di alto fusto e/o cespugli.

Titolo V – DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Capo I - Ambito di Valorizzazione e Recupero

SEZ. I - AGRICOLTURA

Art. 26 - Va1 - Zona agricola di protezione delle pertinenze fluviali sottoposte a tutela idrogeologica con mantenimento e/o ripristino di bosco naturale e/o vegetazione di ripa (Zona omogenea E)

TESTO VARIATO IN
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

La zona di cui al presente articolo ricade nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che la comprende in "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" sottoposta alla disciplina di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicativa rispetto a quella dell'art. 33 che comunque mantiene rilevanza primaria.

Le zone Va1 rientrano nell'insieme delle zone che, per la loro collocazione territoriale in prossimità del corso del Lambro meridionale comprendenti i relativi ambiti vallivi, costituiti da ordini diversi di terrazzamenti, e le aree a contorno dell'incisione fluviale, tendenzialmente ribassate rispetto al piano fondamentale della pianura, ed in parte interessate da fenomeni di esondazione, sono oggetto di tutela idrogeologica ed ambientale.

Le zone Va1 coprono le aree più prossime al corso del Fiume Lambro e in particolare si qualificano per la presenza o per l'opportunità di localizzare fasce boscate, ai fini di

rinsaldamento del suolo e di mantenimento, ricostruzione o ampliamento delle formazioni vegetazionali naturali.

Gli interventi consentiti in tali aree devono svolgersi con particolare riguardo alla vigilanza sulle attività antropiche comportanti modifiche delle componenti vegetazionali e deve, altresì, essere garantita la tutela dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti, delle zone umide e della relativa vegetazione tipica.

In queste aree l'Amministrazione Comunale promuove interventi di consolidamento del suolo mediante ripristino del bosco naturale.

Per una maggiore protezione e controllo degli interventi, il P.R.G. propone l'estensione alle zone di cui al presente ed ai successivi articoli 27 e 28 (Va2 e Va3) del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30.12.1923, il quale avrà valore vincolante solo dopo l'espletamento delle procedure di cui alla Sez. I - Capo I del R.D. citato.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:

- attività di trasformazione colturale ad esclusione dell'abbattimento dei boschi esistenti o del taglio senza ripiantumazione delle colture arboree;
- attività ricreative limitatamente a quelle funzionali alla fruizione dei caratteri di naturalità che non comportino interventi edilizi e percorsi ciclopedonali;
- servizi e attrezzature connessi alla difesa idraulica e alla depurazione.

Funzioni non ammesse:

- Tutte le funzioni private extragricole;
- Parchi giochi e attrezzature sportive;
- Cave e discariche.

Modalità di attuazione

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti; |
|---|

- interventi di trasformazione ed adeguamento delle attrezzature e delle infrastrutture agricole, previa istruttoria comunale di procedimento ai sensi degli articoli 3 e 19 della L.R. 80/89;
- interventi di realizzazione ed ampliamento di servizi e attrezzature connessi alla difesa idraulica e alla depurazione, previa valutazione degli interventi in sede di Conferenza dei Servizi tra tutti gli Enti territorialmente competenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Prescrizioni speciali

Sono vietati i movimenti di terra avente carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri edilizi esistenti.

Gli indici di densità fondiaria ed i rapporti di copertura sono quelli stabiliti dall'art. 2 della L.R. 93/1980.

La potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata solo al fine del trasferimento volumetrico, per realizzare ampliamenti o nuove costruzioni su aree appartenenti ad altri ambiti agricoli, ed, in particolare, su quelle classificate come zone agricole di sviluppo (Va4).

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Piano esecutivo di recupero ambientale o idrico

Art. 27 - Va2 - Zona agricola di protezione delle pertinenze fluviali sottoposte a tutela idrogeologica con mantenimento e/o impianto di colture arboree – (Zona omogenea E) TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

La zona di cui al presente articolo ricade nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che la comprende in "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" sottoposta alla disciplina di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicitiva rispetto a quella dell'art. 33 che comunque mantiene rilevanza primaria.

Le zone Va2 rientrano nello stesso insieme delle zone Va1, oggetto di tutela idrogeologica e ambientale.

In tale insieme, le zone Va2 risultano generalmente interposte tra le precedenti zone Va1 e le zone Va3, di cui all'articolo che segue ed in particolare, si qualificano per la presenza o l'opportunità di localizzare impianti di colture arboree, ai fini di rinsaldamento del suolo e di mantenimento, ricostruzione o ampliamento della copertura forestale.

Gli interventi da realizzare in tali aree devono svolgersi con particolare riguardo alla vigilanza sulle attività antropiche comportanti modifiche delle componenti vegetazionali e deve, altresì, essere garantita la tutela dei caratteri morfologici esistenti, dei rilevati, degli avvallamenti, delle zone umide e della relativa vegetazione tipica.

La finalità che il P.R.G. si propone in tale ambito è il consolidamento del suolo mediante impianto di colture arboree.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

- attività di trasformazione colturale ad esclusione della trasformazione delle formazioni boscate e delle colture arboree in seminativi;

- attività ricreative limitatamente alla formazione di percorsi ciclopedonali, di cui all'art. 60, connesse alla fruizione pubblica dell'ambiente naturale;
- servizi e le attrezzature connessi alla difesa idraulica ed alla depurazione.

Funzioni non ammesse

- Tutte le funzioni private extragricole;
- Parchi giochi e attrezzature sportive con strutture edilizie;
- Cave e discariche.

Modalità di attuazione

- interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici esistenti;
- interventi di trasformazione e di adeguamento delle attrezzature e delle infrastrutture agricole, previa istruttoria comunale di procedimento ai sensi degli articoli 3 e 19 della L.R. 80/89;
- interventi di realizzazione ed ampliamento di servizi e attrezzature connessi alla difesa idraulica e alla depurazione, previa valutazione degli interventi in sede di Conferenza dei Servizi tra tutti gli Enti territorialmente competenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Prescrizioni speciali

Sono vietati i movimenti di terra avente carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.

L'area di pertinenza di eventuali impianti esistenti dovrà essere, a conclusione del ciclo produttivo, oggetto di ripristino ambientale con destinazione agricola.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri edilizi esistenti.

Gli indici di densità fondiaria ed i rapporti di copertura sono quelli stabiliti dall'art. 2 della L.R. 93/1980.

La potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata solo al fine del trasferimento volumetrico, per realizzare ampliamenti o nuove costruzioni su aree appartenenti ad altri ambiti agricoli, ed, in particolare, su quelle classificate come zone agricole di sviluppo (Va4).

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Piano esecutivo di recupero ambientale o idrico

Art. 28 - Va3 - Zona agricola di protezione delle pertinenze fluviali sottoposte a tutela idrogeologica e ambientale – (Zona omogenea E)

TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

La zona di cui al presente articolo ricade nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che la comprende in "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" sottoposta alla disciplina di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicativa rispetto a quella dell'art. 33 che comunque mantiene rilevanza primaria.

Le zone Va3 rientrano nello stesso insieme delle zone Va1 e Va2, oggetto di tutela idrogeologica e ambientale.

In tale insieme, le zone Va3 risultano generalmente intercluse tra le precedenti zone Va2 e le zone agricole di sviluppo di cui all'articolo che segue e sono caratterizzate da esigenze di difesa del suolo e di sistemazione idrogeologica, nonché di tutela e di valorizzazione del patrimonio ambientale, storico e agricolo.

Nelle aree appartenenti a queste zone gli interventi devono essere prevalentemente indirizzati al rafforzamento, alla ricostruzione ed alla valorizzazione dei caratteri di naturalità, oltreché del consolidamento idrogeologico e deve essere garantita la tutela dei caratteri geomorfologici esistenti.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

- attività di trasformazione colturale ad esclusione della trasformazione delle formazioni boscate e delle colture arboree in seminativi;
- attività ricreative e servizi privati limitatamente ad attività culturali e del tempo libero;
- servizi connessi alla difesa idraulica ed alla depurazione.

Funzioni non ammesse

- cave e discariche.

Modalità di attuazione

- interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, degli edifici residenziali e delle opere per attrezzature e infrastrutture produttive esistenti;
- intervento di trasformazione ed adeguamento delle attrezzature e delle infrastrutture agricole, previa istruttoria comunale di procedimento ai sensi degli articoli 3 e 19 della L.R. 80/89;
- interventi di realizzazione ed ampliamento di servizi e attrezzature connessi alla difesa idraulica e alla depurazione, previa valutazione degli interventi in sede di Conferenza dei Servizi tra tutti gli Enti territorialmente competenti.

Prescrizioni speciali

Sono vietati i movimenti di terra avente carattere straordinario, ancorché connessi all'uso agricolo, le bonifiche per colmata, l'eliminazione delle lanche o delle morte dei corsi d'acqua.

Indici urbanistici ed edilizi

Gli indici di densità fondiaria ed i rapporti di copertura sono quelli stabiliti dall'art. 2 della L.R. 93/1980.

Tale potenzialità edificatoria potrà essere utilizzata solo al fine del trasferimento volumetrico, per realizzare ampliamenti o nuove costruzioni su aree appartenenti ad altre ambiti agricoli, ed, in particolare, su quelle classificate come zone agricole di sviluppo (Va4).

Gli interventi di adeguamento delle attrezzature e delle infrastrutture consentiti per gli insediamenti agricoli esistenti, potranno essere realizzati a condizione che non sia aumentata la consistenza delle strutture destinata alla stabulazione degli animali.

Sul patrimonio edilizio esistente avente, alla data dell'adozione del P.R.G., destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Piano esecutivo di recupero ambientale o idrico

Art. 29 - Va4 - Zona agricola di sviluppo – (Zona omogenea E)

TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

La zona di cui al presente articolo ricade nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che la comprende nei "Territori di cintura metropolitana" sottoposta alla disciplina di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicitativa rispetto a quella dell'art. 25 che comunque mantiene rilevanza primaria.

Le aree appartenenti a questa zona sono, per la loro collocazione territoriale, per la loro compattezza e continuità, destinate allo sviluppo di tutte le funzioni dell'attività agricola, alla coltivazione e alla realizzazione degli impianti necessari alla conduzione dei fondi e degli impianti zootecnici qualora questi impianti non assumano i caratteri di veri e propri impianti industriali.

In esse l'attività agricola produttiva può svolgersi secondo tutte le forme diversificate di indirizzi produttivi, secondo qualità e modalità compatibili con l'ambiente naturale e col paesaggio, salvo quelle considerate incompatibili oppure espressamente vietate o limitate dalle presenti norme o da Leggi e regolamenti nazionali e regionali.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

- mantenimento delle funzioni originarie e delle destinazioni a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda nonché le attrezzature e le infrastrutture di cui all'art. 2 della L.R. 93/80;
- attività di trasformazione colturale ad esclusione dell'abbattimento dei boschi esistenti;

- attività ricreative e interventi relativi a agriturismo secondo i criteri e le procedure di cui alla L.R. 93/80;
- interventi concernenti i servizi e le attrezzature connessi allo sviluppo dell'attività agricola;
- colture florovivaistiche;
- attività zootecnica, purché svolta in modo estensivo, quale attività collegata alla produzione agraria;
- lavorazione, conservazione, vendita dei prodotti agricoli all'ingrosso, purché collegati direttamente alla produzione.

Sono ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario anche di edifici aventi funzione privata extra agricola.”

Funzioni non ammesse

Tutte le funzioni private extragricole

Modalità di attuazione

Tutte le tipologie di recupero.

Nuove costruzioni.

Indici urbanistici ed edilizi

Indici di densità fondiaria e rapporti di copertura stabiliti dall'art. 12 della L.R. 93/1980.

Può essere localizzata in queste zone la potenzialità edificatoria derivante dalle aree comprese nelle zone Va1, Va2 e Va3.

Sul patrimonio edilizio esistente avente, alla data dell'adozione del P.R.G., destinazione diversa da quella agricola, sono consentiti interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

SEZ. II - INSEDIAMENTI

Art. 30 - Vr1 - Zona prevalentemente residenziale di valore storico e ambientale (Zona omogenea A)

Finalità e indirizzi

Il Piano individua tutti gli edifici e i complessi esistenti di carattere storico, artistico, architettonico, monumentale e tipologico che costituiscono gli elementi emergenti, significativi e di particolare valore del complesso del Tolcinasco (Castello e cascina).

Sono ricompresi in questa zona edifici e complessi di valore storico-architettonico e relative pertinenze, tutti sottoposti a vincolo ex lege n. 1089/1939.

In questa zona è perseguita la conservazione, la tutela e la valorizzazione dell'ambiente urbano originario di valore storico e ambientale, inteso come il complesso costituito dagli edifici e dai monumenti storici, dagli elementi e oggetti materiali significativi che compongono e qualificano l'ambiente.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali sono:

- residenza;
- attività direzionali e altre attività terziarie, limitatamente ad attività culturali e congressuali;
- attività ricettive e alberghiere;
- servizi privati.

Funzioni complementari e compatibili:

- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Funzioni non ammesse

- attività industriali-artigianali;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Modalità di attuazione

Mantenimento dell'esistente con esclusione della ristrutturazione edilizia.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri esistenti

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 31 - Vr2 - Zona residenziale di recupero di valore ambientale (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

Il Piano individua ai sensi dell'articolo 27 della L. 5.8.1978, n. 457 e le zone di recupero che presentano alcuni valori ambientali meritevoli di tutela.

Gli interventi su tutti questi edifici o complessi sono finalizzati alla conservazione e alla salvaguardia del loro complesso e della funzione ambientale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili:

- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e alberghiere;
- servizi privati

Funzioni non ammesse

- attività industriali-artigianali;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- attività ricettive e alberghiere.

Modalità di attuazione

Ogni intervento ammesso deve tendere alla conservazione degli elementi tipologici significativi di valore ambientale.

Sono ammessi tutti gli interventi di recupero.

Gli interventi consentiti possono comportare anche la modificazione della destinazione d'uso e la demolizione con ricostruzione a condizione che essa avvenga nel rispetto delle tipologie e dell'assetto morfologico preesistente, con mantenimento dei rapporti tra edificato e spazio pubblico, delle proporzioni delle masse, delle altezze e dei passaggi al piano terra, con divieto altresì di realizzare autorimesse (pubbliche o pertinenziali) prospettanti sulle facciate su strada.

E' sempre consentita la realizzazione di box pertinenziali nei fabbricati esistenti e nelle aree di pertinenza, o di nuovi posti auto, a condizione che il suolo dell'area di pertinenza, ove esistente, sia organizzato con adeguata sistemazione a verde e con rimozione delle strutture incongrue al fine di ottenere la valorizzazione del verde e il riordino o sostituzione delle pavimentazioni e delle recinzioni.

In caso di rimozione delle strutture incongrue sulle aree di pertinenza la S.l.p. delle stesse se regolarmente assentita potrà essere recuperata, anche in eccedenza agli indirizzi di Zona, fino al 50% del preesistente.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri esistenti.

In particolare, mantenimento delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde non modificabili neppure in relazione all'art. 2 della L.R. 15/96 così come modificato dall'articolo 6 della L.R. 22/99.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Piano esecutivo per interventi di ristrutturazione urbanistica

Capo II – Ambito di Completamento e di Integrazione

Art. 32 - Ir1 - Zona prevalentemente residenziale consolidata - Edifici multipiano (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende le parti totalmente edificate del territorio urbanizzato, caratterizzate da insediamenti con funzioni prevalentemente residenziali, organizzati in tipologie multipiano, realizzate prevalentemente nell'ambito di lottizzazioni private e di piani di zona ai sensi della L. 167/62.

Sono altresì ricompresi in questa zona gruppi di edifici multipiano prevalentemente residenziali edificati in zone prettamente produttive.

La finalità che il Piano persegue per questa zona sono quelle di consolidarne la funzione residenziale prevalente, conservando le tipologie prevalenti e favorendo la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 30% della S.I.p.:

- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e alberghiere;
- servizi privati.

Funzioni non ammesse

- attività industriali-artigianali;

- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Modalità di attuazione

Sono consentiti, senza necessità di verifica del rispetto della S.l.p. e del volume massimo, interventi volti esclusivamente a realizzare chiusure di spazi aperti da adibire a servizi pubblici o condominiali al servizio dei residenti.

E' ammessa senza necessità di previa verifica del rispetto della S.l.p. e del volume massimo anche la chiusura di logge e balconi privati con pareti vetrate finalizzate alla realizzazione di verande, purché secondo un progetto unitario esteso all'intero fabbricato o a parti di esso architettonicamente coerenti, così come valutate con parere motivato dal responsabile del procedimento e parere favorevole della Commissione Edilizia, nel rispetto della normativa igienico sanitaria, di sicurezza, tecnologica vigente.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri edilizi esistenti.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, con S.l.p. e volume massimi pari all'esistente, sono ammesse variazioni dei parametri di altezza, rapporto di copertura e distanza dal ciglio stradale e distanza tra i fabbricati, nel rispetto dei seguenti limiti:

H max = esistente

RC max = 30%

DS = 10 m.

DF = H/2 dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

**Art. 33 - Ir2 - Zona prevalentemente residenziale consolidata - Edifici bassi
(Zona omogenea B)**

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende le parti totalmente edificate del territorio urbanizzato, caratterizzate da insediamenti con funzioni residenziali, organizzati in tipologie monofamiliari accorpate o in complessi edilizi a schiera, realizzate in gran parte nell'ambito di piani di zona ex L. 167/62 e di lottizzazioni private.

La finalità che il Piano persegue per questa zona sono quelle di consolidarne la funzione residenziale prevalente conservando le tipologie prevalenti e favorendo la riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 30% della S.l.p.:

- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati.

Funzioni non ammesse

- attività industriali-artigianali;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri edilizi esistenti.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, con S.I.p. e volume massimi pari all'esistente, sono ammesse variazioni dei parametri di altezza, rapporto di copertura, distanza dal ciglio stradale e distanza tra i fabbricati, nel rispetto dei seguenti limiti:

$H_{max} = 3 \text{ p.f.t.}$

$RC_{max} = 40\%$

$DS = 5 \text{ m.}$ una distanza inferiore è ammessa solo in caso di allineamenti preesistenti rispetto ad edifici posti su aree confinanti

$DF = H/2$ dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 34 - Ir3 - Zona prevalentemente residenziale di completamento a media densità (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende le parti quasi totalmente edificate del territorio urbanizzato, costituite in gran parte da insediamenti prevalentemente residenziali della prima espansione del territorio di Pieve Emanuele, caratterizzate da una commistione di tipologie quali edifici uni-bifamiliari, palazzine ed edifici a blocco

La finalità che il Piano persegue per questa zona sono quelle della conferma e completamento della funzione principale residenziale e delle relative funzioni complementari.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza

Funzioni complementari e compatibili con un massimo complessivo del 30% della S.I.p.:

- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati.

Funzioni non ammesse:

- attività industriali e artigianali;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Indici urbanistici ed edilizi

If max = 2.mc/mq

H max = 4 p.f.t.

RC = 30%

DS = 5 m.; una distanza inferiore è ammessa solo in caso di allineamenti preesistenti rispetto ad edifici posti su aree confinanti

DF = H/2 dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 35 - Ir4 - Zona prevalentemente residenziale di completamento a bassa densità (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

Queste zone comprendono le parti quasi totalmente edificate del nucleo di Fizzonasco, costituite da insediamenti prevalentemente residenziali caratterizzati da tipologie edilizie mono-bifamiliari di altezza generalmente compresa tra 1 e 2 piani fuori terra, con i relativi spazi pertinenziali, in quantità e qualità sufficienti.

Le finalità che il Piano persegue per questa zona sono quelle della conferma della funzione principale residenziale e delle relative funzioni complementari.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili con un massimo complessivo del 30% della S.I.p.:

- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Funzioni non ammesse:

- attività industriali-artigianali;
- media strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Modalità di attuazione

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione concernenti più unità fondiarie.

In questo caso qualora la richiesta di concessione edilizia sia accompagnata da un progetto planivolumetrico unitario che prevede l'aggregazione dei precedenti manufatti demoliti potrà essere previsto un indice fondiario massimo fino a mc/mq 2, fermi restando gli altri parametri previsti al successivo punto.

Indici urbanistici ed edilizi

If max = 1,5 mc/mq

H max = 3 p.f.t.

RC = 35%

DS = 5 m.; una distanza inferiore è ammessa solo in caso di allineamenti preesistenti rispetto ad edifici posti su aree confinanti

DF = H/2 dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 36 - Ip - Zona prevalentemente produttiva di completamento industriale o artigianale (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende sia il tessuto edilizio prevalentemente produttivo del nucleo di Fizzonasco, caratterizzato dalla presenza di insediamenti industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio; sia un esteso comparto unitario ubicato nel settore sud occidentale del territorio comunale, ai confini con il Comune di Lacchiarella, composto da edifici prevalentemente destinati ad usi connessi allo stoccaggio ed alla logistica.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali:

- attività industriali e artigianali;
- artigianato di servizio;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Funzioni complementari e compatibili:

- residenza, con un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva con S.l.p. produttiva non inferiore a 1000 mq.;
- attività direzionali ed altre attività terziarie;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- esercizi commerciali di vicinato e servizi privati, nel limite del 20% della S.l.p. consentita

Funzioni non ammesse

- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali

- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Indici urbanistici ed edilizi

Uf max = 0.7 mq./mq.

RC = 60%

DS = 7 m.

DF = H/2 dell'edificio più alto e comunque mai inferiori a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 37 - Id - Zona prevalentemente produttiva direzionale consolidata (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

La zona risulta costituita da edifici a tipologia prevalentemente direzionale ed è circoscritta ad un comparto unitario ubicato nel settore sud-occidentale del territorio comunale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali:

- attività direzionali e altre attività terziarie.

Funzioni complementari e compatibili:

- artigianato di servizio,
- attività industriali e artigianali;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e alberghiere;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- servizi privati.

Funzioni non ammesse:

- residenza;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri esistenti.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, con S.l.p. e volume massimi pari all'esistente, sono ammesse variazioni dei parametri di altezza, rapporto di copertura, distanza dal ciglio stradale e distanza tra i fabbricati, nel rispetto dei seguenti limiti:

$H_{max} = \text{esistente}$

$RC_{max} = 30\%$

$DS = 10 \text{ m.}$

$DF = H/2$ dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 38 - la - Zona prevalentemente ricettiva e commerciale (Zona omogenea B)

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende le parti quasi totalmente edificate del territorio urbanizzato, caratterizzate da insediamenti ricettivi e/o commerciali.

La finalità che il piano persegue per questa zona sono quelle della conferma della funzione principali e delle relative funzioni complementari.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali:

- attività ricettive e alberghiere;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- servizi privati.

Funzioni complementari e compatibili:

- residenza, limitatamente al 20% della S.l.p. consentita;
- artigianato di servizio,
- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

Funzioni non ammesse:

- attività industriali e artigianali;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Indici urbanistici ed edilizi

Mantenimento dei parametri edilizi esistenti.

In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, con S.l.p. e volume massimi pari all'esistente, sono ammesse variazioni dei parametri di altezza, rapporto di copertura, distanza dal ciglio stradale e distanza tra i fabbricati, nel rispetto dei seguenti limiti:

H max = esistente

RC max = 30%

DS = 10 m.

DF = H/2 dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a 10 m.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 38 bis – Ic – Zona prevalentemente commerciale consolidata (Zona omogenea B)

NUOVO ARTICOLO INTRODOTTO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende una parte del territorio interessata da insediamenti commerciali consolidati interclusi in un vasto comparto produttivo.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

- medie strutture di vendita;
- commercio al dettaglio, all'ingrosso, esposizione e deposito.

Funzioni non ammesse

- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.
- residenza

Indici urbanistici ed edilizi

Uf max = 0,7 mq./mq.

RC = 60%

DS = 7 m.

DF = H/2 dell'edificio più alto e comunque mai inferiori a 10 m.

Standard urbanistici: nel rispetto dei minimi stabiliti dalle vigenti disposizioni legislative in materia

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Capo III – Ambito di Sviluppo e Riqualificazione

Art. 39 - Sr1 - Zona destinata a nuovi insediamenti residenziali (Zona omogenea C)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone che comprendono le parti del territorio comunale destinate all'espansione degli insediamenti residenziali.

Essa si colloca a chiusura della parte edificata compresa tra la Cascina Viquarterio, il tracciato della S.P. 28 e la Via dei Pini.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 30% della S.l.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio.

Funzioni non ammesse

- attività industriali e artigianali;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- attività ricettive e alberghiere.

Modalità di attuazione

Nella tavola di azzonamento sono individuate, con localizzazione prescrittiva, parte delle aree a standard che devono essere previste e realizzate in una fascia lungo la Nuova Vigentina, di dimensione non inferiore a m. 70 di larghezza.

Le restanti aree a standard, non azzonate, sono da localizzare secondo le seguenti prescrizioni:

- una parte dovrà essere realizzata in adiacenza ed in connessione al parcheggio di recente realizzazione lungo la via dei Pini, con destinazione a piazza pubblica attrezzata;
- un'altra parte della dotazione dovrà essere localizzata in posizione tale da garantire una o più connessioni tra via dei Pini e le aree a standard azzonate.

L'edificazione va prevista e realizzata con allineamenti che tengano conto della rete irrigua presente nel comparto.

Gli edifici che si andranno a realizzare e che prospetteranno sulla nuova piazza dovranno avere spazi a porticato pubblico o di uso pubblico.

In conformità a quanto previsto nella tavola di azzonamento la viabilità interna dovrà essere connessa a via dei Pini.

Non potrà essere previsto né realizzato nessun accesso al nuovo insediamento dalla Via Vigentina.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 34.000

RC = 30%

H max = 6 p.f.t.

Standard minimo = mq. 44.000

Standard in fascia di rispetto stradale non computabile = mq. 17.500

Strumenti di attuazione

Piano esecutivo

Art. 40 - Sr2 - Zona destinata a nuovi insediamenti residenziali (Zona omogenea C)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone che comprendono le parti del territorio comunale destinate all'espansione degli insediamenti residenziali.

Essa si colloca al bordo del nucleo edificato di Pieve, tra questo ed il previsto parco urbano verso il Lambro.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 30% della S.I.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio.

Funzioni non ammesse

- attività industriali e artigianali;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- attività ricettive e alberghiere.

Modalità di attuazione

Nella tavola di azionamento sono individuate, con localizzazione prescrittiva, parte delle aree a standard che devono essere previste e realizzate in continuità con la previsione del parco urbano esteso tra il tracciato della vecchia Vigentina e il corso del Lambro.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 15.000

RC = 40%

H max = 4 p.f.t.

Standard minimo = mq. 22.000

Strumenti di attuazione

Piano esecutivo

Art. 41 - Sr3 - Zona destinata a nuovi insediamenti residenziali (Zona omogenea C)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone che comprendono le parti del territorio comunale destinate all'espansione degli insediamenti residenziali.

Essa si colloca nell'area libera residuale all'interno del nucleo edificato di Fizzonasco.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 30% della S.l.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita non eccedenti i mq 1000 di superficie di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio.

Funzioni non ammesse

- attività industriali e artigianali;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- attività ricettive e alberghiere.

Modalità di attuazione

Nella tavola di azionamento sono individuate le aree a standard con localizzazione prescrittiva.

Tali aree, devono essere previste e realizzate, per la maggior parte, in un blocco accorpato posto a nord tra la nuova viabilità di P.R.G. e le Vie Don Minzoni e Di Vittorio; in parte minore in una fascia a sud-est, in connessione con il succitato blocco, oltre la nuova viabilità di P.R.G.

La fascia a standard a sud-est è destinata a piazza pubblica attrezzata e deve essere progettata e realizzata unitariamente e contestualmente alla prevista sistemazione e pedonalizzazione degli adiacenti tratti di Via Fizzonasco, di Via Curiel e del sagrato della Chiesa, il tutto come individuato sulla tavola di azionamento con apposita campitura di ambiti di valorizzazione degli spazi pubblici di cui all'art. 25.2.

In conformità a quanto previsto nella tavola di azionamento, deve essere prevista e realizzata una nuova strada tra la Via Fizzonasco e Via Don Minzoni e deve essere allargata la sezione stradale della Via Don Minzoni.

Deve essere previsto e realizzato l'allineamento delle nuove fronti edilizie prospettanti la piazza.

I nuovi edifici che prospetteranno sulla nuova piazza dovranno avere spazi a porticato pubblico o di uso pubblico.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 10.000

RC = 30%

H max = 5 p.f.t.

Standard minimo = mq. 32.000

Strumenti di attuazione

Piano esecutivo

Art. 42 - Srr - Zona di riconversione residenziale (Zona omogenea B)

TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende parti del territorio comunale caratterizzate dalla attuale prevalenza di insediamenti produttivi (artigianali e industriali) non riconfermati per incompatibilità localizzativa e ambientale, essendo incuneate tra il corso del Lambro meridionale ed il tessuto residenziale di Fizzonasco.

Le finalità che il piano persegue per questa zona sono quelle della sua trasformazione e sostituzione edilizia con destinazioni prevalentemente residenziali e compatibili.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale è la residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 30% della S.l.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio.

Funzioni non ammesse

- attività industriali e artigianali;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- attività ricettive e alberghiere.

Modalità di attuazione

Le aree a standard vanno previste e realizzate, in una fascia compresa tra il Lambro meridionale e la Via Gobetti con destinazione a verde attrezzato e piantumato.

La Via Gobetti può essere traslata fino a 20 m. verso est.

Deve essere prevista e realizzata una nuova viabilità di collegamento, in conformità con quanto previsto nella tavola di azionamento, agli estremi nord e sud dell'insediamento.

Il Piano Esecutivo potrà prevedere fasi di attuazione dell'intervento che individuino subcomparti omogenei di trasformazione contestuale della destinazione d'uso e dovrà minimizzare la frammistione fra residenza e insediamenti produttivi, realizzando altresì fasce di verde fra funzioni incompatibili oltre che verso i corsi d'acqua.

Viene fatto salvo il rispetto dell'articolo 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene.

Con riferimento alla previsione di “zona di riconversione residenziale – SRR” e “zona destinata a nuovi insediamenti produttivi – SP4” localizzate nelle aree a nord del Comune in adiacenza al Lambro Meridionale si rappresenta l'opportunità della verifica dell'individuazione del vincolo art. 146 lett. c) del D.Lgs. 490/99 rispetto a quanto indicato alla Tav. 5 di PTCP.

Si sottolinea che qualora dette aree di trasformazione ricadano in area vincolata, ad esse si applicano le prescrizioni dirette di PTCP con riferimento all'indicazione di aree di rilevanza paesistico – fluviale di cui all'art. 31 e delle disposizioni inerenti gli elementi orografici e geomorfologici di cui all'art. 51 delle Nda, in particolare relativamente alla previsione urbanistica della zona SP4.

Relativamente alla scelta urbanistica mirata alla concentrazione degli standard delle aree prossime al Lambro Meridionale, si evidenzia con riferimento al progetto di valenza sovracomunale di Rete Ecologica l'opportunità di meglio caratterizzare in senso naturalistico le modalità di intervento in esse ammesse in particolare per il comparto SP4.

attraverso la previsione di una significativa fascia boscata anche in relazione alle tipologie progettuali di cui al Repertorio B.”

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 26.700

RC = 40%

H max = 4 p.f.t.

Standard minimo = mq. 43.000

Strumenti di attuazione

Piano esecutivo

Art. 43 - Smr - Zona della nuova fermata F.S. e annessi insediamenti residenziali e commerciali (Zona omogenea C)

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende parti del territorio comunale non edificate destinate alla realizzazione di impianti ferroviari, di fabbricati di servizio, delle attrezzature connesse, nonché aree destinate ad un nuovo insediamento residenziale e commerciale.

Essa si colloca in corrispondenza della prevista nuova fermata F.S., rispetto alla quale si intende promuovere la localizzazione di funzioni a supporto.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali, mobilità e residenza.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 50% della S.l.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- esercizi commerciali di vicinato, e/o medie strutture di vendita;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio;
- attività ricettive e alberghiere.

Funzioni non ammesse

- attività industriali e artigianali;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Modalità di attuazione

L'attuazione degli insediamenti residenziali e delle funzioni complementari è condizionata e subordinata alla approvazione del progetto definitivo della nuova fermata F.S.

A tale progetto dovrà coordinarsi il progetto dei nuovi insediamenti, delle relative aree di standard e della nuova viabilità necessaria.

Parte delle aree a standard vanno previste e realizzate, in conformità a quanto indicato nella tavola di azionamento, in una fascia compresa tra la ferrovia e la ex strada provinciale n. 28, e dovranno essere destinate a parcheggio piantumato con funzione di interscambio in relazione alla fermata F.S. da realizzare.

L'edificazione va prevista e realizzata con allineamenti che tengano conto della rete irrigua presente nel comparto.

Con riferimento all'indicazione di nuova fermata ferroviaria con dotazione di parcheggi, anche per l'attestazione di autolinee, si sottolinea che tale previsione andrà definita sia per la parte progettuale che per le modalità attuative, in accordo con gli altri Enti interessati. Tali approfondimenti ai sensi dell'art. 75 delle NdA del PTCP "sistema degli interscambi", è opportuno ricomprendano la valutazione di soluzioni per la riorganizzazione dell'accessibilità sovracomunale alla nuova fermata. In particolare per l'accessibilità viaria andrà approfondita la possibilità di individuazione di un parcheggio di interscambio anche nelle aree a sud della linea ferroviaria a servizio dell'accessibilità sud lungo la SP 28, nonché di previsione di una connessione ciclabile a livello comunale con le aree a maggiore densità abitativa.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. per residenza e funzioni complementari = mq. 10.000

RC = 30%

H max = 6 p.f.t.

Standard minimo = mq. 15.000

Strumenti di attuazione

Piano esecutivo

Art. 44 - Ss - Zona destinata a servizi privati (Zona omogenea C)

Finalità e indirizzi

Questa zona comprende parti del territorio comunale destinate alla realizzazione di insediamenti per attività di servizio con specifica vocazione socio-sanitaria e formativa-culturale, di interesse generale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali:

- Servizi privati, ad esclusione delle attività sportive;
- attività direzionali e altre attività terziarie, limitatamente a centro congressi, funzioni per la multimedialità, servizi alle imprese.

Funzioni complementari e compatibili, con un massimo complessivo del 20% della S.I.p.:

- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- attività ricettive e alberghiere.

Funzioni non ammesse

- attività industriali e artigianali;
- artigianato di servizio;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Modalità di attuazione

Parte delle aree a standard vanno previste e realizzate in una fascia di ampiezza congrua lungo la Roggia Coria.

Almeno il 50% delle aree pertinenziali private dovranno essere sistemate a verde.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 20.000

RC = 20%

Standard minimo = mq. 40.000

Strumenti di attuazione

Piano esecutivo

Art. 45 - Sp1 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone destinate all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio.

Essa si colloca nel settore sud-occidentale del territorio comunale, caratterizzato dalla presenza di grandi contenitori per attività produttive e legate alla logistica.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale:

- attività industriali e artigianali
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito

Funzioni complementari e compatibili con massimo complessivo del 20% della S.l.p.:

- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie.

Funzioni non ammesse

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- attività ricettive alberghiere;
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq 35.000

RC = 60%

Standard minimo = mq 12.000

Strumenti di attuazione

Piano Esecutivo

Si ravvisa l'opportunità di prevedere in sede di attuazione delle previsioni poste a sud del territorio in adiacenza con le aree agricole la realizzazione di fasce arboreo-arbustive al fine di qualificare i nuovi margini urbani in organico rapporto con il paesaggio agrario

Art. 46 - Sp2 – Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone destinate all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali:

- attività industriali e artigianali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Funzioni complementari e compatibili con massimo complessivo del 20% della S.l.p.:

- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie.

Funzioni non ammesse

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- attività ricettive alberghiere;
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Modalità di attuazione

In conformità a quanto indicato nelle tavole di azionamento, va previsto e realizzato l'allargamento di Via Moro.

Le aree a standard vanno previste e realizzate in una fascia lungo la Via Moro.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 18.500

RC = 60%

Standard minimo = mq. 6.500

Strumenti di attuazione

Piano Esecutivo

Art. 47 - Sp3 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone destinate all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni principali:

- attività industriali e artigianali;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito.

Funzioni complementari e compatibili con massimo complessivo del 20% della S.l.p.:

- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali e altre attività terziarie.

Funzioni non ammesse

- residenza;
- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita,
- centri commerciali;
- attività ricettive alberghiere;
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq.16.700

RC = 60%

Standard minimo = mq. 6.000

Strumenti di attuazione

Piano Esecutivo

Art. 48 - Sp4 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone destinate all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio.

Essa si colloca nel settore nord-orientale del territorio comunale, ai suoi confini verso il Comune di Rozzano, tra il nucleo residenziale di Fizzonasco e la zona industriale.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale:

- attività industriali e artigianali.

Funzioni complementari e compatibili con un massimo complessivo del 20% della S.I.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- artigianato di servizio;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;

Funzioni non ammesse

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- attività ricettive alberghiere;
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Modalità di attuazione

Nella tavola di azionamento sono individuate, con localizzazione prescrittiva la maggior parte delle aree a standard che vanno previste e realizzate in due fasce: una lungo la Via Matteotti, l'altra lungo il Lambro Meridionale.

In conformità a quanto indicato nella tavola di azionamento, va prevista e realizzata una nuova sede stradale affiancata all'esistente Via Matteotti, nonché la nuova rotonda di accesso alla stessa via.

Con riferimento alla previsione di “zona di riconversione residenziale – SRR” e “zona destinata a nuovi insediamenti produttivi – SP4” localizzate nelle aree a nord del Comune in adiacenza al Lambro Meridionale si rappresenta l'opportunità della verifica dell'individuazione del vincolo art. 146 lett. c) del D.Lgs. 490/99 rispetto a quanto indicato alla Tav. 5 di PTCP.

Si sottolinea che qualora dette aree di trasformazione ricadano in area vincolata, ad esse si applicano le prescrizioni dirette di PTCP con riferimento all'indicazione di aree di rilevanza paesistico – fluviale di cui all'art. 31 e delle disposizioni inerenti gli elementi orografici e geomorfologici di cui all'art. 51 delle NdA, in particolare relativamente alla previsione urbanistica della zona SP4.

Relativamente alla scelta urbanistica mirata alla concentrazione degli standard delle aree prossime al Lambro Meridionale, si evidenzia con riferimento al progetto di valenza sovracomunale di Rete Ecologica l'opportunità di meglio caratterizzare in senso naturalistico le modalità di intervento in esse ammesse in particolare per il comparto SP4, attraverso la previsione di una significativa fascia boscata anche in relazione alle tipologie progettuali di cui al Repertorio B.”

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 41.900 di nuova edificazione oltre la S.l.p. esistente

RC = 60%

Standard minimo = mq. 26.500

Strumenti di attuazione

Piano Esecutivo

Art. 49 - Sp5 - Zona destinata a nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone destinate all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio.

Essa si colloca nella zona industriale nord-orientale del territorio comunale, al confine con il Comune di Rozzano.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale:

- attività industriali e artigianali.

Funzioni complementari e compatibili con un massimo complessivo del 20% della S.l.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- artigianato di servizio;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- residenza con un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva esistente con S.l.p. produttiva non inferiore a 5.000 mq.

Funzioni non ammesse

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- attività ricettive alberghiere;

- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Modalità di attuazione

Le aree a standard vanno previste e realizzate, in un blocco accorpato lungo le Vie Marche e Puglie.

Si segnala che il comparto produttivo Sp5 localizzato nelle aree nord in prossimità del confine con il Comune di Rozzano, ricade nella indicazione preliminare di PTCP, Tav. 3 e 5, di aree boscate. Si sottolinea che l'eventuale trasformazione di dette aree è pertanto sottoposta alle specifiche procedure di legge.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 10.100

RC = 60%

Standard minimo = mq. 3.500

Strumenti di attuazione

Piano Esecutivo

Art. 50 - Sp6 - Zona per nuovi insediamenti produttivi (Zona omogenea D)

Finalità e indirizzi

Questa zona rientra nell'insieme delle zone destinate all'insediamento di nuove attività produttive industriali e artigianali e relative aree ed impianti di servizio.

Essa si colloca ai margini meridionali della zona industriale di Fizzonasco.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale:

- attività industriali e artigianali.

Funzioni complementari e compatibili con un massimo complessivo del 20% della S.l.p.:

- attività direzionali e altre attività terziarie;
- commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
- artigianato di servizio;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- servizi privati;
- residenza con un massimo di 150 mq. di S.l.p. per ogni unità produttiva esistente con S.l.p. produttiva non inferiore a 5.000 mq.

Funzioni non ammesse

- esercizi commerciali di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- grandi strutture di vendita;
- centri commerciali;
- attività ricettive alberghiere;
- attività di stoccaggio, recupero, trattamento, smaltimento dei rifiuti solidi urbani, assimilabili agli urbani, speciali, pericolosi, tossici e radioattivi.

Modalità di attuazione

In conformità a quanto indicato nella tavola di azzonamento, deve essere previsto e realizzato l'allargamento di Via Saragat, nonché la nuova rotatoria di accesso all'insediamento.

In relazione alla disposizione planivolumetrica dell'insediamento è ammessa la variazione del corso della Roggia esistente e la sua regimazione in un nuovo alveo scoperto ed opportunamente sistemato con argini naturali ed una relativa fascia di protezione ambientale non inferiore a 10 m. per lato.

Indici urbanistici ed edilizi

S.l.p. = mq. 47.600

RC = 60%

Standard minimo = mq. 18.000

Strumenti di attuazione

Piano Esecutivo

Titolo VI - SERVIZI E ATTREZZATURE

Art. 51 - Vp1- Aree a parco naturale di interesse generale sottoposte a tutela idrogeologica ed ambientale (Zona omogenea F) TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

La zona di cui al presente articolo ricade nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che la comprende in "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" sottoposta alla disciplina di cui all'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicativa rispetto a quella dell'art. 33 che comunque mantiene rilevanza primaria.

Le aree Vp1 rientrano nell'insieme delle zone destinate, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75 e successive modificazioni, alla realizzazione di nuovi parchi urbani e territoriali, al mantenimento e alla valorizzazione di quelli esistenti e delle relative attrezzature di interesse generale.

In queste aree, che sono localizzate in gran parte lungo il corso del Lambro e si caratterizzano per la predominanza di valenze naturalistiche, deve essere prevalente la presenza di spazi verdi, boscati o piantumati, sistemati secondo criteri forestali e di disegno del paesaggio e deve, altresì, essere garantita la tutela dei caratteri geomorfologici esistenti.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzione principale:

Parco urbano e territoriale

Funzioni complementari e compatibili:

attrezzature pubbliche o ad uso pubblico di modesta consistenza unitaria o complessiva, valutata con provvedimento motivato del responsabile del procedimento, (centri per il noleggio di biciclette, centri informativi per l'educazione ambientale);

servizi e attrezzature connessi alla difesa idraulica.

Funzioni non ammesse

Edifici e attrezzature per la sanità;

Edifici e attrezzature per l'istruzione.

Modalità di attuazione

Previa valutazione in sede di Conferenza dei Servizi alla quale partecipano tutti gli Enti territorialmente competenti, sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione solo nel caso di realizzazione di servizi e attrezzature connessi alla difesa idraulica.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

Indici urbanistici ed edilizi

Per la realizzazione delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico compatibili:

RC = 5%

Ut = 0.01 mq/mq

Hm = 6m

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 52 - Vp2 - Aree a parco attrezzato di interesse generale (Zona omogenea F) TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

La zona di cui al presente articolo ricade nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che la comprende nei "Territori di cintura metropolitana" sottoposta alla disciplina di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicativa rispetto a quella dell'art. 25 punto 3 che comunque mantiene rilevanza primaria.

Le aree Vp2 rientrano, assieme alle aree Vp1, nelle zone destinate, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75 e successive modificazioni, alla realizzazione di nuovi parchi urbani e territoriali o al mantenimento e alla valorizzazione di quelli esistenti e delle relative attrezzature di interesse generale.

Nelle aree Vp2 deve essere prevalente la presenza di spazi verdi, attrezzati e piantumati, nonché la realizzazione di minime attrezzature di servizio e di arredo.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse:

Funzione principale :

- parco urbano e territoriale.

Funzioni complementari e compatibili:

attrezzature pubbliche o ad uso pubblico di modesta consistenza unitaria o complessiva, valutata con provvedimento motivato del responsabile del procedimento, (chioschi di ristoro, centri per il noleggio di biciclette, centri informativi per l'educazione ambientale);

attrezzature sportive.

Funzioni non ammesse

Edifici e attrezzature per la sanità;

Edifici e attrezzature per l'istruzione.

Indici urbanistici ed edilizi

$RC = 5\%$

$Ut = 0.01 \text{ mq/mq}$

$Hm = 6 \text{ m.}$

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Art. 53 - Aree per attrezzature e servizi pubblici di livello comunale (Standard urbanistici) TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

Queste aree ricomprendono gli spazi e gli edifici, esistenti e di progetto, destinati a fornire la dotazione delle attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali di cui all'art. 22 della L.R. 51/75 e successive modificazioni e integrazioni e della L.R. 20/92, nonché al servizio degli insediamenti extraresidenziali, individuati e distinti sulla tavola di azionamento di piano con apposito segno grafico.

In riferimento all'ambito della Cascina di Pieve destinato ad area di standard urbanistico nel P.R.G., che risulta compresa in "zona di protezione delle pertinenze fluviali" nel P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, si richiama l'art. 33 in relazione al disposto degli artt. 26 e 40 delle N.T.A. del Parco.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Le tavole di azionamento di piano indicano con apposita sigla la destinazione specifica ed il tipo di opere da effettuarsi su ogni singola area.

Tali indicazioni non sono tuttavia vincolanti per l'Ente, il quale potrà, in sede attuativa modificare la localizzazione delle singole opere pubbliche, previa dimostrazione del rispetto dei rapporti fra le varie destinazioni così come originariamente previste negli elaborati di piano.

Modalità di attuazione

L'intervento su dette aree è riservato in via principale alla pubblica amministrazione. Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture pubbliche o di uso pubblico solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché durata, corrispettivo, modalità e forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

Sono ammessi anche interventi in sottosuolo purché venga garantita la destinazione d'uso del soprasuolo come prevista nelle tavole di P.R.G.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Progetto di opera pubblica

Art. 53 bis – Aree verdi di salvaguardia ambientale

NUOVO ARTICOLO INTRODOTTO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

Queste aree, che comprendono zone di proprietà privata localizzate prevalentemente lungo corsi d'acqua, presentano valenze naturalistiche e ambientali da salvaguardare e valorizzare. Va garantita la tutela di caratteri geomorfologici esistenti e devono essere mantenuti gli spazi verdi, sistemati secondo criteri forestali e di disegno del paesaggio.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Verde piantumato o boscato

Funzioni non ammesse

Tutti gli interventi edilizi

Modalità di attuazione

L'intervento, di iniziativa privata e limitato ad opere di piantumazione, dovrà consentire un passaggio pedonale pubblico lungo il lato che lambisce il corso d'acqua.

L'area potrà essere delimitata da siepi eventualmente accoppiate a una recinzione realizzata con rete metallica.

Art. 54 - Zone per impianti tecnologiciTESTO VARIATO IN
ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI**Finalità e indirizzi**

Queste zone sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse tecnologico al servizio dell'intera città o di parti di essa.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Sono ammesse esclusivamente funzioni strettamente connesse ad attività di carattere infrastrutturale e impiantistico.

Impianti tecnologici generanti campi elettrici magnetici ed elettromagnetici

La installazione e progettazione nonché il potenziamento di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, quali stazioni radio base per telefonia mobile o impianti fissi di diffusione radiofonica o televisiva anche di potenza totale al connettore di antenna inferiore a 300 W, devono essere caratterizzati anche dalla tutela dell'ambiente e del paesaggio tramite la concentrazione delle unità di gestione e la conseguente riduzione e aggregazione sul territorio di quelle esistenti, nel rispetto della tutela della salute della popolazione ai sensi della Legge 22.2.2001 n°36 e del successivo emanando regolamento attuativo nonché dell'art.4 della L.R. 11.5.2001 n° 11.

Ogni nuovo impianto di cui all'art.4 della L.R. 11.05.2001 n°11 dovrà obbligatoriamente essere localizzato nelle aree espressamente previste dalle tavole di Piano, ai sensi dell'art.9 della Legge 22.2.2001 n°36 in relazione all'art.4 della L.R. 11/2001.

La realizzazione degli impianti dovrà avvenire secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche previste dal regolamento comunale che regolerà altresì l'ammissibilità ed i limiti dei potenziamenti degli impianti esistenti esterni alle aree individuate nelle tavole dei PRG in attuazione della L.R. sopra citata

L'installazione ed il potenziamento degli elettrodotti sul territorio nonché la permanenza dei tracciati esistenti sono subordinati al pieno rispetto della Legge 22.2.2001 n°36 ed all'emanando regolamento attuativo.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto per interventi di Enti pubblici o soggetti concessionari.

L'intervento di soggetti privati non concessionari dell'Ente dovrà essere comunque oggetto di convenzione-contratto con l'Ente, volta a garantire la realizzazione ed il mantenimento-controllo delle caratteristiche e dei parametri igienico-sanitari di cui all'art.4 della L.R. 11.05.2001 n.11.

Tale atto dovrà essere depositato presso l'Ente unitamente ai documenti di cui all'art.7 della citata Legge Regionale.

Art. 55 - Zone destinate ai cimiteri

Finalità ed indirizzi

Il P.R.G. individua espressamente le aree destinate ai cimiteri esistenti e loro ampliamenti nonché il perimetro della zona di rispetto cimiteriale il cui uso è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria di cui al T.U. sulle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265, della L. 4.12.1956, n. 1428, dal D.P.R. 10.9.1990, n. 285 e dai regolamenti di igiene vigenti.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

E' ammessa l'installazione di chioschi di servizio al cimitero, previa impegnativa unilaterale, garantita da polizza fidejussoria, con la quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, in caso di ampliamento cimiteriale, senza pretendere indennità ulteriori a qualunque titolo.

E' ammessa la costruzione di parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Nelle zone a destinazione agricola comprese nelle fasce di rispetto cimiteriale è consentito il solo esercizio dell'attività agricola, con esclusione di ogni edificazione.

Modalità di attuazione

All'interno della zona di rispetto cimiteriale, così come riportata nella tavola di azzonamento, è vietata ogni edificazione e l'ampliamento degli edifici esistenti.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto

Progetto di opera pubblica

Art. 56 - Aree per attrezzature e servizi privati

Finalità e indirizzi

Trattasi di aree sulle quale insistono edifici ed impianti destinati ai servizi privati.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni ammesse:

- servizi privati

Funzioni complementari:

- Esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande

Indici urbanistici

Varie attrezzature escluso quelle sportive:

Uf = 0,5 mq/mq

RC = 30%

Attrezzature sportive:

Uf = 0,05 mq/mq

RC = 10% ad eccezione di impianti notatori coperti e strutture per la copertura provvisoria dei campi da gioco

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Art. 57 - Aree per attrezzature e servizi privati - Campo da Golf

TESTO VARIATO IN ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

Finalità e indirizzi

Le aree di cui al presente articolo ricadono nell'ambito del Parco agricolo Sud Milano che le comprende nelle "Sub-zone parchi urbani. Impianti sportivi e ricreativi esistenti" sottoposte alla disciplina di cui all'art. 36 e 35 punto 3 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione G.R. del 3 agosto 2000 n. 7/818.

Conseguentemente la disciplina di cui al presente articolo risulta integrativa ed esplicativa rispetto a quella dell'art. 35 e 36 che comunque mantengono rilevanza primaria.

Trattasi di area sulla quale è esistente un campo da golf nonché strutture edilizie di servizio e funzionali allo svolgimento dell'attività sportiva ricreativa.

Destinazioni d'uso e funzioni ammesse

Funzioni e destinazioni esistenti.

Modalità di attuazione

Sono ammessi solo interventi di mantenimento dell'esistente.

Indici urbanistici ed edilizi

Indici e parametri edilizi esistenti.

Strumenti di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Titolo VII – MOBILITA'

Art. 58 – Infrastrutture per la mobilità

Il presente titolo regola l'uso di quelle parti del territorio comunale che, nello stato di fatto e nelle previsioni di azzonamento del P.R.G., sono destinate al recepimento, alla razionalizzazione, al potenziamento e alla nuova realizzazione del sistema viabilistico pubblico del sistema dei percorsi ciclo pedonali e della linea ferroviaria.

Art. 59 – Aree per la viabilità

Sulla rete viaria, esistente e prevista distinta con appositi segni grafici, nella tavola di azzonamento, sono consentiti tutti gli interventi di sistemazione del suolo atti a consentire la manutenzione, la razionalizzazione, la nuova realizzazione delle strade, dei nodi stradali, dei parcheggi, delle infrastrutture tecnologiche necessarie al corretto esplicarsi della circolazione veicolare e pedonale, nonché la manutenzione e la nuova realizzazione degli impianti tecnologici a rete nel rispetto della normativa generale e delle norme di ambito.

Le infrastrutture tecnologiche di servizio alla viabilità possono essere sia pubbliche che private.

Con riferimento alla specifica caratterizzazione delle rotatorie e intersezioni di progetto previste dalla variante sulle strade provinciali, si segnala, anche con riferimento alla sicurezza della circolazione, che le stesse dovranno essere puntualmente verificate rispetto agli standard provinciali con il competente Settore Viabilità della Provincia. In particolare si segnala la criticità connessa all'innesto tra la via Berlinguer e la SP 28, connessa all'espansioni produttive previste a sud del territorio e al relativo traffico generato.

Si segnala, ai sensi del comma 2 art. 76 delle NdA, che le trasformazioni e le nuove espansioni urbanistiche previste non potranno avere accesso diretto alla viabilità provinciale extraurbana. andranno pertanto previsti adeguati assi stradali di collegamento in corrispondenza dei quali dovrà essere realizzata la derivazione dall'arteria principale.

Art. 60 - Percorsi ciclopedonali

Finalità ed indirizzi

La rete dei percorsi ciclopedonali e delle piste ciclabili ha lo scopo di formare una organizzazione di percorsi destinata all'uso e allo sviluppo della bicicletta quale mezzo di trasporto alternativo al mezzo motoristico privato, ai sensi e con le finalità di cui alla L.R. n. 65/89, artt. 1, 2 e 3.

Essa ha inoltre lo scopo di agevolare l'accessibilità, per mezzo della bicicletta, alle principali attrezzature pubbliche e collettive di carattere sportivo, scolastico, ricreativo, per il verde e il tempo libero, nonché per agevolare l'accessibilità alle aree agricole e di interesse paesistico-ambientale.

Modalità di attuazione

Perseguendo tali finalità, il piano distingue, a mezzo di individuazione con apposito segno grafico sulla cartografia di azzonamento, la rete dei percorsi di interesse storico-paesistico della maglia fondamentale, di rilevanza sovracomunale, e dei percorsi di interesse storico-paesistico della maglia locale.

Per i tracciati così individuati dal piano è prevista sia la realizzazione di piste ciclabili in senso proprio, con calibro e pavimentazioni idonee e fasce laterali verdi opportunamente piantumate, che, laddove le aree non lo consentano o le condizioni del contesto ambientale lo facciano ritenere inopportuno, la creazione di percorsi, sufficientemente segnalati e regolati, organizzati in forma promiscua con le sedi carrabili o con il sedime dei sentieri della viabilità rurale.

Componenti di traffico ammesse: movimento e sosta di pedoni e cicli.

Art. 61 – Area per impianti ferroviari

Finalità di indirizzi

La tavola di Azzonamento del P.R.G. individua la rete ferroviaria esistente e i relativi impianti tecnici e di servizio individuando altresì le aree destinate ad impianti ferroviari ed alla realizzazione di fabbricati di servizio delle attrezzature ad essi connessi.

Sono altresì individuate le relative linee di arretramento così definite:

Linee di arretramento: 30 m. all'esterno del perimetro del centro abitato

Art. 62 - Linee di arretramento e fasce di rispetto

Le tavole di piano individuano con specifica linea di arretramento il limite oltre al quale non è ammessa l'edificazione.

L'area relativa tuttavia concorre al calcolo sia dell'indice fondiario che dell'indice territoriale.

Le tavole di piano possono delimitare altresì, con apposito retino, le fasce di rispetto all'esterno dei centri abitati e degli insediamenti previsti, in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica di trasporto.

Sulle aree destinate a fasce di rispetto, che non concorrono al calcolo degli indici urbanistici, salvo quanto più specificatamente previsto da singole norme di ambito, è ammessa l'edificazione di canalizzazioni, di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, parcheggi scoperti purchè, le opere previste per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità o alla sicurezza del traffico.

Non sono ammesse recinzioni piene ma solo recinzioni in rete metallica a sola protezione della proprietà.

Art. 63 - Aree per spettacoli viaggianti

L'Amministrazione Comunale provvederà ogni anno, ai sensi dell'art. 9 della L. 18.3.1968 n. 377, a compilare un elenco delle aree comunali disponibili per l'installazione di circhi equestri, delle attività e degli spettacoli viaggianti, parchi di divertimento e simili.

Dette aree saranno preferibilmente individuate fra quelle aventi destinazioni pubbliche o di uso pubblico nelle tavole di P.R.G.

Titolo VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 64 - Vigilanza e controlli

Ogni violazione alla presente normativa regolamentare, qualora il fatto accertato non costituisca più grave reato o fattispecie autonomamente sanzionabile ai sensi del capo 1 della L. 28.1.1985 n. 47, verrà punita con la sanzione amministrativa che verrà determinata dalla Giunta Comunale - in mancanza di diverse norme statutorie di organizzazione - da un minimo di £. 100.000.= ad un massimo di £. 2.000.000.= ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 100 - 110 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale n. 383/34 in relazione all'art. 64 della L. 142/90 ed all'art. 113 della L. 689/81.

Art. 65 - Edificazione esistente - Difformità dal P.R.G.

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del Piano Regolatore Generale.

Le costruzioni esistenti, che alla data di adozione del P.R.G. risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano salvo più specifiche e favorevoli norme di Ambito o di Zona, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria salvo le eventuali diverse prescrizioni di trasformazione espressamente indicate nelle norme di Ambito e di Zona coordinate con le tavole di Piano.

E' ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G., anche in difformità dalla destinazione di piano, purché ne facciano richiesta ai sensi del regolamento di Polizia Urbana ed in relazione all'art. 38 del R.E. vigente; sono consentiti esclusivamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Ai fini della sopra richiamata norma nonché della costruzione dell'Anagrafe Edilizia i proprietari di immobili e gli aventi titolo a richiedere concessioni edilizie ai sensi della L. 10/77, possono comunicare eventuali legittimi cambiamenti di destinazione d'uso ai fini dell'aggiornamento degli atti comunali, entro 60 giorni dalla data di adozione del presente strumento urbanistico.

In mancanza farà fede quanto risultante dagli atti comunali alla data di adozione del presente P.R.G.

I sottotetti esistenti che, alla data di adozione del presente strumento urbanistico, posseggono i requisiti igienici ed aereoilluminanti prescritti dalla vigente normativa, potranno essere trasformati, secondo la destinazione d'uso residenziale prevalente dell'immobile, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 15.7.1996 n. 15, così come modificata dalla L.R. 22/99.