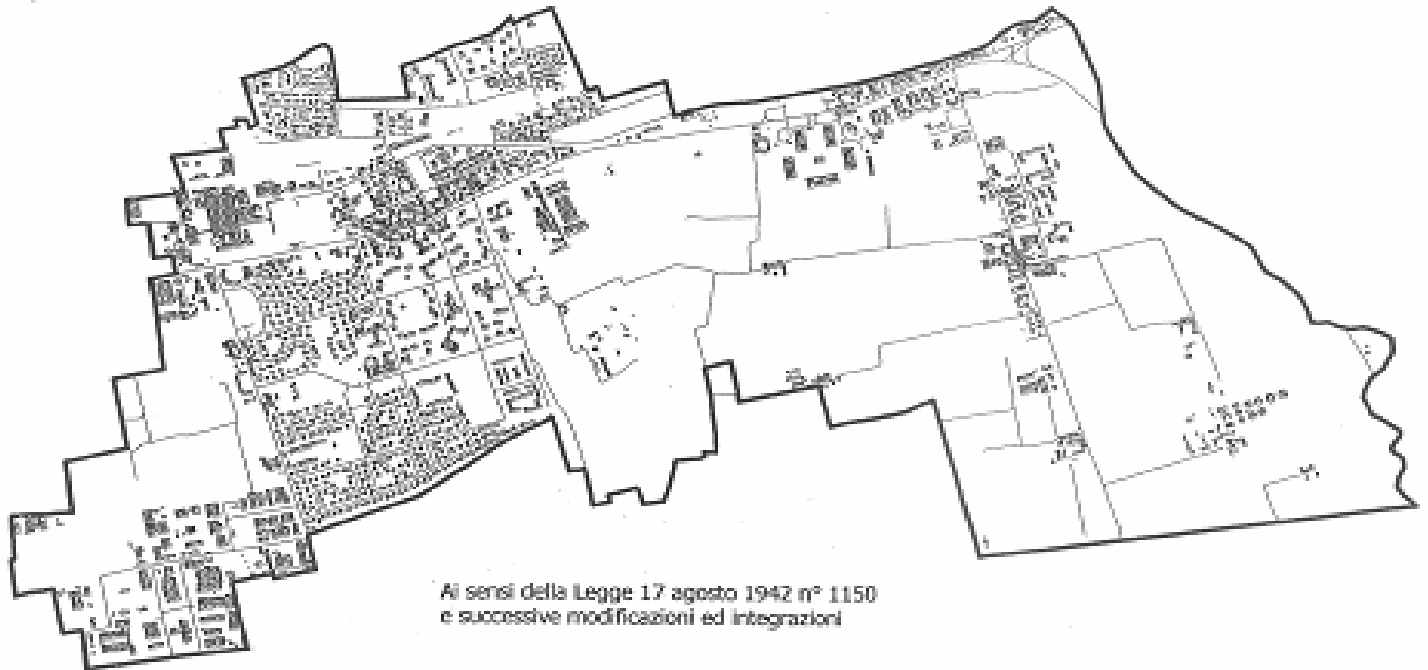


COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

Piano Regolatore Generale



Al sensi della Legge 17 agosto 1942 n° 1150
e successive modificazioni ed integrazioni

COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI	
- Prov. di Milano -	
- 2 APR. 2003	
Prot. N.	6571
Cat.	2 Classe 10

Adozione il 27.04.1999
con delibera C.C. n° 32

Controdedotta il 07.02.02
con delibera C.C. n° 4

Controdeduzione e riadozione generale il 16.07.01
con delibera C.C. n° 44

Approvato il 23.12.02
con decreto n° VII/11788

Norme tecniche di attuazione

CONFORME ALLE MODIFICHE D'UFFICIO PROPOSTE DALLA REGIONE LOMBARDIA

data: **Febbraio 2003**

Elab. **22**

Il Progettista incaricato:

Arch. Antonello Boatti

A.Boatti e S. Polini architetti associati
P.zza Frealpi, 7 - 20155 Milano -
Tel: 02/3301974

Il Sindaco:

IL SINDACO

Giovanni Meli



Il Segretario:

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Alberto Nantista

Collaboratori: arch. Andrea Giambarda, arch. Claudia Grossi, arch. Andrea Peviani

INDICE

Titolo I	Disposizioni generali	pag. 4
<i>Capitolo I</i>	<i>Generalità.</i>	pag. 5
Art. 1	Elementi costitutivi del P.R.G.-,	pag. 5
Art. 2	Applicazione del P.R.G	pag. 7
<i>Capitolo II</i>	<i>Descrizione degli indici urbanistici</i>	pag. 8
Art. 3	Indici urbanistici	pag. 8
Titolo II	Attuazione del P.R.G.	pag. 10
<i>Capitolo I</i>	<i>Strumenti di attuazione</i>	pag. 11
Art. 4	Interventi urbanistici preventivi	pag. 11
Art. 5	Intervento edilizio diretto	pag. 12
<i>Capitolo II</i>	<i>L'intervento urbanistico preventivo</i>	pag. 13
Art. 6	Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.)	pag. 13
Art. 7	Piani per l'edilizia economica e popolare (P .d.Z. o P .E.E.P)	pag. 14
Art. 8	Piano per gli insediamenti produttivi (P .LP.)	pag. 15
Art. 9	Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)	pag. 16
Art. 10	Piani di lottizzazione industriale (P.L.I.)	pag. 18
Art. 11	Piani di recupero (P.d.R.)	pag. 19
Capitolo III	L'intervento edilizio diretto	pag. 20
Art. 12	Concessione ad edificare	pag. 20
Art. 13	Utilizzazione degli indici	pag. 21
Art. 14	Definizione delle categorie di attività costruttiva	pag. 22
<i>Capitolo IV</i>	<i>Urbanizzazione</i>	pag. 23
Art. 15	Urbanizzazione primaria	pag. 23
Art. 16	Urbanizzazione secondaria	pag. 24
Titolo III	Norme generali e speciali	pag. 25
<i>Capitolo I</i>	<i>Norme generali</i>	pag. 26
Art. 17	Destinazione d'uso	pag. 26
Art. 18	Distanze	pag. 27
Art. 19	Norme per il computo della cubatura	pag. 29
<i>Capitolo II</i>	<i>Norme Speciali</i>	pag. 31
Art. 20	Tutela e sviluppo del verde	pag. 31
Art. 21	Aree di parcheggio	pag. 32
Art. 22	Attività produttive ammesse all'interno del perimetro del centro edificato	pag. 33

Art. 23	Tutela dei luoghi di devozione	pag. 34
Titolo IV	Previsioni del P.R.G.	pag. 35
<i>Capitolo I</i>	<i>Suddivisioni in zone del Territorio</i>	pag. 36
Art. 24	Azzonamento	pag. 36
<i>Capitolo II</i>	<i>Zone inedificabili</i>	pag. 38
Art. 25	Zone per la viabilità veicolare e pedonale, zone della metropolitana milanese e dei corsi d'acqua con fasce di rispetto	pag. 38
Art. 26	Zone di rispetto cimiteriale, <i>stradale, elettrodotti e pozzi</i>	pag. 40
<i>Capitolo III</i>	<i>Zone pubbliche e di interesse generale</i>	pag. 42
Art. 27	Zone a verde pubblico	pag. 42
Art. 28	Zone a verde e attrezzature sportive	pag. 43
Art. 29	Zone per l'istruzione	pag. 44
Art. 30	Zone per le attrezzature di interesse comune	pag. 45
Art. 31	Zone per parcheggi pubblici per le aree residenziali e industriali	pag. 46
Art. 32	Zone per standards delle attività produttive	pag. 47
Art. 33	Zone delle attrezzature tecnologiche	pag. 48
Art. 34	Zone per servizi privati di assistenza agli anziani e sportivi	pag. 49
<i>Capitolo IV</i>	<i>Zone per insediamenti prevalentemente residenziali</i>	pag. 50
Art. 35	Zone A - nuclei storici soggetti a modalità di intervento (Zone di recupero)	pag. 50
Art. 36	Zone A1 di interesse ambientale (Zone di recupero)	pag. 54
Art. 37	Zone A2 di ristrutturazione urbanistica (Zone di recupero)	pag. 56
Art. 38	Zone B 1 di completamento residenziale - If 1,0 mc/mq	pag. 57
Art. 39	Zone B2 di completamento residenziale - If 1,2 mc/mq	pag. 58
Art. 40	Zone B3 di completamento residenziale - If 1,8 mc/mq	pag. 59
Art. 41	Zone B4 di completamento residenziale - If 2 mc/mq	pag. 60
Art. 42	Zone B5 di completamento residenziale e alberghiera - Volume assegnato	pag. 61
Art. 43	Zone residenziali di espansione (C1, C2, C3, C5)	pag. 62
Art. 44	Zone C4 - verde privato	pag. 64
Art. 44 bis	Zone C4 - Edilizia Convenzionata	pag. 65
<i>Capitolo V</i>	<i>Zone produttive</i>	pag. 66
Art. 45	Zone D 1 di completamento industriale e artigianale	pag. 66
Art. 46	Zone D2 di completamento terziario a volume assegnato	pag. 68
Art. 47	Zona D3 - commerciale esistente	pag. 69
Art. 48	Zone D4 e D5 di espansione industriale e artigianale	pag. 70
Art. 49	Zona D6 - Distributori di carburante	pag. 71
Art. 50	Zona D7 - aree di trasformazione urbanistica	pag. 72
Art. 51	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	pag. 74

Art. 52	Piani di lottizzazione e impianti elettrici	pag. 75
Art. 53	Elettrodotti ad alta tensione 132 -220 - 380 kV	pag. 76
<i>Capitolo VI Zone a norme speciali</i>		pag. 77
Art. 54	Piano Particolareggiato Cascina Casale e Bindellera (PPE 1)	pag. 77
Art. 55	Piano Particolareggiato Stazione MM (PPE2) e Piano Particolareggiato P.zza de Gasperi (PPE3)	pag. 79
<i>Capitolo VII Zone agricole</i>		pag. 80
Art. 56	Zone E agricole	pag. 80
Art. 57	Zone E 1 - Cascine	pag. 81
Art. 58	Zone E2 - Insediamenti florovivaistici	pag. 82
Art. 59	Area del Parco Agricolo Sud Milano interna al confine comunale	pag. 83
Art. 60	Ambiti ricadenti nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano	pag. 84
Titolo V Norme transitorie e finali		pag.85
Art. 61	Standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso	pag. 86
Art. 62	Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia	pag. 87
Art. 63	Norme per la zona sottoposta a vincolo Naviglio Martesana ex legge 1497 del 1939	pag. 88
Art. 64	Altezze massime nell'ambito della zona sottoposta a vincolo Naviglio Martesana ex legge 1497 del 1939	pag. 89
Art. 65	Regime temporaneo per la zona D 1 "area industriale Saturata e soggetta a bonifica"	pag. 90
Art. 66	Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale per le aree esterne al Parco Agricolo Sud Milano	pag. 91

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Cap. I - GENERALITA'

Art. 1 Elementi costitutivi del P.R.G.

il Piano Regolatore Generale è costituito dagli elaborati e dalle tavole qui elencati:

Tav. 1	Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti	scala 1: 25.000
Tav. 2a	Analisi dello stato di fatto: inquadramento territoriale — sistema della viabilità nell'area nord-est di Milano	scala 1: 25.000
Tav.2b	Analisi dello stato di fatto: inquadramento territoriale — linee di trasporto Pubblico extra urbano	scala 1: 25.000
Tav. 3	Analisi dello stato di fatto: colture agricole	scala 1: 5.000
Tav.4	Analisi dello stato di fatto: destinazione d'uso degli edifici e delle aree ad uso pubblico (tavole a, b, c, d, e, f)	scala 1: 5.000
Tav.5	Analisi dello stato di fatto: rete gas	scala 1: 5.000
Tav.6	Analisi dello stato di fatto: reti stradali	scala 1: 5.000
Tav. 7	Analisi dello stato di fatto: rete acquedotto	scala 1: 5.000
Tav.8	Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione degli edifici residenziali e rete fognaria (tavole a, b, c, d, e, f)	
Tav.9	Analisi dello stato di fatto: altezza degli edifici residenziali e rete pubblica illuminazione (tavole a, b, c, d, e, f)	scala 1: 2.000
Tav.10	Analisi dello stato di fatto: Tavola dei vincoli esistenti	scala 1: 5.000
Tav.11	Mappe storiche: catasto 1721 - 1857 - 1897	
Tav.12	Analisi dello stato di fatto: sviluppo storico di Cassina e S. Agata	scala 1: 1.000
Tav.13	Zone omogenee	scala 1: 25.000
Tav. 14	Azzonamento	scala 1: 5.000
Tav. 15	Legenda azzonamento	
Tav: 16	Azzonamento (tavole a, b, c, d, e, f)	scala 1: 2.000
Tav. 16bis	Pianificazione sovracomunale: Parco Agricolo Sud Milano	scala 1: 5.000
Tav. 17	Planimetria computo capacità insediativa e standard (tavole a, b, c, d, e, f)	scala 1: 2.000
Elab. 18	Tabelle di quantificazione	
Tav. 19a	Modalità di intervento e zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L.457/78 nel centro antico di Cassina de' Pecchi 'e S.Agata	scala 1: 1.000
Tav. 19b	Modalità di intervento e zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L.457/78 nel centro antico di Villa Magri, Villa Pompea e Villa Quiete	scala 1: 1.000
Elab. 20	Abaco morfologico	
Elab. 21	Relazione illustrativa I Adozione delibera C.C. n°32 del 24.4.99	
Elab. 21bis	Relazione Illustrativa integrativa per riadozione	
Elab. 22	Norme tecniche di attuazione	
Elab. 23	Prescrizioni puntuali per gli edifici compresi nelle Tav. 19a e 19b	

Allegati:

A) Studio geologico a supporto del Piano Regolatore Generale del Comune di Cassina de' Pecchi;

B) Indagine conoscitiva secondo i disposti dell'art. 5 del Regolamento Regionale n. 3/2000;

C) Studi e ricerche delle scuole di Cassina de' Pecchi per il Piano Regolatore - progetto Bambino Urbano.

- Tav. 0a,b,c,d Azionamento adottato con individuazione delle osservazioni accolte e parzialmente accolte scala 1: 2.000
- Tav. 0e Individuazione delle osservazioni accolte o parzialmente accolte nelle modalità di intervento e zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L.457/78 nel centro antico di Cassina de' Pecchi e S. Agata scala 1: 1.000
- Tav. Of Individuazione delle osservazioni accolte o parzialmente accolte nelle modalità di intervento e zone di recupero ai sensi dell'art. 27 L.457/78 nel centro antico di Villa Magri, Pompea e Villa Quiete scala 1: 1.000

Art. 2 Applicazione del P.R.G.

Il P.R.G. interessa tutto il territorio comunale (L.U. 17.08.1942 n.1150 e Legge 6.08.1967 n.765) secondo le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche e delle Tavv. 14 e 16 Azzonamento in scala 1:5.000, 1:2.000 e della Tav. 19a, 19b Modalità di intervento in scala 1: 1.000.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.G. abbiano destinazioni d'uso, volumi, altezze e distanze in contrasto con quelle ammesse dal P.R.G. stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi, salvo quanto espressamente disposto dagli articoli successivi e dalle leggi vigenti.

Per essi, nel caso non si provveda all'adeguamento di cui sopra, è consentita solamente la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Cap. II - DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Art. 3 Indici urbanistici

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planimetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del P.R.G.

St = Superficie territoriale (mq) da calcolarsi solo nei piani attuativi

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate alla edificazione vera e propria e delle rimanenti comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; gli spazi pubblici previsti dal Piano Regolatore non compresi nelle perimetrazioni relative ai piani esecutivi; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sono comprese, ai fini del suo computo, solo in presenza di interventi attuativi (Piani particolareggiati, Piani di zona, Piani degli insediamenti produttivi e Piani di lottizzazione ecc.): le aree per servizi, ovvero per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, individuate planimetricamente dal Piano, nonché le fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua.

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

Indica la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature etc.) e al netto del vano scale/ascensore, ottenuto dalla proiezione orizzontale delle rampe e dei pianerottoli di stretta competenza del corpo scale. Nel caso di scale interne ad una unità abitativa si conteggia solo la proiezione ortogonale delle rampe.

Sono altresì escluse dal calcolo le superfici relative ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano, fino all'altezza massima di ml 3,50, salvo le norme "Ente Nazionale Previdenza ed Infortuni" per le cabine ascensori e montacarichi relative agli extracorse.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono inoltre esclusi: i porticati pubblici o privati, le logge rientranti, le autorimesse e cantine e locali di sgombero completamente interrati salvo quanto disposto al successivo art. 19.

Nel caso di tettoie aperte all'interno di zone destinate all'attività produttiva, esse possono essere previste in misura non superiore al 20% della Slp ammessa. Eventuali eccedenze saranno considerate a tutti gli effetti come Slp. L'intera superficie relativa a tettoie sarà considerata ai fini del calcolo del contributo per il rilascio della concessione edilizia.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Indica la massa superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

Sc = Superficie coperta (mq)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m 2,00 di profondità. Sono escluse dal calcolo della superficie coperta le tettoie aperte ed i porticati di uso pubblico collettivo.

Rc= Rapporto di coperta (mq/mq)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)

H = Altezza massima di un fabbricato (m)

Per "altezza massima" si intende la distanza, misurata in verticale, tra la quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale pubblici prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione e la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano nel caso di copertura piane, o la quota di gronda per le coperture a due falde, fatte salve i diversi metodi di calcolo segnalati negli artt. 43e 50.

Qualora la copertura non sia orizzontale più alta del fabbricato. Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al Titolo IV° per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione.

Va = Volume assegnato (mc)

E'la quantità massima edificabile, espressa in mc, nelle zone delle "aree di trasformazione urbanistica" D7, nelle zone B5, nelle zone C3, C5, D2 e nelle zone A1 (P.R.3, P.R.4, P.R.5, P.R.6); per tali zone nei rispettivi artt. 50, 42, 43, 46, 36 delle presenti N.T.A. è fissato il volume edificabile attribuito alle singole unità di azionamento debitamente numerate e con medesimo numero individuate nelle Tabelle riportate nelle Tavv. 14 e 16 Azionamento.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Cap. I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 4 **Interventi urbanistici preventivi**

Si applicano obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale indicate dalle Tavv. 14 e 16 Azzonamento, come definite dalle presenti N.T.

Essi si informano ad un criterio di progettazione urbanistica intermedio tra il P.R.G. e il progetto edilizio.

Tali interventi potranno essere attuati dal Comune o dai privati secondo le modalità previste dagli articoli 6, 7, 8, 9, 10 e 11 e da quanto indicato nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale sono:

- a) Piani Particolareggiati di Esecuzione di cui all'Art.13 della Legge 17.08.1942 n°1150;
- b) Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78;
- c) Piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 8 della Legge 6.8.1967 n.765;
- d) Piani delle aree destinate all'edilizia economica popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n.167 e alla Legge 22.10.1971 n.865;
- e) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'Art.27 della Legge 22.10.1971 n.865.

I piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata sono:

- f) piani di lottizzazione convenzionata di cui all'Art. 8 della Legge 6.8.1967 n.765;
- g) piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78.

Infine in base alla legge 179/92 e alla L.R. 9/99 in presenza di pluralità di funzioni, verificata l'esigenza della integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, nell'ambito di problemi di riqualificazione urbana è possibile intervenire con programmi integrati di intervento PII nei modi previsti dalla legge.

All'interno di tutti gli interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) nell'ambito della superficie fondiaria residenziale, così come è prevista la realizzazione di strade locali di disimpegno della viabilità veicolare interna, in egual modo dovranno essere previsti, a carico dei lottizzanti, percorsi ciclopedonali realizzati in sede propria da realizzarsi in fregio della viabilità locale o separatamente ad essa.

Art. 5 Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto viene attuato in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo.

Nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo, secondo quanto disposto dall'art. 7 comma 9 della L.R. n° 23/97 il provvedimento di approvazione del piano attuativo ha valore di concessione edilizia, ove siano stati preventivamente acquisiti dalle amministrazioni competenti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta e ove i disegni di progetto siano stati redatti conformemente a quanto previsto per le concessioni edilizie singole; laddove ciò non sia avvenuto, l'intervento edilizio diretto si applica successivamente all'approvazione del piano attuativo.

L'intervento edilizio diretto può essere attuato da operatori pubblici o privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Cap. II - L'INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

Art. 6 Piani particolareggiati esecutivi (P.P.E.)

I piani particolareggiati, costituiti dagli elaborati previsti dalla Delibera di Giunta Regionale n° 6/30267 del 25.07.1997, dovranno in particolare indicare:

- a) nel rispetto delle quantità planimetricamente rilevabili e delle indicazioni contenute nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento e nelle presenti N.T., gli immobili e le aree destinati a servizi pubblici;
- b) la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento ed i collegamenti con la viabilità esterna;
- c) l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie e le altre prescrizioni del P.RG. per le aree destinate ai nuovi insediamenti.

In sede di redazione del P.P.E. è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento, senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno del P.P.E.; non è ammesso modificare la posizione delle aree a servizi pubblici individuate dal P.RG. lungo il Naviglio Martesana; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.RG., sempre nell'ambito del perimetro del Piano attuativo medesimo.

Le spese necessarie alla redazione dei Piani particolareggiati di iniziativa pubblica possono essere caricate oltre agli oneri di Urbanizzazione I° e II° dovuti dagli operatori interessati alla realizzazione dei medesimi.

Nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento sono individuate tre aree sottoposte a Piano particolareggiato, indicate come PPE1, PPE2, PPE3.

Nel caso del(PPE1)il Piano regolatore prevede la possibilità del ricorso al Programma integrato di intervento nei modi previsti dalla legge.

In essi valgono, oltre alle disposizioni del presente articolo, le prescrizioni contenute negli articoli 54 e 55 delle presenti N.T.A. e le destinazioni d'uso e gli indici delle singole zone funzionali individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento che ricadono nei P.P.E.

I PPE saranno corredati da convenzione sottoscritta dagli operatori privati interessati all'esecuzione delle opere, convenzione che regolerà la cessione gratuita delle aree a standard previste dal PRG e delle altre ulteriori eventualmente determinate dal Piano attuativo, il versamento degli oneri di urbanizzazione I° e II° o la realizzazione diretta di tali opere a scomputo, nonché tutti gli altri obblighi e adempimenti della legge.

Art. 7 piani per "l'edilizia economica e popolare (P.d.Z. o P.E.E.P.)

Sono i Piani di Zona redigibili ai sensi delle Leggi 18.04.1962 n° 167 e 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per i P.P .E. di cui al precedente art. 6, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alle relative Leggi.

In essi valgono, oltre alle disposizioni del presente articolo, le prescrizioni, le destinazioni d'uso e gli indici delle singole zone funzionali individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento che ricadono nei P.E.E.P.

In sede di redazione dei Piani Attuativi è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavv. 14 e 16 dell' Azzonamento senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno dei piani stessi; non è ammesso modificare la posizione delle aree a servizi pubblici individuate dal P.R.G. lungo il Naviglio Martesana; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.R.G., sempre nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo medesimo.

I PdZ saranno corredati da convenzione sottoscritta dagli assegnatari che regolerà la cessione gratuita delle aree a standard previste dal PRG e delle altre ulteriori eventualmente determinate dal Piano attuativo, il versamento degli oneri di urbanizzazione I° e II° o la realizzazione diretta di tali opere a scomputo, nonché tutti gli altri obblighi e adempimenti della legge.

Art. 8 **Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)**

Sono piani particolareggiati di iniziativa pubblica per le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865.

Essi dovranno indicare tutti gli elementi previsti per i P.P.E. di cui al precedente art. 6, oltre a rispettare i caratteri ed i contenuti di cui alla relativa Legge.

In essi valgono, oltre alle disposizioni del presente articolo, le prescrizioni, le destinazioni d'uso e gli indici delle singole zone funzionali individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento che ricadono nei P.I.P.

In sede di redazione dei PL è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavv. 14 e 16 dell' Azzonamento senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno del PL; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.R.G., sempre nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo medesimo.

I PIP saranno corredati da convenzione sottoscritta dagli assegnatari che regolerà la cessione gratuita delle aree a standard previste dal PRG e delle altre ulteriori eventualmente determinate dal Piano attuativo, il versamento degli oneri di urbanizzazione I° e II° o la realizzazione diretta di tali opere a scomputo, nonché tutti gli altri obblighi e adempimenti della legge.

Art. 9 **Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.)**

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento urbanistico preventivo, non sottoposte a piani di iniziativa comunale, la proprietà elabora Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.) per superfici non inferiori al comparto indicato nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento sia nelle zone C come nelle zone D.

I P.L. hanno lo scopo di predisporre in modo organico lo sviluppo o la ristrutturazione degli abitati, dotandoli dei servizi e delle opere di urbanizzazione previsti dalla Legge Urbanistica n° 1150/42, dal D.M. 02.04.1968 sugli standards urbanistici e dalla L.U.R 15.04.1975 n° 51 e successive modificazioni L.U.R 15.01.2001 n°I.

Modalità di richiesta ed autorizzazione alla lottizzazione, contenuti ed elaborati dei P.L. e relativi obblighi sono definiti, oltre che dalla L.U. n° 1150/42 e dalla Delibera G.R n° 6/30267 del 25.07.1997, dal Regolamento Edilizio Comunale.

I P.L. dovranno in particolare indicare:

- a) nel rispetto delle quantità planimetricamente rilevabili e delle indicazioni contenute nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento e nelle presenti N.T., gli immobili e le aree destinati a servizi pubblici;
- b) la rete stradale e pedonale interna al perimetro dell'intervento ed i collegamenti con la viabilità esterna;
- c) l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie e le altre prescrizioni del P.R.G. per le aree destinate ai nuovi insediamenti.

I P.L. saranno corredati da convenzione, sottoscritta dai promotori e approvata dall'Amministrazione Comunale, che regolerà la cessione gratuita delle aree a standard previste dal PRG e delle altre ulteriori eventualmente determinate dal Piano attuativo, il versamento degli oneri di urbanizzazione I° e II° o la realizzazione diretta di tali opere a scomputo, nonché tutti gli altri obblighi e adempimenti della legge.

In sede di redazione dei P.L. è possibile modificare la la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamenti), senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno dei P.L.; non è ammesso modificare la posizione delle aree a servizi pubblici individuate dal P.R.G. lungo il Naviglio Martesana; e' possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.R.G., sempre nell'ambito del perimetro del piano attuativo medesimo.

In essi valgono, oltre alle disposizioni del presente articolo, le prescrizioni, le destinazioni d'uso e gli indici delle singole zone funzionali individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento che ricadano nei P.L.

L'efficacia delle previsioni all'interno del Piano attuativo identificato sulle tavole di azzonamento con la sigla PLI 6, è subordinata in merito alla viabilità di accesso, ad un accordo vincolante con il confinante Comune di Cernusco Sul Naviglio.

All'interno del comparto dovrà essere reperita la quota di aree a standard destinate a parcheggi pubblici, mentre la restante parte potrà essere monetizzata.

Art. 10 Piani di lottizzazione industriale (P.L.I.)

Sono Piani di lottizzazione rivolti alla realizzazione di nuovi insediamenti produttivi industriali e artigianali, da redigere e approvare con le stesse modalità di cui al precedente art. 9.

In essi valgono, oltre alle disposizioni del presente articolo, le prescrizioni, le destinazioni d'uso e gli indici delle singole zone funzionali individuate nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento che ricadono nei P.L.I.

In sede di redazione dei PL è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavv. 14 e 16 dell'Azzonamento senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno dei PL; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.R.G., sempre nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo medesimo.

I P.L.I. saranno corredati da convenzione, sottoscritta dai promotori e approvata dall'Amministrazione Comunale, che regolerà la cessione gratuita delle aree a standard previste dal PRG e delle altre ulteriori eventualmente determinate dal Piano attuativo, il versamento degli oneri di urbanizzazione I° e II° o la realizzazione diretta di tali opere a scomputo, nonché tutti gli altri obblighi e adempimenti della legge.

Art. 11 Piani di recupero (P.d.R.)

Nelle zone A - nuclei storici soggetti a Modalità di intervento e nelle zone A1 di interesse ambientale, che coincidono con le zone di recupero di cui alla legge 457/78 è possibile intervenire mediante Piani di recupero ai sensi dell'art. 28 della medesima legge.

Il P.R.G. nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento segnala con apposita grafia le zone nelle quali l'intervento è subordinato obbligatoriamente a Piano di recupero

La documentazione da produrre per i Piani di Recupero è quella indicata dalla lettera B) dell'Allegato alla Delibera G.R. n° 6/30267 del 25.07.1997 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 12 Concessione ad edificare

Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, la concessione è subordinata alla approvazione definitiva dei piani di cui al Capitolo II delle presenti N.T. e alle condizioni previste dalle relative convenzioni.

Nelle zone dove è previsto l'intervento diretto, la concessione è rilasciata ai sensi delle leggi vigenti, con modalità di richiesta ed autorizzazione, contenuti ed elaborati definiti dal Regolamento Edilizio Comunale.

La normativa di ogni singola zona di P.R.G. indica le categorie di intervento ammesse e le loro caratteristiche essenziali, con riferimento a quelle definite dal Regolamento Edilizio comunale.

Art. 13 Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione completa degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edificatorie, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Contestualmente alla richiesta di concessione edilizia è prodotta una dichiarazione attestante il grado di utilizzazione dell'indice di fabbricabilità nel lotto interessato.

Se la superficie fondiaria relativa ad una richiesta di concessione edilizia risulta compresa, in parte o in tutto, nell'area di pertinenza di costruzioni precedentemente autorizzate e che vengono conservate, gli indici previsti dal P.R.G. dovranno essere rispettati sia per le nuove costruzioni, rispetto alla superficie fondiaria dell'intervento, sia per l'insieme delle nuove costruzioni e di quelle esistenti che vengono conservate, rispetto all'area di pertinenza originaria.

Qualora invece la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti compresa in alcuna area di pertinenza relativa a precedenti autorizzazioni edilizie, il Comune verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.R.G., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto: in tale caso, il rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso del P.R.G. dovrà essere verificato sia con riferimento alla sola area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.

Non è ammesso il trasferimento di volume o di superficie lorda di pavimento edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso.

Non è altresì ammesso il trasferimento di volume o di superficie lorda di pavimento edificabile fra aree non contermini, salvo che nelle zone a destinazione agricola.

Le Tabelle di Quantificazione contenute nell'Elaborato 23 del P.R.G. sono compilate in funzione della verifica della capacità insediativa teorica di Piano: per i Piani attuativi sarà verificato il rispetto degli indici di edificabilità territoriale It rapportati alle effettive superfici territoriali risultanti dall'applicazione dei perimetri di P.R.G. alle mappe catastali; nelle zone B sarà verificato il rispetto degli indici di edificabilità fondiaria if rapportati alle effettive superfici fondiarie come risulteranno dalle individuazioni catastali; nelle zone A, per la Modalità di intervento *Riabilitazione generale* se realizzata mediante demolizione e ricostruzione e per la Modalità di intervento *Demolizione e ricostruzione* sarà verificato il volume esistente, calcolato ai sensi dell'art. 19 delle presenti Norme, mentre per le Modalità di intervento *Recupero dei rustici ad uso residenziale* e *Recupero sottotetti* sarà verificato il rispetto di quanto previsto dall'art. 35 delle presenti Norme.

Eventuali difformità delle entità volumetriche rispetto alle Tabelle di Quantificazione non inficeranno la validità dei calcoli effettuati nelle diverse fatti specie prima descritte.

Art. 14 Definizione delle categorie di attività costruttiva

Le categorie di attività costruttiva sono definite, oltre che dalle vigenti disposizioni in materia, dal Regolamento Edilizio Comunale.

Norme particolari sono contenute al successivo art. 35 relativamente alle zone soggette a modalità di intervento per i centri antichi di Cassina, Sant'Agata, Villa Pompea, Villa Magri e Villa Quiete.

Art. 15 Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'Art.31 della L.U. 17.08.1942 n° 1150 e sue successive modificazioni, un'area.

Esse sono ai sensi dell'Art. 4 della Legge 29.09.1964 n° 847:

a) Strade

b) Spazi di sosta o di parcheggio

Si intendono con questo tutti gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche e ai tipi di insediamento in oggetto (Vedi art.21 e 31 delle presenti norme)

c) Fognature

d) Rete idrica

e) Rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e cabine di trasformazione

f) Pubblica illuminazione

g) Spazi di verde attrezzato

Art. 16 Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate nel D.M. del 02.04.1968, comprendenti le opere di cui all'Art 4 della Legge 29.09.1964 n° 847, modificato dall'Art.44 della Legge 22.10.1971 n° 865 e successive leggi e disposizioni.

TITOLO III
NORME GENERALI E SPECIALI

Cap. I - NORME GENERALI

Art. 17 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei Piani di intervento urbanistico preventivo e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme; l'impegno a rispettare la destinazione d'uso prevista deve essere trascritto esplicitamente nelle convenzioni.

Art. 18 Distanze

Le distanze di cui ai successivi paragrafi si misurano al netto dei balconi e delle scale a giorno con oggetto inferiore a m 2,00.

1) Distanze minime tra fabbricati

Nelle zone dei centri antichi le distanze minime tra fabbricati sono quelle rilevabili dalla Tav. 19a e 19b. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra le costruzioni, pari alla semi somma delle altezze, dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m 5,00 dal confine; nel caso di edifici che insistono sulla medesima proprietà, la distanza tra essi dovrà essere pari alla semisomma delle altezze degli edifici prospicienti, con un minimo di m 10,00 tra i fabbricati; tale distanza comunque dovrà essere non inferiore a quanto previsto dall'art. 3.4.13 RLI e dal Regolamento Edilizio Comunale.

Tali distanze minime non si applicano nel caso si tratti di locali accessori con altezza pari o inferiore a m 2,70. I locali con queste caratteristiche potranno essere situati o a confine o a m. 3.

La distanza minima potrà essere ridotta a m 0,00 dal confine per i locali con altezza superiore a mt. 2.70, se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione scritta.

Qualora esistano sulle proprietà limitrofe all'area oggetto di intervento costruzioni preesistenti alla data di adozione del P.R.G., la distanza minima potrà essere ridotta a m 0,00, nel caso che l'edificio preesistente sorga a confine, a condizione che il nuovo edificio si allinei a quello esistente, oppure a m 5,00 dal confine, salvo la maggior distanza risultante dalla semisomma delle costruzioni prospettanti.

Nel caso la costruzione preesistente prospettante consista in un accessorio per la residenza di altezza inferiore a 2.70, il nuovo edificio potrà comunque essere costruito a mt. 5 dal confine.

I nuovi edifici da realizzare nelle zone residenziali di completamento e di espansione (B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C5) dovranno rispettare la distanza minima di ml 30.00 dagli edifici destinati ad attività agricola, mentre gli edifici di nuova costruzione da realizzare nelle zone produttive (DI, D2, D4, D5, D7) dovranno rispettare la distanza minima di ml. 50.00.

2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale definita dalle Tavv. 14 e 15 Azzonamento del P.R.G., aumentata di:

- m 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per lato, con un minimo pari all'altezza della costruzione erigenda da misurarsi dal ciglio della strada, per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di m 5,00. Tali distanze minime non si applicano nel caso si tratti di locali accessori compresi ricoveri auto in superficie con altezza pari o inferiore a m 2,70.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi 1), 2) e 3) del presente articolo nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica. E' ammessa la riduzione a zero delle distanze tra fabbricati nel caso di edifici costruiti al confine, tramite convenzione scritta tra le parti.

Art. 19 Norme per il computo della cubatura

Ai fini del calcolo della densità edilizia, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente nel modo seguente:

- a) moltiplicando la SIp dei piani abitabili, adibiti a residenza, per l'altezza effettiva di interpiano;
- b) moltiplicando la SIp dei piani abitabili, anche se interrati o seminterrati, adibiti ad uso commerciale, terziario e di deposito, a laboratori artigianali e comunque a tutti gli usi previsti nelle presenti norme, per l'altezza effettiva di interpiano.

Per "altezza di interpiano" si intende la differenza tra la quota del pavimento finito di un determinato piano e quella del pavimento finito del piano sottostante.

Per quanto riguarda l'ultimo piano, se si tratta di copertura piana l'altezza di interpiano è intesa come la differenza tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio strutturale aumentata di cm. 30 e quella del pavimento finito sottostante; se si tratta di copertura inclinata, l'altezza di interpiano è intesa come media fra la quota intradosso del colmo e la quota intradosso dell'imposta della soletta inclinata.

Nel caso i sottotetti presentino falde con diverse inclinazioni, l'altezza di interpiano va considerata come media calcolata falda per falda. Eventuali contro soffitti non limitano o modificano in alcun modo il calcolo descritto.

Non costituiscono volume, i sottotetti aventi altezza media di interpiano, calcolata come previsto al precedente capoverso, inferiore a mt. 2.70 in cui la superficie aeroilluminante sia inferiore al rapporto di 1/8. Gli stessi sottotetti potranno essere utilizzati con le destinazioni ammesse dal Regolamento Edilizio Comunale, tra le quali lavanderie e bagno purché conformi con i requisiti specifici richiesti dal vigente Regolamento Locale di igiene.

Vanno esclusi dal comparto della cubatura i box con altezza, misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso della soletta di mt 2.50. Nel caso che i box superino detta altezza la cubatura eccedente è considerata volumetria.

Tale norma si applica anche nelle zone produttive D, per le quali è consentita l'altezza massima di ml. 3.80.

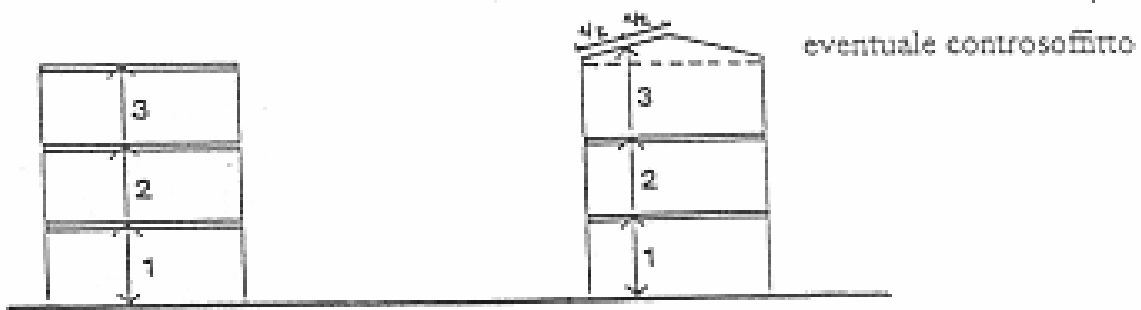
Per quanto concerne eventuali locali "di sgombero" alle singole unità immobiliari, ricadenti in zone residenziali, situati al piano terra o parzialmente interrati, non entreranno nel calcolo della volumetria solo se la loro altezza, misurata dal piano di pavimento finito all'intradosso della soletta, sarà inferiore o uguale a ml 2,50; nel caso in cui detta altezza sia maggiore di ml 2,50, l'eccedenza volumetrica sarà calcolata ai fini del computo della cubatura.

Per locali di sgombero si intendono tutti quei vani accessori privi dei requisiti di abitabilità destinati a depositi, ripostigli, ecc..

Per gli edifici esistenti il computo della volumetria edificabile va effettuato con gli stessi criteri che si usano per gli edifici di nuova costruzione.

Ai soli fini del computo della cubatura per la determinazione della quota di parcheggi privati prevista dalla legge nella misura di 10 mq ogni 100 mc e relativamente ai soli edifici industriali, l'altezza di interpiano è fissata in ml 6, in caso di altezza reale maggiore o uguale a ml 6. Mentre si considera l'altezza reale del piano nel caso che tale altezza sia inferiore a ml 6.

(figure 1 e 2)



1) $h =$ altezza effettiva di interpiano

2) $h = 1+2+3$

Cap.II - NORME SPECIALI

Art. 20 Tutela e sviluppo del verde

Oltre a quanto disposto in materia dal Regolamento Edilizio Comunale, tutti gli interventi edificatori dovranno tutelare le essenze d'alto fusto esistenti.

Sulle aree scoperte non pavimentate delle zone private, all'atto della costruzione o della riedificazione dovranno essere posti a dimora, qualora non fossero già esistenti, nuovi alberi di alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq.

Nelle aree pubbliche destinate all'edificazione, sulle aree scoperte non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustacee e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 2 gruppi e di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Nelle aree pubbliche destinate a verde pubblico, verde attrezzato per lo sport, standard per le attività produttive e parcheggi, sulle aree non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustacee e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 4 gruppi e di 2 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria.

Art. 21 Aree di parcheggio

In ogni nuova costruzione devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del titolare della concessione, i seguenti spazi di rimessa e parcheggio privati e pubblici e le seguenti opere ad essi relative:

1) Spazi di parcheggio privati di competenza degli edifici

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

2) Spazi di parcheggio pubblici e di uso pubblico

Le aree destinate a tali spazi dovranno essere cedute nell'ambito dei Piani Attuativi, nella misura minima di:

- mq 3 ogni 100 mc di costruzione a destinazione residenziale;
- 30% della dotazione di standards per gli insediamenti produttivi;
- 50% della dotazione di standards per insediamenti commerciali e direzionali, prescritta nel minimo del 100% della SIp anche con tipologia multipiano.

I parcheggi esterni e le autorimesse di tutte le zone pubbliche e private dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici.

Le aree di parcheggio ed autorimesse sono ricavate nelle zone per parcheggi pubblici indicate nelle tavole di azionamento del P.R.G. come previsto dall'art. 36 delle presenti norme, delle zone per la viabilità in base al progetto esecutivo, e in ogni zona pubblica e privata.

Le autorimesse nei nuovi edifici saranno interrate e costruite preferibilmente internamente alla superficie coperta dell'edificio. Nel caso di parziale costruzione esterna, saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso, con eventuali cespugli.

Art. 22 Attività produttive ammesse all'interno del perimetro del centro edificato

Ogni nuova attività produttiva, ogni modifica del tipo di produzione nonché ogni ampliamento di quelle esistenti va notificata all'Amministrazione Comunale che ne verificherà le compatibilità ai sensi del presente articolo.

All'interno del perimetro del centro edificato, come definito dalla L. 22.10.1971 n°865, sono vietati i nuovi insediamenti che effettuano in tutto o in parte lavorazioni iscritte nella I classe di insalubrità di cui all'art. 216 TULLSS 1265/34 anche se ubicate in zone industriali.

Analogamente, nel perimetro del centro edificato non sono consentiti ampliamenti e/o ristrutturazioni di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella I classe.

Per gli insediamenti esistenti vale quanto previsto dall'art. 2.7.3.4 RLI.

Art. 23 Tutela dei luoghi di devozione

Tutti i luoghi di devozione (immagini sacre all'aperto, edicole, etc.) sono sottoposti a vincolo di tutela e mantenimento

TITOLO IV
PREVISIONI DEL P.R.G.

Cap. I - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO

Art. 24 Azzonamento

Tutto il territorio comunale è diviso nelle seguenti Zone, come indicato nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento del P.R.G.

Zone inedificabili:

- zone per la viabilità veicolare e pedonale, zona della metropolitana milanese e dei corsi d'acqua con fasce di rispetto;
- zone di rispetto cimiteriale, stradale elettrodotti e pozzi.

Zone pubbliche e di interesse generale:

- zone a verde pubblico;
- zone a verde e attrezzature sportive;
- zone per l'istruzione;
- zone per le attrezzature di interesse comune;
- zone per i parcheggi pubblici residenziali ed industriali;
- zone per standards delle attività produttive;
- zona delle attrezzature tecnologiche;
- *zone per servizi privati di assistenza agli anziani e sportivi.*

Zone per insediamenti prevalentemente residenziali:

- zone A - nuclei storici soggetti a modalità di intervento (Zone di recupero);
- zone A1 di interesse storico ambientale (Zone di Recupero);
- zone A2 di ristrutturazione urbanistica (Zone di recupero);
- zone B1 di completamento;
- zone B2 di completamento;
- zone B3 di completamento;
- zone B4 di completamento;
- zone B5 di completamento residenziale e alberghiero - Volume assegnato;
- zone residenziali di espansione (C1, C2, C3, C5);
- zona C4 a verde privato;
- *zona C6 Edilizia convenzionata.*

Zone produttive:

- zona D 1 di completamento industriale e artigianale;
- zona D2 di completamento terziario a Volume assegnato; - zona D3 - commerciale esistente;
- zona D4 e D5 di espansione industriale e artigianale
- zona D6 distributori di carburante;
- zona D7 - aree di trasformazione urbanistica;

Zone a norme speciali:

- Piano Particolareggiato Cascina Casale e Bindellera (PPE1)
- Piano Particolareggiato Stazione MM (PPE2)
- Piano Particolareggiato di Piazza de Gasperi (PPE3)

Zone agricole

- zone E agricole
- zone E 1 - cascine
- zone E2 - insediamenti florovivaistici
- Area del Parco Agricolo Sud Milano interna al confine comunale
- Ambiti ricadenti nel PTC Parco Agricolo Sud Milano

Cap. II - ZONE INEDIFICABILI

Art. 25 Zone per la viabilità veicolare e pedonale, zone della metropolitana milanese e dei corsi d'acqua con fasce di rispetto

Sono suddivise in: zone per la viabilità, zone ferroviarie e dei corsi d'acqua. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Zone per la viabilità

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla nuova creazione di spazi per il traffico dei mezzi su gomma e di quelli riservati ai cicli e ai pedoni.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali (per i mezzi meccanici ed i pedoni) e relativi servizi funzionali, quali illuminazione semafori, ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), e aree di parcheggio.

Le strade interpoderali agricole devono essere mantenute nello stato attuale (sterrato).

La strada Parco tra la SS11 e la Cascina Bindellera, contraddistinta da apposito simbolo grafico di azzonamento, dovrà mantenere anch'essa le caratteristiche di sterrato anche se sarà consentito il consolidamento con resine da impastare con la terra battuta che ne garantiscono una maggiore consistenza.

Zone della metropolitana milanese

Sono destinate alla sede della metropolitana milanese, ai relativi servizi ed impianti o ai loro ampliamenti.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di ml 30 dal limite di occupazione della più vicina rotaia, ai sensi delle Leggi vigenti.

Nelle Tav. 14 e 16 Azzonamento sono individuate con specifica campitura la sede ferroviaria e con apposita linea tratteggiata la fascia di rispetto entro la quale è vietato insediare nuove costruzioni: le porzioni di aree comprese concorrono alla determinazione della volumetria edificabile sull'intero lotto.

L'Azzonamento individua con apposito simbolo grafico la stazione.

Zone dei corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

Sono quelle attualmente occupate da corsi d'acqua indicati nel P.R.G. e dalle golene marginali, nonché delle fasce di rispetto successivamente descritte.

E' vietata qualsiasi manomissione salvo quelle necessarie per la regolazione del regime delle acque.

Per il Torrente Molgora è indicata nelle Tav. 14 e 16 Azzonamento la fascia di 150 metri dalle relative sponde sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 29/10/1999 n. 490.

Per il Naviglio Martesana valgono i vincoli proposti dalla Regione Lombardia ex legge 1497/1939 (ora testo unico sui beni culturali e ambientali D. Lgs n. 490/99) e riportati nella Tav. 10.

Inoltre nelle Tav. 14 e 16 Azzonamento è individuata con apposito segno grafico la fascia in edificabile, di cui al Regolamento di Polizia idraulica del Consorzio di bonifica est- Ticino Villoresi, per il Naviglio Martesana e quella per il Torrente Molgora.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n. 523/1904 e in particolare sono vietate:

- Entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

. La realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;

Tali norme saranno in vigore fino all'assunzione da parte dei comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R 7/7868 del 25/1/2002. Inoltre ai sensi dell'art. 41 del D.lgs 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua.

- Entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti:

. Le piantagioni;

. Il movimento del terreno;

Sono ammesse, a una distanza di m.4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art.95 del RD. n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

In sintesi per quanto riguarda i corsi d'acqua vige il vincolo di inedificabilità dei 10 metri di cui al RD. 523/1904, fino all'assunzione da parte dei Comuni di apposito provvedimento ai sensi della D.G.R n° 7/7868 del 25.1.2002, pubblicato sul B.U.R.L. del 15.2.2002.

In particolare dovrà essere rispettata la seguente prescrizione:"su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al RD. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all'assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R. 7/7868 del 25.1.2002". Inoltre, ai sensi dell'art 41 del D. lgs 152/99 e/o art.21 delle N.d.A. del P.A.I., è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua.

Lo strumento urbanistico sarà adeguato alle verifiche di compatibilità ai sensi dell'art.18 delle NdA del PAI.

Art. 26 Zone di rispetto cimiteriale e stradale

Sono indicate con questa denominazione quelle zone che sono destinate dal P.R.G. ad usi particolari, fermi restando eventuali vincoli o servizi imposti da altri Enti o Amministrazioni dello Stato (zone militari, acquedotti, metanodotti, elettrodotti, strade, corsi d'acqua, ecc.).

Si distinguono, dal punto di vista della loro origine e pertinenza in:

zone di rispetto cimiteriale dove è vietato qualsiasi tipo di costruzione per ragioni di rispetto e possibilità di ampliamento della struttura cimiteriale. Fanno eccezione edicole per vendere fiori in strutture smontabili e sistemazioni del terreno al fine di realizzare parcheggi e serre per l'attività di floricoltura, nei limiti dell'art.2.3 della L.R.93/80. Sono comunque fatti salvi i disposti previsti dalla legge 1 agosto 2002 n°166. L'ampliamento della struttura cimiteriale è progettato dall'Amministrazione Comunale secondo le norme del vigente Regolamento di polizia mortuaria di cui al D.P.R. 10.9.1990 n° 285 previo studio di inserimento e compatibilità ambientale che prospetti soluzioni di mitigazione ambientale intorno al cimitero. Il limite della zona di rispetto cimiteriale individuato nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento è conforme a quanto disposto dall'art. 57 del D.P.R 10.9.1990 n° 285.

zone di rispetto stradale individuate negli elaborati grafici del P .RG. ai sensi del D.L. 30.04.1992 n° 285 e successive integrazioni e modificazioni per i tratti esterni al centro abitato e alle zone definite edificabili dal P.RG. In esse è consentita la eventuale edificazione di attrezzature per i trasporti (pensiline, ecc.) purché arretrate di almeno 10,00 m dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso nell'autorizzazione comunale alla costruzione il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale e fatta salva ogni prescrizione del codice della strada. Nelle zone di rispetto stradale che sono identificate da un perimetro tratteggiato, ai fini del calcolo delle possibilità edificatorie, le aree in essa compresa contribuiscono al calcolo della citata possibilità edificatoria se campite e quindi attribuibili ad una destinazione funzionale. Le aree comprese nelle fasce di rispetto che ricadono nelle zone agricole contribuiscono alla definizione delle quantità edificabili.

In tutte le zone di rispetto stradale che fronteggino insediamenti di nuova formazione è fatto obbligo che vengano predisposte e realizzate adeguate barriere antirumore preferibilmente arboree, valutate come oneri e/o opere di urbanizzazione. Tale norma vale indipendentemente dalla campitura di tali zone di rispetto.

zone di rispetto degli elettrodotti individuate nelle tavole 14 e 16 Azzonamento e regolamentate dal successivo art. 53.

zone di rispetto dei pozzi: tali fasce sono identificate secondo le indicazioni della relazione geologica allegata al P.R.G. e gli interventi edilizi ricadenti in tali fasce devono rispettare le limitazioni previste dalle leggi vigenti e dalle prescrizioni della relazione geologica punto c classe 3. In tali zone valgono le prescrizioni contenute al

comma 5 art. 5 del D.lgs 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00 è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale e idrogeologico (come da D.G.R. n°6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Cap. III - ZONE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 27 Zone a verde pubblico

Sono riservate a parchi pubblici e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni smontabili ad uso bar o chiosco.

Tutte le altre destinazioni diverse da quelle descritte nel primo capoverso del presente articolo sono vietate.

Oltre a quanto previsto dall'art. 20 "Tutela e sviluppo del verde", si applicano i seguenti indici:

- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf= 0,001 mq/mq |
| 2) parcheggi pubblici | max 1 mq/20 mq Sf |

Per le zone a verde pubblico inserite nel perimetro del Parco Sud vanno rispettate le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco agricolo Sud Milano e successive integrazioni e modificazioni ed in particolare i criteri indicati all'art.25 "Territori agricoli di cintura metropolitana" comma 2 e 5 delle NTA del Parco.

All'interno del PPE 1 nell'ambito delle zone a verde pubblico, con apposita simbologia, sono evidenziate le aree destinate ad orti urbani. Gli orti urbani saranno assegnati a cittadini o associazioni che realizzeranno le opere necessarie secondo un disegno predisposto dall'amministrazione comunale secondo le prescrizioni e i criteri stabiliti nell'elaborato 23 Abaco morfologico in prossimità degli orti di bambino urbano nell'ambito dell'area di verde pubblico dovrà essere prevista la realizzazione di un giardino botanico didattico.

Art. 28 Zone a verde e attrezzature sportive

Sono riservate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde.

Si applicano i seguenti indici:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | |
| per impianti coperti | Uf= 0,25 mq/mq |
| per impianti scoperti | Uf= 0,50 mq/mq |
| 2) parcheggi pubblici | max 1mq/10 mq Sf |

Nell'ambito della Uf consentita è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punti di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 250).

Per le zone a verde e attrezzature sportive inserite nel perimetro del Parco sud, non sono consentite costruzioni di alcun tipo, fatta eccezione per eventuali siepi e recinzioni di confine ed in particolare i criteri indicati all'art.25 "Territori agricoli di cintura metropolitana" comma 2 e 5 delle NTA del Parco.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse dagli impianti sportivi e dagli esercizi pubblici descritte precedentemente.

Art. 29 Zone per l'istruzione

Sono destinate per le seguenti attrezzature: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie d'obbligo.

Gli indici e i parametri da rispettare sono:

1) indice di utilizzazione fondiaria	$U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
2) altezza massima	$H = 10,00 \text{ m}$
3) parcheggi pubblici	$\text{max } 1 \text{mq}/8 \text{mq Slp}$

Tutte le altre destinazioni diverse da quelle descritte nel primo capoverso del presente articolo sono vietate.

Art. 30 Zone per le attrezzature di interesse comune

Sono destinate per le seguenti attrezzature: amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative, sportive, sanitarie, religiose.

Gli interventi edilizi nelle zone destinate ad attrezzature di interesse comune possono essere attuati dalla Pubblica Amministrazione, da Cooperative, da Enti Ecclesiastici, da Privati e da Società. Il rilascio della concessione di costruzione di nuovi edifici ed enti, cooperative o privati, è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione che deve prevedere il rispetto dei fini sociali e dell'uso pubblico del servizio.

Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di Legge vigenti.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici:

1) indice di utilizzazione fondiaria	Uf= 0,60 mq/mq
2) altezza massima	H = 10,00 m
3) parcheggi pubblici	max 1mq/2 mq SIp

Per la zona del centro tennis di via Andromeda, assoggettata a servizio per l'attività sportiva, la verifica della dotazione di parcheggi pubblici tiene conto dell'area a parcheggio esterna adiacente (Via Andromeda), già al servizio dello stesso centro Tennis.

Per le zone per le attrezzature di interesse comune inserite nel perimetro del Parco Sud, vanno rispettate le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco agricolo Sud Milano e successive integrazioni e modificazioni.

Nell'ambito del PPE I, all'interno delle zone di interesse comune in corrispondenza della cascina Bindellera, mantenendo i volumi esistenti, come previsto per le zone di interesse storico ambientale, saranno possibili le destinazioni d'uso descritte nell'articolo 54.

Sempre nell'ambito del PPE I, nelle aree distinte da apposita simbologia, potrà essere realizzata un'area riservata allo scambio e al baratto di piccoli beni materiali e di prodotti agricoli, da assegnare al Consiglio Comunale ai ragazzi per favorire lo scambio di esperienza tra ragazzi giovani e anziani.

Tutte le altre destinazioni diverse da quelle descritte nel presente articolo sono vietate.

Art. 31 Zone parcheggi pubblici per le aree residenziali e industriali

Sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi di sosta per veicoli, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici saranno realizzati al livello stradale, come pure sotto il livello stradale.

Nei parcheggi pubblici saranno messe a dimora le piante di alto fusto nel modo e nelle misure previsti dalle presenti Norme all'art. 20.

Tutte le altre destinazioni diverse da quelle descritte nel primo capoverso del presente articolo sono vietate.

Art. 32 Zone per standards delle attività produttive

Tali zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mensa ed attrezzature varie.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento diretto o tramite intervento urbanistico preventivo (P.L.I. e P.I.P.).

Nel caso in cui le aree non vengano acquisite in tutto o in parte alla proprietà pubblica, le attrezzature di cui al primo comma possono essere realizzate dai privati e assoggettate all' uso pubblico perpetuo.

Sono quindi ammesse recinzioni, nei termini fissati nelle apposite convenzioni con l'Amministrazione Comunale.

Le parti edificate dovranno attenersi ai seguenti indici e parametri:

- | | |
|--------------------------------------|------------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf= 0,45 mq/mq |
| 2) altezza massima | H = 10,00 m |
| 3) parcheggi pubblici | max 1mq/8 mq Slp |

Nell'ambito della Uf consentita è possibile realizzare costruzioni o destinare parte delle costruzioni a carattere sportivo ad uso bar e/o punto di ristoro (Slp max per ogni destinazione mq. 250).

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al primo comma del presente articolo sono vietate.

Art. 33 Zone delle attrezzature tecnologiche

La conservazione, il potenziamento e la nuova realizzazione delle attrezzature tecnologiche necessarie al buon funzionamento delle attività del Comune (pozzi, cabine Enel, Telecom, gas, centri di raccolta differenziata rifiuti solidi urbani, stazioni radio-base per la telefonia mobile, ecc.) sono regolate dalle specifiche normative vigenti in materia.

Per queste attrezzature il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Le zone di tutela assoluta previste dal D.lgs 258/2000 art. 5 comma 4 aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Valgono in esse le prescrizioni definite nella relazione geologica al punto a classe 4.

L'installazione di stazioni radio- base per telefonia mobile è possibile a condizione che tali stazioni distino almeno 100 mt. dalle vicine abitazioni o dalle aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sport, verde, istruzione, e siano collocate in posizione elevata. La posizione elevata è decisa di volta in volta dall'Ufficio Tecnico in relazione alla morfologia dei luoghi.

E' vietata l'apertura e i trasferimenti di esercizi di vendita al dettaglio, anche se di vicinato.

Art. 34 Zone per servizi privati di assistenza agli anziani e sportivi

Residenza sanitaria assistita

In considerazione del valore sociale del servizio di residenza sanitaria assistita offerto in tale zona è fatto obbligo del mantenimento della destinazione d'uso e della volumetria esistente.

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza la modificazione di destinazione d'uso dell'edificio e dei suoi spazi aperti.

Nell'ambito del volume edificato è possibile destinare parte delle costruzioni per bar e/o punti di ristoro (Slp max per ogni destinazione 250 mq.).

Zone per servizi privati sportivi

Tali zone sono destinate ad attrezzature sportive di proprietà privata aperte all'uso pubblico, prediligendo attività connesse all'uso del Naviglio Martesana.

Per quelle esistenti è previsto il mantenimento della destinazione d'uso attuale, nonché la conservazione, il ripristino e il riattamento delle strutture edificate esistenti.

Per le modifiche alle attrezzature esistenti e per le nuove attrezzature valgono i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|---------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | |
| per impianti coperti | Uf=0,10 mq/mq |
| per impianti scoperti | Uf=0,50 mq/mq |
| 2) parcheggi solo per privati a servizio della struttura
(carico e scarico merci) e per la proprietà o/e per il gestore | |
| 3) altezza massima | H=4,00 m |
| 4) arretramento di qualsiasi struttura edificata
in elevazione dalla riva del Naviglio | ml=22 |
| 5) fascia di verde privato di uso pubblico di
profondità dall' alzaia | ml=5 |

Cap. IV - ZONE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 35 Zone A - nuclei storici soggetti a modalità di intervento - (Zone di recupero)

Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di carattere storico, artistico o ambientale.

Di tale zone il P.R.G. prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici, funzionali e delle destinazioni d'uso, oltre che la salvaguardia sociale della popolazione e delle attività in esercizio all'atto dell'adozione del Piano.

In queste zone, individuate con apposita campitura nella Tav. 14 e 16 Azionamento, l'edificazione è assoggettata alle indicazioni e alle prescrizioni contenute nella Tav. 19a 19b Modalità di intervento, nell'Elaborato 23 Prescrizioni puntuali e nell'Abaco morfologico Elaborato 20. Tali zone costituiscono anche perimetrazione delle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 unitamente alle zone A1.

Indipendentemente dalle modalità di intervento che seguono ai capoversi successivi, è sempre possibile intervenire sugli edifici esistenti con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le modalità di intervento previste sono:

- 1)Manutenzione ordinaria e straordinaria

E' la categoria riservata a quegli edifici che si presentano in condizioni buone e per i quali non sono necessari grandi interventi per garantire un adeguato inserimento nel tessuto storico ambientale circostante.

- 2)Restauro

Si riferisce a quegli edifici che hanno pregio artistico o monumentale.

In essi si potrà intervenire con le cautele che sovrintendono le opere su tali manufatti.

- 3)Risanamento conservativo

In questi edifici sarà consentita, all'interno della sagoma esistente, ogni opera, dall'inserimento dei servizi igienici al rinnovamento tecnologico e degli impianti, alla nuova distribuzione, comprese nuove destinazioni d'uso ammesse al quart'ultimo capoverso del presente articolo, senza aumento di volume, modificando le facciate e le coperture secondo prescrizioni puntuali contenute nella Tav. 19 Modalità di intervento e comunque garantendo un miglior inserimento dell'edificio nel tessuto storico ambientale circostante.

- 4)Riabilitazione generale edifici residenziali

E' riservato ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

L'immobile potrà sfruttare l'intera volumetria esistente.

- 5) Riabilitazione generale edifici produttivi

E' riservato ad edifici che in nessun modo, allo stato attuale, si inseriscono nel nucleo antico per uso di materiali, tipologia, morfologia.

Gli interventi di riabilitazione generale dovranno tendere, anche con la demolizione e ricostruzione, oppure con opere radicali di modifica delle facciate e delle coperture, a riconfigurare complessivamente l'immobile.

L'immobile potrà sfruttare l'intera volumetria esistente nel caso del mantenimento della destinazione produttiva. Nel caso di cambio della destinazione d'uso nell'ambito della gamma consentita dal presente articolo, il volume edificabile del progetto sarà pari al 60% del volume esistente.

- 6) Recupero dei rustici ad uso residenziale

E' possibile trasformare tali rustici in edifici residenziali, mantenendo il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte esistenti, da documentare fotograficamente, adeguandosi, al fine di un corretto inserimento nel tessuto storico ambientale, alle tipologie e materiali indicati nell'Elab. 20 Abaco morfologico. Nei casi evidenziati con apposita simbologia è ammessa sopraelevazione con le regole di cui al punto 8.

Se il rustico non ha contatto con altri edifici è possibile, solo in questo caso, demolire parzialmente o totalmente il rustico e riedificarlo su siti e con perimetri differenti da quelli esistenti; fermo restando che il volume edificabile dovrà sempre corrispondere a quello derivante dalla chiusura della superficie coperta del rustico esistente, nel rispetto del contesto antico per uso dei materiali, tipologia e morfologia, come da abaco morfologico Elab.20.

- 7) Recupero dei rustici

I rustici possono essere recuperati come accessori per la residenza, magazzini, box o mantenuti per l'uso agricolo.

Materiali e progetto dovranno uniformarsi ai già esposti criteri generali.

- 8) Sopraelevazioni

Negli edifici identificati con apposita simbologia è possibile la sopraelevazione della quota di gronda sino al limite massimo della quota di gronda limitrofa o più vicina se non in continuità, al fine di consentire un'altezza di interpiano che garantisca il raggiungimento dei requisiti per l'abitabilità.

Tali interventi dovranno tendere con la ristrutturazione o anche con la demolizione e ricostruzione alla realizzazione di un edificio che si inserisca nel nucleo antico per uso dei materiali, tipologia e morfologia come da Abaco morfologico Elab. 20.

- 9) Eliminazione elementi superflui
Gli immobili o le porzioni di essi così contraddistinti nelle Tav. 19a, 19b Modalità d'intervento, sono soggetti a demolizione senza ricostruzione e il sedime vuoto va sistemato in conformità alla modalità d'intervento prevista nelle aree circostanti.
- 10) Sistemazione del verde
Gli spazi verdi censiti nel Piano devono essere mantenuti e curati, almeno nella dimensione disegnata nelle Tav. 19 Modalità di intervento.
- 11) Sistemazione pavimentazione in porfido
Tali aree, localizzate nelle sedi stradali o nelle corti interne, vanno pavimentate in porfido, in lastre e/o cubetti secondo una trama ed un disegno definiti nella concessione edilizia.
- 12) Sistemazione pavimentazione in rizzata
Tali aree, localizzate nelle corti interne, vanno pavimentate in rizzata secondo una trama ed un disegno definiti nella concessione edilizia.
- 13) Manutenzione pavimentazione esistente
Tali aree sono soggette a manutenzione ordinaria e straordinaria delle pavimentazioni esistenti.

Il Piano Regolatore prevede inoltre con l'Elab. 20 un Abaco morfologico da usare nel centro (parapetti, scuri, persiane, antoni per box, inferriate, insegne, corpi illuminanti ecc.) e fornisce un'indicazione con l'Elaborato 23 "Prescrizioni puntuali" di colori generalmente accoppiati (facciata/serramenti ecc.) edificio per edificio.

Infine, gli edifici per i quali sono necessari interventi di risanamento, di manutenzione e di ripristino importanti, sono numerati nelle Tavv. 19a e 19b e nell'Elab 23 Prescrizioni Puntuali nell'apposito Allegato e ad ogni numero corrispondono delle indicazioni specifiche, per esempio: modificazione antoni ingresso box, eliminazione mattonelle a mosaico in facciata, ripristino intonaco civile, sostituzione tapparelle con persiane ecc.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) commercio al dettaglio, esercizi di vicinato di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa, con un limite massimo 250 mq per superficie di vendita al dettaglio. In queste zone l'apertura e/o il trasferimento di attività commerciali sono soggetti obbligatoriamente al "nulla osta". In queste zone le Tavv.19, l'Elab.20, tracciano elementi caratterizzati delle attività commerciali, di quelle di servizio e dei pubblici esercizi;
- g) attrezzature a carattere religioso;

- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati;
- l) alberghi e pensioni;
- m) industrie ed artigianato non nocivi e non inquinanti.

Tutte le destinazioni non identificabili nel precedente capoverso sono vietate.

Nelle zone sopracitate il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto.

In tutti gli interventi relativi a edifici esistenti è possibile sempre rettificare l'altezza del colmo e della gronda dei tetti a due falde con una escursione di cm 30 in più o in meno rispetto all'esistente per diverse esigenze contingenti.

E' sempre altresì consentito elevare la quota di gronda delle coperture con pendenze superiori a quelle circostanti, sino a raggiungere le quote di gronda limitrofe, come è sempre permesso modificare l'andamento delle falde di copertura per migliorare la visione complessiva della cortina edificata.

Nei casi in cui l'Amministrazione Comunale o i proprietari intendano predisporre un P.d.R., rimangono vincolanti le disposizioni di cui al presente articolo riguardanti il mantenimento dei volumi, il recupero dei rustici in termini di quantità complessiva, e le destinazioni d'uso ammesse, mentre l'assetto complessivo della zona può essere differente nel progetto di Piano di Recupero rispetto a quanto risulti dalla Tav. 19a e 19b Modalità di intervento, mantenendone tuttavia le linee fondamentali e non potendo in nessun caso modificare le modalità di intervento del restauro e del risanamento conservativo.

E' facoltà del Sindaco richiedere l'applicazione dell'Art.28, ultimo comma, della legge urbanistica integrata, anche se non sono preventivamente individuati comparti soggetti ad interventi urbanistici preventivi.

Art. 36 Zone Ai di interesse ambientale (Zone di recupero)

a) Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati, nuclei o isolati di interesse ambientale.

b) Di tale zone il P.R.G. prevede la salvaguardia degli aspetti architettonici e di impianto urbano originari.

c) In queste zone, individuate con apposita campitura nella Tav. 14 e 16 di Azzonamento in scala 1:5.000/1:2.000, l'edificazione è assoggettata alla preventiva approvazione di Piano di Recupero.

d) Il volume edificabile coincide con quello esistente. E' edificabile inoltre ai fini residenziali, mediante trasformazione d'uso, il volume corrispondente alla chiusura delle superfici coperte dei corpi rustici esistenti.

e) I Piani di Recupero dovranno rispettare le indicazioni dell'Elab. 20 Abaco morfologico.

Fatti salvi i punti di cui alle lettere a); c); e) del presente articolo, diversamente dagli altri P.R., gli immobili compresi nelle unità di azzonamento P.R. 3, P.R. 4, P.R. 5 e P.R. 6 hanno la seguente capacità edificatoria massima:

P.R. 3	mc 19.685
P.R. 4	mc 4.518
P.R. 5	mc 4.000
P.R. 6	mc 12.257

Nell'intervento P.R. 3, P.R. 4 e P.R. 6 dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

Rc	0,5 mq/mq
H	10,00 mt.

In assenza di P.R. è ammessa ogni opera di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali, sanitari e culturali di proprietà pubblica;
- c) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e) ristoranti, bar, locali di divertimento;
 - commercio al dettaglio, esercizi di vicinato di generi: alimentari, personali, ricreativi, culturali e generi per la casa, con un limite massimo di 250 mq per superficie di vendita al dettaglio. In queste zone l'apertura e/o il trasferimento di

attività commerciali sono soggetti unicamente al "nulla osta". In queste zone le Tavv. 19, l'Elab. 20, tracciano elementi caratterizzati dalle attività commerciali, di quelle di servizio e dei pubblici esercizi;

- attrezzature a carattere religioso;
- h) teatri e cinematografi;
- i) uffici pubblici e privati;
- l). alberghi e pensioni;
- m) industrie ed artigianato non nocivi e non inquinanti.

Il P.R. 5 è riservato esclusivamente alla destinazione residenziale.

Tutte le destinazioni non identificabili nei precedenti capoversi sono vietate.

Art. 37 Zone A2 - di ristrutturazione urbanistica (Zone di recupero)

La zona A2 è parte integrante del PPE3 e l'edificazione è subordinata alla relativa normativa (vedi art.55 e art.6)

In questa zona è prevista la realizzazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di edilizia residenziale, attività di media distribuzione e centri commerciali di media distribuzione, uffici pubblici e/o privati.

Il volume edificabile coincide quantitativamente con quello esistente e viene determinato in via definitiva in 14.500 mc, corrispondenti a circa 4833 mq di slp.

Di tale volumetria una quantità di max 10.000 mc sarà destinata a residenza, la parte restante (ovvero minimo 4.500 mc, ovvero 1500 mq di slp), sarà destinata ad attività commerciali di media distribuzione e centri commerciali di media distribuzione (per mq 600 di superficie max di vendita al dettaglio) e/o terziarie-amministrative-uffici, alla condizione che le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico rimangano dimensionate nella misura del 100% della slp non residenziale comunque destinata; per i parcheggi residenziali lo standard da reperire è quello di 3mq ogni 150 mc.

Tutte le destinazioni diverse da quelle indicate nel presente articolo sono vietate.

Art. 38 Zone B1 completamento residenziale - If 1 mc/mq

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica o d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'art. 3.4.53 RLI;
- alberghi e pensioni già esistenti;
- garages di uso pubblico;
- per le parti non edificate: giardini, orti e zone pavimentate;
- per gli orti urbani valgono le norme dell'art. 44 "Zone C4 - verde privato" e del Regolamento Edilizio Comunale.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle zone B1 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità fondiaria	If=	1 mc/mq
2) altezza massima	H=	10,00 ml
3) rapporto di copertura	Rc=	1/3

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al secondo comma del presente articolo sono vietate.

Per tutte le zone B che sono state edificate nel passato sulla base di PL convenzionati, tutti gli obblighi e le previsioni contenute nei PL approvati e delle relative convenzioni rimangono inalterati per tutto l'arco di tempo di validità delle convenzioni anche se non coincidenti con la norma di piano.

Art. 39 Zone B2 di completamento residenziale - If 1.2 mc/mq

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica o d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'art. 3.4.53 RLI;
- alberghi e pensioni già esistenti;
- garages di uso pubblico;
- per le parti non edificate: giardini, orti e zone pavimentate;
- per gli orti urbani valgono le norme dell'art. 44 "Zone C4 - verde privato" e del Regolamento Edilizio.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle zone B2 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità fondiaria	If=	1,2 mc/mq
2) altezza massima	H=	10,00 ml
3) rapporto di copertura	Rc=	1/3

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al secondo comma del presente articolo sono vietate.

Per tutte le zone B che sono state edificate nel passato sulla base di PL convenzionati, tutti gli obblighi e le previsioni contenute nei PL approvati e delle relative convenzioni rimangono inalterati per tutto l'arco di tempo di validità delle convenzioni anche se non coincidenti con la norma di piano.

Art. 40 Zone B3 di completamento residenziale - If 1.8 mc/mq

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica o d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'art. 3.4.53 RLI;
- alberghi e pensioni già esistenti;
- garages di uso pubblico;
- per le parti non edificate: giardini, orti e zone pavimentate;
- per gli orti urbani valgono le norme dell'art. 44 "Zone C4 - verde privato" e del Regolamento Edilizio.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle zone B3 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità fondiaria	If=	1,8 mc/mq
2) altezza massima	H=	10,00 ml
3) rapporto di copertura	Rc=	1/3

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al secondo comma del presente articolo sono vietate.

Per tutte le zone B che sono state edificate nel passato sulla base di PL convenzionati, tutti gli obblighi e le previsioni contenute nei PL approvati e delle relative convenzioni rimangono inalterati per tutto l'arco di tempo di validità delle convenzioni anche se non coincidenti con la norma di piano.

Art. 41 Zone B4 di completamento residenziale - If 2 mc/mq

Queste zone comprendono aree già urbanizzate e prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica o d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'art. 3.4.53 RLI;
- alberghi e pensioni già esistenti;
- garages di uso pubblico;
- per le parti non edificate: giardini, orti e zone pavimentate;
- per gli orti urbani valgono le norme dell'art. 44 "Zone C4 - verde privato" e del Regolamento Edilizio.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nelle zone B4 si applicano i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità fondiaria	If=	2 mc/mq
2) altezza massima	H=	10,00 ml
3) rapporto di copertura	Rc=	1/3

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al secondo comma del presente articolo sono vietate.

Per tutte le zone B che sono state edificate nel passato sulla base di PL convenzionati, tutti gli obblighi e le previsioni contenute nei PL approvati e delle relative convenzioni rimangono inalterati per tutto l'arco di tempo di validità delle convenzioni anche se non coincidenti con la norma di piano.

Art. 42 Zone B5 di completamento residenziale e alberghiera - Volume assegnato

Sono zone ormai sature e completate: in esse è determinato un volume assegnato che rappresenta il tetto massimo edificabile; nella Tav. 14 e 15 Azzonamento tali zone sono contraddistinte con le lettere A, B, C, D, E.

In tali zone l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto.

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica o d'uso pubblico;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- artigianato di servizio e altre attività artigiane con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la funzione residenziale;
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari;
- uffici pubblici e privati, studi professionali nel rigoroso rispetto dei limiti di rumorosità previsti per la zona e previa verifica degli indici di fonoisolamento previsti dall'art. 3.4.53 RLI;
- alberghi e pensioni già esistenti;
- garages di uso pubblico;
- per le parti non edificate: giardini, orti e zone pavimentate;
- per gli orti urbani valgono le norme dell'art. 44 "Zone C4 - verde privato" e del Regolamento Edilizio.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Nel comparto A il volume edificabile è di mc 37.111

Nel comparto B il volume edificabile è di mc 23.218

Nel comparto C il volume edificabile è di mc 62.729

Nel comparto D il volume edificabile è di mc 13.439

Nel comparto E il volume edificabile è di mc 2.904

L'altezza massima è di 21 m.

Il Rapporto di copertura è di 1/3.

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al secondo comma del presente articolo sono vietate.

Per tutte le zone B che sono state edificate nel passato sulla base di PL convenzionati, tutti gli obblighi e le previsioni contenute nei PL approvati e delle relative convenzioni rimangono inalterati per tutto l'arco di tempo di validità delle convenzioni anche se non coincidenti con la norma di piano.

Art. 43 Zone residenziali di espansione (Cl. C2. C3.C5)

In queste zone comprendenti aree prevalentemente non urbanizzate è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le destinazioni ammesse sono:

- residenza minimo 70% della SIp;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- teatri e cinematografi;
- attività commerciali (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari.

Le zone di espansione si distinguono in Cl, C2, C3 e C5.

zone Cl di espansione residenziale soggette a P.L.

- | | | |
|--|-----|----------|
| 1) indice di fabbricabilità territoriale riferito all'interno del perimetro del P.L. (vedi art. 3) | It= | 8 mc/mq |
| 2) altezza massima all'intradosso del colmo di copertura per i PL2 e PL4 in deroga alla definizione generale di H massima, v.d. art. 3 | H= | 6.50 ml |
| - altezza massima per tutti gli altri PL | H= | 10.00 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc= | 1/3 |

Per quanto concerne il PL 3 in considerazione dell'esistenza di una zona industriale in territorio di Bussero a confine, le costruzioni dovranno arretrarsi in territorio comunale di almeno 25 mt.

zone C2 di espansione per l'Edilizia Economica Popolare

- | | | |
|--|------|-----------|
| 1) indice di fabbricabilità territoriale riferito alla St compresa all'interno del perimetro del Piano Attuativo calcolata come previsto dall' Art. 3 delle NTA alla voce St | It= | 0,8 mc/mq |
| 2) altezza massima all'intradosso del colmo di copertura per i PEEP5 e PEEP3 in deroga alla definizione generale di H massima, v.d. art. 3 | H= | 6,50 ml |
| - altezza massima per tutti gli altri PEEP | H = | 10,00 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc = | 1/3 |

Tali zone sono riservate ad insediamenti che nell'insieme nei singoli edifici e rispondono alle caratteristiche dell'edilizia economica e popolare.

zone C3 di espansione residenziale inserita in P.P.E. o Piano Attuativo

- | | | |
|--------------------------|------|----------|
| 1) volume assegnato | mc = | 54.265 |
| 2) altezza massima | H = | 10,00 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc = | 1/3 |

zone C5 di attuazione dei P.L.vigenti

1)Volume assegnato	mc=	16701
2) altezza massima	H=	13,00 ml
3) rapporto di copertura	Rc=	1/3

Per le zone C1 e C2 valgono inoltre le prescrizioni contenute rispettivamente ai precedenti artt.9 e7.
La zona C3 è parte integrante del P.P.E.1 (vedi precedente art.6).

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al terzo comma del presente articolo sono vietate.

Art. 44 Zone C4 - verde privato

Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per i giardini e parchi privati.

E' ammessa la realizzazione di strutture sportive a carattere privato a condizione che non diano origine a volumetrie aggiunte.

E' possibile, inoltre, la copertura di piscine o campi da tennis con tensostrutture o mediante altri sistemi comunque removibili.

In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela e lo sviluppo del verde di cui all'art. 20 delle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato (nei limiti consentiti dalla Legge), coperte con adeguato strato di terra da coltivo che consenta la realizzazione di prato con messe a dimora di arbusti e nuove alberature.

Infine è possibile realizzare depositi attrezzi, in legno o muratura e copertura in tegole, della dimensione massima di m 4,00 x 3,00 x h 2,70 e serre, in vetro o policarbonato retto da struttura lignea o di metallo, con h 2,40 max e una superficie massima pari al 20% del lotto.

Per le costruzioni ricadenti nelle zone di verde privato è consentito esclusivamente manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutte le destinazioni d'uso in contrasto col primo e secondo paragrafo del suddetto articolo sono vietate.

Art. 44 bis Zone C6 - Edilizia convenzionata

In queste zone comprendenti aree prevalentemente non urbanizzate è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo (P.L).

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le destinazioni ammesse sono:

- residenza minimo 70% della SIp;
- servizi sociali di proprietà pubblica;
- ristoranti, bar, locali di divertimento;
- teatri e cinematografi;
- attività commerciali (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari.

Nella zona valgono i seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità territoriale riferito alla St compresa all'interno del perimetro del PL calcolata come previsto dall' Art.3 delle NT A alla

voce St

$$It = 0,8 mc/mq$$

2) altezza massima

$$H = 10,00 ml$$

3) rapporto di copertura

$$Rc = 1/3$$

Tali zone sono riservate ad insediamenti che nell'insieme e nei singoli edifici rispondono alle caratteristiche dell'edilizia economica e popolare.

Il PL e la relativa convenzione dovranno contenere, oltre a quanto prescritto all' art. 9, la determinazione dei criteri di assegnazione degli alloggi nonché dei prezzi di vendita o dei canoni di affitto da praticare conformi alle prescrizioni di legge per l'edilizia convenzionata nell'ambito dei Piani di Zona e alle relative normative e regolamenti adottati dal CIMEP in materia.

CAPITOLO V° - ZONE PRODUTTIVE

Art. 45 Zone D1 di completamento industriale e artigianale

Sono le zone industriali o artigianali esistenti o in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali e artigianali minimo 60% della SIp totale;
 - b) attività commerciali sino a 250 mq. di superficie di vendita al dettaglio, di servizio all'attività industriale o artigianale, nella misura massima del 40% della SIp totale;
 - c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;
 - d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;
- una sola abitazione per ciascuna attività produttiva insediata con una superficie massima di 150 mq di SIp, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, da computarsi oltre l'indice Uf;
- L'installazione di stazioni radio-base per telefonia mobile è possibile a condizione che tali stazioni distino almeno 100 mt. dalle più vicine abitazioni o dalle aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sport, verde istruzione, e siano collocate in posizione elevata a un'altezza minima dei corpi riceventi dell'antenna di mt. 20 dalla quota 0.00.

Le destinazioni (c) e (d) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a) e (b).

Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e di quelli derivanti da materiali solidi e liquidi di rifiuto.

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Le categorie costruttive ammesse in queste zone sono tutte quelle previste dal Regolamento Edilizio Comunale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|------------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | Uf= 0,70 mq/mq |
| 2) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici | H = 12,50 ml |
| sono ammesse altezze superiori, limitatamente alle zone esterne al perimetro del Centro Edificato, solo per edifici non espressamente adibiti a lavorazione | |
| 2a) Sono ammesse altezze maggiori fino a un massimo di metri 21 per comprovati motivi legati ad esigenze produttive da verificare con U. T. | |
| 3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) privati | min. 1 mq/10 mc. |

L'area contrassegnata col simbolo come "Sito contaminato" è inserito nell'anagrafe dei siti contaminati da bonificare di cui al comma 12 art. 17 del D.L.gs. 22/97 rimarrà in tale elenco finché l'amministrazione provinciale non ne certificherà l'avvenuta bonifica.

L'area industriale contraddistinta con apposito simbolo grafico e perimetro, designata in legenda "Area soggetta a bonifica", è soggetta a piano di bonifica nel caso venisse modificata la destinazione d'uso.

Nell'area contrassegnata col simbolo "Area industriale satura e soggetta a bonifica" in deroga a quanto previsto nei precedenti capoversi dell'art. 45, viste le caratteristiche dell'attività produttiva (deposito petroli) e la particolare localizzazione confinante su quattro lati con il Parco Agricolo Sud, è possibile il solo mantenimento dell'attività produttiva esistente senza nessuna possibilità di ampliamento, di alcun tipo di edificazione, depositi di carburante o edifici, rimanendo ammissibile ogni possibile intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione.

Nel caso di modifica di attività produttiva il comune dovrà redigere apposita variante per rideterminare destinazioni e parametri urbanistici.

L'area è soggetta a piano di bonifica nel caso venisse modificata la destinazione d'uso. L'area contrassegnata dal simbolo "Area industriale satura e soggetta a bonifica" è soggetta altresì alla norma transitoria di cui all'art.65.

Tutte le destinazioni d'uso in contrasto col secondo paragrafo del suddetto articolo sono vietate.

Art. 46 Zone D2 di completamento terziario a volume assegnato

In questa zona già completamente costituita sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) insediamenti terziari e amministrativi;
- b) uffici pubblici e privati;
- c) studi professionali pubblici e privati;
- d) una abitazione per ogni impresa insediata, con una SIp massima di 150 mq, per le persone che svolgono attività nelle imprese.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici e parametri:

- | | | |
|--|------|-----------------|
| 1) volume assegnato | mc = | 210.000 |
| 2) altezza massima | H = | 12,50 ml |
| 2a) Sono ammesse altezze maggiori fino a un massimo di metri
21 per comprovati motivi legati ad esigenze produttive da
verificare con U.T. | | |
| 3) rapporto di copertura | Rc = | 1/3 |
| 4) parcheggi privati (ed eventuali autorimesse) | | min. 1 mq/10 mc |

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Tutte le destinazioni d'uso in contrasto col primo paragrafo del suddetto articolo sono vietate.

Art. 47 Zona D3 - commerciale esistente

Sono zone commerciali funzionanti di media distribuzione, nelle quali è ammesso il mantenimento delle volumetrie esistenti e delle destinazioni d'uso in atto, mediante interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, e l'ampliamento della superficie di vendita sino a 1500 mq. complessivi.

In caso di demolizione e ricostruzione, si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|---|---------------------------------|
| 1) indice di utilizzazione fondiaria | $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$ |
| 2) altezza massima | $H = 10,00 \text{ ml}$ |
| 3) rapporto di copertura | $R_c = 3/4$ |
| 4) parcheggi privati (ed eventuali autorimesse) | min. 1 $\text{mq}10 \text{ mc}$ |

Tutte le destinazioni d'uso in contrasto col primo paragrafo del suddetto articolo sono vietate.

Art. 48 Zone D4 e D5 di espansione industriale e artigianale

Tali zone sono destinate all'insediamento di nuove attività produttive o al trasferimento di attività esistenti che necessitano di significativo ampliamento; si distinguono in zone D4 soggette a P.L.I. di cui all'art. 10 delle presenti norme e zone D5 soggette a P. I.P. di cui all'art.8 delle presenti norme.

Nelle Tavole dell'Azzonamento sono individuate con apposito perimetro e con differente campitura le zone D4 e le zone D5.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti industriali e artigianali nella misura minima del 60% della Slp totale;
- b) attività commerciali di servizio alla attività industriale e artigianale nella misura massima del 40% della Slp totale e comunque non superiore a 250 mq. di superficie di vendita al dettaglio per ogni attività produttiva insediata;
- c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;
- d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali;
- e) una sola abitazione per ciascuna attività produttiva che si insedierà nell'ambito di ciascun piano attuativo, con una superficie massima di 150 mq. di Slp, per le persone che svolgono attività nell'azienda, da computarsi oltre l'indice di Vt.

Stazioni radio-base per telefonia mobile, a condizione che tali stazioni distino almeno

100 mt. dalle più vicine abitazioni o dalle aree destinate ad attrezzature di interesse comune, sport, verde istruzione, e siano collocate in posizione elevata a un'altezza minima dei corpi riceventi dell'antenna di mt. 20 dalla quota 0.00.

Le destinazioni (c) e (d) sono ammissibili nelle quantità non utilizzate di (a) e (b).

Le categorie di attività costruttive ammesse sono quelle definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|----------------|
| 1) indice di utilizzazione territoriale | Vt =0,50 mq/mq |
| 2) altezza massima ad esclusione dei volumi tecnici | H =12,50 ml |
| 2a) sono ammesse altezze maggiori fino a un massimo di metri 21 per comprovati motivi legati ad esigenze produttive da verificare con U.T. | |
| 3) parcheggi (ed eventuali autorimesse) privati | 1 mq/10 mc |
- gli accessi veicolari dovranno essere previsti in modo da agevolare al massimo le manovre degli automezzi pesanti anche in relazione alla larghezza utile della strada antistante.

Tutte le destinazioni d'uso in contrasto col terzo paragrafo del suddetto articolo sono vietate.

In queste zone non sono consentiti insediamenti di attività produttive che utilizzino sostanze inquinanti definite di I classe dal T.U. delle Leggi Sanitarie, gli impianti dovranno essere altresì attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dai materiali solidi e liquidi di rifiuto.

Art. 49 Zona D6 - Distributori di carburante

Ai sensi del D.L. 11/11/98 n° 32 e della L. 15/03/97 n° 59 e successive modificazioni e integrazioni nelle zone D6 e nelle zone D7, limitatamente all'area compresa nell' ATU 4, è possibile l'installazione di distributori di carburante. Ad essi si applicano i seguenti parametri e prescrizioni.

Nell'area della stazione di servizio sono ammesse:

- 1) Pensiline di copertura di attrezzature tecniche Rc 1/3
- 2) Un blocco composto da un punto vendita (esercizio di vicinato SIp max 250 mq.), bar servizi igienici; Sc mq. 350, h mIA
- 3) Autofficina Sc mq. 80, h ml. 4
- 4) Sc complessiva = 1/2 Sf;

Art. 50 Zona D 7 - Aree di trasformazione urbanistica

Tali zone sono create con lo scopo di favorire il trasferimento di attività produttive da zone che si ritengono inadatte per ospitarle e in primo luogo le aree lungo la Martesana.

Le aree di trasformazione urbanistica sono soggette a perimetrazione e preventiva approvazione di Piano attuativo così come descritto all'art 9 delle suddette N.T.A.(PL).

Sino all'approvazione del Piano attuativo, è possibile operare sugli immobili esistenti con la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la trasformazione delle zone in aree residenziali o miste con netta prevalenza della funzione residenziale, applicando i seguenti indici e parametri:

- | | |
|--|---------------|
| 1) indice di fabbricabilità territoriale | It= 1,2 mc/mq |
| 2) altezza massima all'intradosso del colmo di copertura per le ATU 2,3,4, in deroga alla definizione generale di H massima, v.d. art. 3 | H= 6,50 ml |
| - altezza massima per l' ATU 1 | H=7,50 ml |
| - altezza massima per l' ATU 5 | H=10,00 ml |
| 3) rapporto di copertura | Rc=1/4 |
| 4) parcheggi privati (ed eventuali autorimesse) min. 1 mq/IO mc | |

Le destinazioni d'uso ammesse, per i lotti individuati nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento con le sigle ATU 3,4 con riferimento al volume edificabile, sono:

- residenza, massimo 60%
- commercio (esercizi di vicinato e media distribuzione sino a 600 mq di superficie di vendita al dettaglio), artigianato non nocivo a servizio delle residenze e con l'esclusione di ogni attività industriale insalubre di prima classe.

Le attività artigianali e commerciali vanno realizzate di norma in edifici che comprendono anche quota della residenza.

Nella ATU 3 e nella ATU 4 e in aggiunta agli standard urbanistici disegnati sulla tavola di azzonamento, andranno realizzati parcheggi pubblici interrati relativi alla zona non residenziale pari al 100% della SIp non residenziale.

Per il lotto individuato con la sigla ATU 4 è ammessa la presenza all'interno del 40% destinato al commercio, all'artigianato e uffici di distributori di carburante secondo la normativa di cui all'art. 49;

Per i lotti individuati con la sigla ATU 1,2 e 5 la destinazione ammessa è residenza 100%.

Gli edifici da erigere nelle ATUI dovranno essere realizzati al di là di una fascia di verde privato di rispetto di mt. 25 dal ciglio della via Don Verderio.

Gli enti che risultano proprietari o gli aventi titolo con l'assenso della proprietà di immobili inseriti in aree di trasformazione urbanistica alla data di adozione del presente PRG godono di diritto di prelazione nell'assegnazione di adeguati lotti dei

“Piani per gli Insedimenti Produttivi” ex legge 865/71 che l'Amministrazione Comunale attiverà in attuazione del presente PRG e che consentono di trasferirvi l'azienda.

Tutte le destinazioni in contrasto con il presente articolo sono vietate.

Art. 51 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dalle presenti norme, con altezza massima fuori terra non superiore a ml 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto dalle presenti norme;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare Ministero LL.PP. n° 5980 del 30 dicembre 1970.
- 5) le cabine, seppur realizzate strutturalmente con materiale prefabbricato, dovranno essere rivestite con materiali della tradizione locale e con copertura a due falde con manto in coppe o tegole a canale.

Art. 52 Piani di lottizzazione e impianti elettrici

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare Ministero LL.PP. Dir. Urb. del 13.01.1970 n° 227.

In particolare, dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Art. 53 Elettrodotti ad alta tensione 132 - 220 - 380 kV

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla Legge 28.01.1977 n°10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

- a) linea 132 kV \geq m 10 da qualunque conduttore della linea;
- b) linea 220 kV \geq m 18 da qualunque conduttore della linea;
- c) linea 380 kV \geq m 28 da qualunque conduttore della linea.

L'impatto degli elettrodotti sul territorio comunale è regolato dalla L. 36 del 22/02/2001 Legge Quadro sulla protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici e dalla L.R. 11/2001 Norme sulla protezione ambientale dall'espansione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione.

CAPITOLO VI - ZONE A NORME SPECIALI

Art. 54 Piano Particolareggiato o Piano Attuativo di Iniziativa Privata Cascina Casale e Bindellera (PPEI)

Il Piano Particolareggiato relativo a Cascina Casale e Bindellera ed aree connesse (PPE 1) è articolato in diverse destinazioni d'uso funzionali, che valgono come prescrizioni quantitative e localizzative.

Nel Piano Particolareggiato, delimitato con apposito perimetro nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento sono previste le seguenti destinazioni:

- parcheggi pubblici per le aree residenziali e produttive, per i quali si applicano le norme del precedente art. 31
- verde pubblico, per il quale si applicano le norme del precedente art. 27
- attrezzature di interesse comune, per le quali si applicano le norme del precedente art. 30
- residenziale di espansione (C3), cui si applicano le norme del precedente art. 43
- pista ciclabile di collegamento Cassina - Sant'Agata - tratto Cascina Casale - Cascina Bindellera.

La pista ciclabile identificata nel PPE 1 sarà realizzata mantenendo le caratteristiche di sterrato, anche se sarà consentito il consolidamento con resine da impastare con la terra battuta che ne garantiscono una maggiore consistenza.

Il perimetro del piano attuativo è da intendersi coincidente con l'attuale sedime della strada vicinale nei tratti in cui appare parallelo ad essa, indipendentemente dalla indicazione grafica degli azzonamenti che in alcuni tratti la individuano più ampia, esclusivamente per motivi di leggibilità alle diverse scale.

Nell'ambito delle zone di verde pubblico troveranno collocazione gli orti urbani, vedi precedente art. 27, che saranno assegnati preferibilmente ad anziani e l'area riservata allo scambio e al "baratto" (Bambino Urbano) di piccoli beni materiali e di prodotti agricoli, da assegnare al Consiglio Comunale dei ragazzi per favorire lo scambio di esperienze di vita tra ragazzi, giovani e anziani.

Nell'ambito delle attrezzature di interesse comune, per la Cascina Casale, che dovrà essere ristrutturata mantenendo il volume esistente in analogia a quanto definito per le zone di interesse storico ambientale nel rispetto dell'Elaborato 20 Abaco morfologico, le destinazioni pubbliche indicative sono: uffici comunali, biblioteca, centro civico, *aree verdi*.

Ancora nell'ambito delle attrezzature di interesse comune, la Cascina Bindellera, che pure sarà ristrutturata mantenendo il volume esistente come previsto per le zone di interesse storico ambientale nel rispetto dell'Elaborato 20 Abaco morfologico, sarà destinata ad attività da scegliere in sede di formazione del Piano Particolareggiato tra le seguenti: agriturismo sociale e spazi culturali per giovani residenti, particolarmente

rivolti alla diffusione a fini didattici della cultura e della tradizione della produzione agricola.

La progettazione e l'edificazione delle singole zone sono regolate dagli specifici articoli delle presenti norme sopra citati.

Le obbligazioni contenute nel presente articolo saranno comprese nella convenzione che costituisce parte integrante del Piano Particolareggiato.

In questa zona il Piano regolatore prevede la possibilità del ricorso a Piano Attuativo di Iniziativa Privata.

Art. 55 Piano Particolareggiato Stazione MM (PPEP2) e piano Particolareggiato Piazza De Gasperi (PPE3)

Il Piano Particolareggiato relativo all'area Stazione MM (PPE2) è articolato in diverse destinazioni d'uso funzionali, che valgono come prescrizioni quantitative e come indicazione di massima progettuale.

Nel Piano Particolareggiato, delimitato con apposito perimetro nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento, sono previste le seguenti destinazioni:

- parcheggi pubblici, per i quali si applicano le norme del precedente art. 31
- verde pubblico, per il quale si applicano le norme del precedente art. 27
- attrezzature di interesse comune, per le quali si applicano le norme del precedente art. 30
- viabilità, di cui al precedente art. 25
- commercio (esercizi di vicinato) alimentari e non alimentari.

Il Piano Particolareggiato ha come fine il riordino complessivo dell'area intorno alla Stazione MM rinnovando l'architettura della stazione e trovando nuove soluzioni per l'arredo urbano conformi all'inserimento di nuove funzioni nella piazza indicate a raggiungere l'obiettivo della rivitalizzazione del centro di Cassina.

Il Piano Particolareggiato di Piazza De Gasperi (PPE3) è articolato in diverse destinazioni d'uso funzionali che valgono come prescrizioni quantitative e come indicazione di massima progettuale.

Nel Piano Particolareggiato, delimitato con apposito perimetro nelle Tavv.14 e 16 Azzonamento, sono previste le seguenti destinazioni:

- parcheggi pubblici, per i quali si applicano le norme del precedente art.31
- verde pubblico, per il quale si applicano le norme del precedente art. 27
- attrezzature di interesse comune, per le quali si applicano le norme del precedente art.30
- viabilità, di cui la precedente art.25
- zone A2 di ristrutturazione urbanistica art.37

Il Piano Particolareggiato ha come fine il riordino generale di Piazza De Gasperi e dovrà stabilire gerarchie e raccordi tra la destinazione pubblica municipio e la nuova destinazione residenziale e commerciale.

Le obbligazioni contenute nel presente articolo e nell'articolo 6 saranno comprese in convenzioni che costituiranno parte integrante dei Piani Particolareggiati e definiranno ove necessario tempi e modalità della cessione delle aree per standard, del versamento degli oneri di urbanizzazione o della realizzazione diretta delle opere a scomputo.

CAPITOLO VII* - ZONE AGRICOLE

Art. 56 Zone E agricole

Comprendono le parti di territorio destinate all'uso agricolo evidenziate con apposita campitura nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, oltre alle norme previste dalla L.R. 7 giugno 1980 n° 93, i seguenti indici e parametri:

- 1) altezza massima:
 - a -per le abitazioni ammesse H 10,00 ml
 - b -per le attrezzature e infrastrutture produttive H 12,50 ml-sono ammesse altezze superiori limitatamente a silos e depositi.

- 2) distanza minima dal limite di zona funzionale
 - a -per le abitazioni ammesse art.18 p.3) N.T.A
 - b -per le attrezzature e infrastrutture produttive 20,00 ml
 - c -per allevamenti, concimaie e silos 100,00 ml

- 3) distanza minima dal confine di proprietà:
 - a -per le abitazioni ammesse art.18p.3) N.T.A
 - b -per le attrezzature e infrastrutture produttive 12,00 ml

- 4) distanza minima dal ciglio stradale:
 - a -per le strade consorziali e/o private 5,00 ml
 - b -per tutte le altre 20,00 ml

- 5) distanza minima tra edificio ed edificio nell'ambito della stessa proprietà:
 - a -a destinazione residenziale art. 18 p.1) N.T.A.
 - b -a destinazione produttiva 10,00 ml
 - c -a diversa destinazione 20,00 ml

In caso di nuova costruzione, solo gli edifici destinati ad allevamento di suini, devono avere distanza non inferiore a mt. 500 dalle zone B,C,D e per attrezzature di interesse comune.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vendita al dettaglio, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazioni o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione, dei prodotti complementari (articoli da giardino ecc.), purché tali attività non superino il 20% della volumetria totale ammessa.

Art. 57 Zone E1 - Cascine e aziende agricole

Comprendono le parti di territorio destinate all'uso agricolo già edificate, evidenziate con apposita campitura nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento, per le quali si applicano i principi e criteri dell'Elaborato 20 Abaco morfologico.

E' vietata la demolizione e nuova costruzione, sono consentite manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- conduzione agricola;
- residenza;
- agriturismo.

Tutte le destinazioni non identificabili tra quelle di cui al terzo comma del presente articolo sono vietate.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vendita al dettaglio, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazioni o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione, dei prodotti complementari (articoli da giardino ecc.), purché tali attività non superino il 20% della volumetria totale ammessa.

Art. 58 Zone E2 - Insediamenti florovivaistici

Comprendono le parti di territorio, evidenziate con apposita campitura nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento, nelle quali viene condotta attività florovivaistica.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, le prescrizioni di cui all'Art. 2.3 della L.R. 93/80 e in particolare che il rapporto di copertura delle serre non può superare il 40 % della superficie aziendale calcolata come specificato dalla già citata legge.

E' vietata l'apertura e il trasferimento di esercizi di vendita al dettaglio, eccezion fatta per la vendita di prodotti di coltivazione o allevamento del fondo, dei prodotti florovivaistici anche non di propria produzione complementari (articoli da giardino ecc..) purché tali attività non superino il 20% della volumetria totale ammessa.

Art. 59 Area del Parco Agricolo Sud Milano interna al confine comunale

Comprendono le parti di territorio incluse nel Parco Agricolo Sud Milano e vincolate all'uso agricolo, evidenziate con apposita campitura nelle Tavv. 14 e 16 Azzonamento e specificate nella Tav.16 bis "Azzonamento sovracomunale: Parco Agricolo sud Milano" che fa parte integrante dell'azzonamento e della normativa di piano.

In esse valgono, ai fini dell'attività edificatoria, le prescrizioni di cui alle norme tecniche di attuazione del P.T.C. del Parco agricolo Sud Milano e successive integrazioni e modificazioni puntualmente riportate nel successivo art.60.

Art. 60 Ambiti ricadenti nel PTC Parco Agricolo Sud Milano

Gli ambiti specifici ricadenti nell'area del Parco Agricolo Sud Milano interna al confine comunale sono i seguenti:

- Proposta di Parco Naturale art. 1 del PTC del Parco
- Zone di protezione delle pertinenze fluviali art.33 del PTC del Parco
- Zone di tutela e valorizzazione paesistica art.34 del PTC del Parco
- Marcite e prati marcitori art.44 del PTC del Parco
- Percorso di interesse storico paesistico art.43 del PTC del Parco

Ogni intervento che ricada all'interno del perimetro del Parco deve rispettare le specifiche previsioni e vincoli contenuti negli articoli sopra citati.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 61 Standard corrispondenti alla variazione di destinazione d'uso

Fermo restando le disposizioni di cui alla Legge Regionale 15 Gennaio 2001 n. 1, ai sensi dell'art. 1 comma 5 della citata legge, i seguenti casi di mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie (limitatamente alla media distribuzione), comportano variazione degli standard urbanistici minimi:

DA	A
RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	ESERCIZI COMMERCIALI Standard = SIp * x100%
RESIDENZA Standard = Vol/150 x 26.5 mq.	ZONE INDUSTRIALI! ARTIGIANALI Standard = SIp * x100%

* La SIp è quella corrispondente al volume residenziale che cambia destinazione.

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione residenziale di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità descritta nella precedente tabella.

Nel caso che già esista uno standard riferito alla destinazione residenziale andrà reperita la differenza tra lo standard per esercizi commerciali e industriali e quelli residenziali.

Nel caso che il piano regolatore dia una percentuale massima di residenza che non viene completamente realizzata (in una nuova zona di espansione o trasformazione) a favore di una maggiore quantità commerciale o terziaria, la quantità di standard da cedere si ragguaglia secondo la tabella.

Art. 62 Adeguamento della disciplina urbanistico – edilizia

Sino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio le Norme Tecniche di Attuazione sostituiscono eventuali prescrizioni e disposizioni difformi del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 63 Norme per la zona sottoposta a vincolo Naviglio Martesana ex legge 1497 del 1939

Nelle zone sottoposte a vincolo Naviglio Martesana ex legge 1497 del 1939, l'Amministrazione Comunale approva un regolamento paesistico e abaco relativo, che metta in luce le prospettive e i coni ottici da salvaguardare da e verso il Naviglio Martesana e le presenze paesaggistiche e monumentali ad esso connesse, nonché i materiali, i colori e le tipologie edilizie da adottare nelle costruzioni consentite dalla pianificazione urbanistica. In assenza di tale strumento valgono comunque i disposti della L.R. 18/97.

In queste zone ricadenti in verde pubblico, attrezzature per interesse comune, fasce di rispetto, zone E, zone El e aree del Parco Agricolo Sud Milano, è fatto divieto di posizionare e/o costruire strutture quali cartelloni pubblicitari, striscioni, strutture provvisorie ecc.. " per consentire la libera e immediata percezione visiva della vegetazione di margine, ville e parchi contermini, profondità e caratteri del paesaggio.

Art. 64 Altezze massime nell'ambito della zona sottoposta a vincolo Naviglio Martesana ex legge 1497 del 1939

Tutte le nuove edificazioni, le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti all'interno delle zone B che ricadono nelle fasce di rispetto di cui al vincolo Naviglio Martesana ex legge 1497 del 1939 (in deroga a quanto previsto agli artt.38,39,40,41,42) dovranno rispettare un'altezza massima all'intradosso del colmo di copertura di mt lineari 6.50.

Art. 65 Regime temporaneo per la zona D1 area industriale satura e soggetta a bonifica

Per quanto riguarda la "Zona D 1 area industriale satura e soggetta a bonifica" "Consorzio Consaga-sede di depositi olii minerali" strada C.na San Moro, frazione S. Agata:

- in relazione al decreto ministeriale 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti",
 - preso atto che la Bozza del PTCP in data 25 Ottobre 2001 tavola 2E "Difesa del suolo" non segnala in nessun modo l'esistenza di stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti nel territorio di Cassina de Pecchi;
- le concessioni e le autorizzazioni edilizie sono soggette al parere tecnico dell'autorità competente di cui all'art.21 del decreto legislativo 17 agosto 1999, n.334. Tale parere è formulato sulla base delle informazioni fornite dai gestori degli stabilimenti soggetti agli articoli 6,7,e 8 del predetto Decreto legislativo, secondo le specificazioni e le modalità contenute nell'allegato al Decreto 9/5/2001 già citato, in quanto alla data di adozione del presente Piano regolatore generale non è conclusa l'istruttoria relativa alla politica di prevenzione degli incidenti rilevanti, al sistema di gestione della sicurezza, al rapporto di sicurezza, documenti tutti trasmessi al CTR dall'azienda solo l'11 ottobre 2001 in base agli artt.6,7,8 del Decreto Ministeriale medesimo.

Non appena le autorità competenti trasmetteranno il piano di emergenza esterno, se necessario, sarà predisposta la variante urbanistica del P.R.G.

Art. 66 Indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale per le aree esterne del parco Agricolo Sud Milano

Gli indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale per le aree esterne al Parco Agricolo Sud Milano dovranno tener conto di quanto prescritto all'art.4 delle NTA del PTC del Parco Sud Milano.