

COMUNE di
PANTIGLIATE

PIANO REGOLATORE
GENERALE

NORME
TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Testo approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n° 34103 del 16 marzo 1993

Modifiche e varianti della RETTIFICA 1998, della VARIANTE 1999 e della VARIANTE 1998 LR
23/97

TESTO ELABORATO AD USO INTERNO 1999

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono redatte secondo le modifiche apportate dalla Regione Lombardia in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale (Deliberazione Giunta Regionale della Lombardia n° 34103 del 16 marzo 1993).

Adozione del Piano: Delibera del Consiglio Comunale n° 54 del 19 luglio 1990

Progettisti del Piano:

Arch. Claudio Dini
Arch. Luciano Laverda
Arch. Giampiero Spinelli
Avv. Giampaolo Pucci (consulente giuridico)

Redazione del testo integrato a cura dell'Arch. Carlo Lanza

Titolo I° - Disposizioni generali

Art. 1 Ambito di applicazione e contenuto del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale ha per oggetto la disciplina di tutto il territorio comunale secondo quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Esso è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

Tavole di Piano:

Tav. 1 - Azzonamento, scala 1/2.000

Tav. 2 - Azzonamento Generale, scala 1/5.000

Relazione illustrativa

ed è corredato dalla seguente documentazione di analisi:

a) n.7 Tavole di analisi urbanistica;

b) Relazione illustrativa con la raccolta delle tabelle statistiche relative allo stato attuale.

Le Norme di Attuazione integrano le previsioni contenute negli elaborati grafici secondo gli orientamenti espressi nella "Relazione Illustrativa".

Per quanto non specificato nelle presenti Norme, valgono le disposizioni della legislazione nazionale e regionale nonché dei vigenti Regolamenti Comunali.



Art. 2 Descrizione dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi.

St (mq) Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie della zona interessata dagli interventi di attuazione del P.R.G., destinata all'edificazione, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie delle eventuali strade interne di distribuzione ai lotti e la quota di aree da destinare a standards urbanistici prevista dal P.R.G. all'interno della zona stessa ai sensi della legislazione vigente.

Sono escluse dal calcolo della St, a meno di quanto previsto per la zona C3 di cui al successivo art. 24, le aree già di proprietà pubblica alla data di adozione del P.R.G..

Sf (mq) Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, catastalmente individuato, escluse le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La superficie così definita non può comprendere ai fini edificatori aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati cui rimane vincolata indipendentemente da successivi frazionamenti del lotto o passaggi di proprietà.

It (mc/mq) Indice di fabbricabilità territoriale

Definisce il volume massimo edificabile su ciascuna unità di superficie territoriale, escluso il volume relativo alle opere di urbanizzazione ed alle attrezzature pubbliche.

If (mc/mq) Indice di fabbricabilità fondiaria

Definisce il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

Ut (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

Uf (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) realizzabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

SLP (mq) Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda dei singoli piani misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo con esclusione della superficie destinata a cantine, autorimesse private ed impianti tecnologici aventi altezza interna non superiore a m. 2,50 la cui quota di calpestio sia inferiore o uguale a quota zero (0) ed aventi rapporto aeroilluminante superiore a 1/20.

Dal calcolo della SLP sono inoltre esclusi: i porticati pubblici e privati, i balconi, le terrazze e le logge, le soffitte non abitabili nonché i volumi tecnici sporgenti dal solaio di copertura.

Per gli edifici destinati ad attività produttive o commerciali nel calcolo della SLP dovranno essere conteggiate tutte le superfici destinate alla produzione, alla vendita ed al magazzinaggio dei prodotti e materiali, con la sola esclusione degli impianti tecnologici e delle tettoie aperte almeno su tre lati, come meglio specificato al successivo art. 25.

V (mc) Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza.

Per gli edifici residenziali tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,30, a prescindere dalla minore o maggiore altezza di interpiano, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

Sc (mq) Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e gronde.

Rc (%) Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

La verifica del Rc deve essere effettuata, anche nel caso di aree soggette a Piano Esecutivo, con riferimento all'area di pertinenza di ogni intervento edilizio così come definita dalla relativa concessione.

Sp (mq) Superficie filtrante

Per superficie filtrante si intende la superficie del lotto edificabile libera da costruzioni, sia in sottosuolo che soprassuolo, e da pavimentazioni impermeabili.

Rp (%) Rapporto di permeabilità

Definisce la quantità minima di superficie filtrante in rapporto alla superficie fondiaria (Sf).

Nel caso di Piani Esecutivi la quantità minima di superficie filtrante si ritiene soddisfatta in rapporto alla superficie territoriale senza verifica in sede di riassetto delle singole concessioni.¹

H (ml) Altezza massima degli edifici

Definisce l'altezza massima reale consentita.

Si misura dal livello del marciapiede, o del piano di campagna, all'intradosso del solaio di copertura.

Df (ml) Distanza minima tra i fabbricati

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti al netto dei corpi aggettanti aperti.

La distanza Df può essere = 0,00 nel caso di edificazioni con fronte continuo allineato sul filo stradale.

La profondità lorda dei corpi aggettanti aperti (gronde, balconi, porticati, ecc.), misurata dal limite consentito per l'edificio, non può superare i m 2,00.²

¹ Variante 1998, LR 23/97

² Variante 1999

Ds (ml) Distanza minima dei fabbricati dalla strada

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

La distanza Ds può essere = 0,00 se preesistono allineamenti continui sul filo stradale.

Dc (ml) Distanza minima dai confini

Si determina misurando la distanza dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, dal confine catastale o, se presente all'interno del lotto, dal confine urbanistico. La distanza Dc può essere = 0,00 se preesistono edificazioni a confine su lotti contigui o per progettazioni unitarie tra più lotti che prevedano la continuità edilizia.³

S1 (mq) Superficie per l'urbanizzazione primaria

È la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria così come definita dall'art. 4 della legge 847/64.

S2 (mq) Superficie per l'urbanizzazione secondaria

È la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria così come definita dall'art. 44 della legge 865/71.

Art. 3 Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei terreni e degli edifici è indicata nelle tavole di azionamento e nelle relative norme di zona. Il rispetto delle destinazioni di zona dovrà essere dimostrato sia nei piani attuativi sia nelle richieste di concessione edilizia.

Dove ammesso dalle destinazioni di zona, il cambiamento della destinazione d'uso di un edificio, che implichi variazione degli standards previsti dalla L.R. 51/75, è subordinato al rilascio di Concessione Edilizia nonché alla maggior somma dovuta per la nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Art. 4 Urbanizzazioni primarie (S1)

Per urbanizzazione primaria si intende quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area, comprendenti ai sensi dell'art. 4 della legge 847/64:

- a. strade e percorsi residenziali;
- b. spazi di sosta e parcheggio;
- c. fognatura e opere annesse;
- d. rete idrica e opere annesse;
- e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f. pubblica illuminazione;
- g. spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio degli edifici.

Art. 5 Urbanizzazioni secondarie (S2)

Per urbanizzazioni secondarie si intende l'insieme delle opere, aree e servizi, atte a dotare gli insediamenti dei requisiti necessari a soddisfare le principali esigenze della vita sociale, comprendenti ai sensi dell'art. 44 della legge 865/71:

- a. asili nido e scuole materne;
- b. scuole dell'obbligo;
- c. mercati di quartiere;
- d. delegazioni comunali;
- e. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f. impianti sportivi di quartiere;
- g. centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

³ Rettifica 1998

h. aree verdi di quartiere.

Art. 6 Standards urbanistici

a. Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza.

La tavola di azionamento individua con apposito segno grafico le aree destinate alle attrezzature pubbliche.

La stessa tavola individua altresì, all'interno delle zone residenziali assoggettate a piano esecutivo, le principali aree per attrezzature pubbliche che dovranno essere cedute dai lottizzanti: tale individuazione ha carattere di massima e potrà essere precisata ed integrata, in sede di piano esecutivo nel rispetto di quanto previsto nella Tab. "A" allegata alle presenti Norme.

b. Dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti industriali, artigianali e commerciali.

Per i nuovi insediamenti di carattere produttivo compresi nelle zone D2, D3, D4, D5 di cui ai successivi artt. 27, 28, 29, e 30, i relativi Piani Esecutivi dovranno destinare ad attrezzature pubbliche una superficie non inferiore al 20% della St per le edificazioni artigianali e industriali e a 100 mq. ogni 1.00 mq. di SLP per le edificazioni commerciali e per gli uffici.

Nella Tab. "B", allegata alle presenti Norme, tali aree sono indicate analogamente a quanto illustrato al precedente § a. per le zone residenziali.

Le aree che dovranno essere cedute dai lottizzanti all'interno dei Piani Esecutivi, indicate nelle allegate Tabb. "A" e "B", dovranno essere considerate come minimi inderogabili per i lottizzanti, ferma restando la facoltà del Comune di richiedere la cessione di aree per standards all'interno della St.

Art. 7 Deroghe

Deroghe al P.R.G. possono essere ammesse solamente nei casi previsti dall'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, secondo le procedure ivi previste.

Art. 8 Edifici in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.

Gli edifici che alla data di adozione del P.R.G. risultassero in contrasto con quanto stabilito dal P.R.G. stesso possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quanto previsto ai Titoli III°, IV° e V° delle presenti Norme relativamente alle singole zone.

Art. 9 Edificabilità ed uso del suolo

Ai sensi della normativa vigente, la semplice destinazione di zona, prevista dalle tavole di P.R.G., non conferisce di per sé titolo di edificabilità per le aree mancanti delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4 e 5.

Gli indici volumetrici relativi alle zone edificabili residenziali, con la sola esclusione di quelle oggetto di P.E. di iniziativa pubblica, sono stati individuati in via tassativa, in relazione alle specifiche compatibilità dell'area, con riferimento alle più generali previsioni del presente P.R.G..

Al fine di garantire la libertà progettuale, compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico, è ammessa soltanto una tolleranza in meno, rispetto agli indici previsti per le singole zone edificabili residenziali, pari al 20%.

Il proprietario di un lotto che intendesse usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria dello stesso, deve operare, a suo carico e spese, un preventivo frazionamento dell'area, individuando puntualmente la quota della stessa di pertinenza dell'intervento.

Tale frazionamento preventivo è ammesso, ai fini del rilascio della concessione edilizia, solo qualora la residua parte del lotto mantenga, in relazione a tutti i parametri edilizi, una sua autonoma capacità di intervento edificatorio in conformità con la normativa di piano.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata espressamente nel progetto edilizio e negli allegati dei piani di lottizzazione in base alle presenti N.T.A. ed in conformità alle tavole di azionamento del P.R.G..

Titolo II°

Art. 10 Modalità di attuazione del P.R.G.

L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) il quale inquadra i piani esecutivi e gli interventi edilizi diretti coordinandoli con il bilancio comunale e la realizzazione dei servizi pubblici.

Strumenti di attuazione del P.R.G. sono:

- a. i Piani Esecutivi (PE) nei casi in cui le Norme di zona di cui ai successivi Titoli III, IV e V subordinano a tali piani il rilascio delle Concessioni Edilizie; i Piani Esecutivi possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata;
- b. gli interventi edilizi diretti (Concessione Edilizia semplice - C.E.) in tutti gli altri casi, salvo per gli interventi soggetti unicamente ad autorizzazione o preventiva comunicazione ai sensi della vigente legislazione in materia.

Art. 11 Programma Pluriennale di Attuazione

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avviene tramite il P.P.A., redatto ed adottato secondo le disposizioni della legge 10/77 e della L.R. 15/84.

Il P.P.A. conterrà tutti gli interventi soggetti a PE ed a C.E. la cui realizzazione dovrà avvenire nel periodo di validità del P.P.A. stesso.

Il P.P.A. dovrà avere i contenuti di cui alla L.R.15/84, formulando in particolare:

- a. la determinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso e quello conseguente gli interventi programmati;
- b. la valutazione delle spese che il Comune dovrà sostenere per l'acquisizione delle aree per servizi e per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria programmate.

Il P.P.A. potrà essere aggiornato prima della scadenza, anche per singole parti, nel rispetto della vigente legislazione.

Art. 12 Piani esecutivi.

I PE da adottarsi nei casi previsti ai successivi Titoli III, IV e V delle presenti Norme sono:

- a. PE di iniziativa pubblica e precisamente:
 - Piani Particolareggiati (PP) di cui agli artt. 13,14,15,16 e 17 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;
 - Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PZ), di cui alla legge 167/62 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 865/71;
 - Piani di Recupero (PR), di cui agli artt. 27 e 28 della legge 457/78;
 - Piani di Lottizzazione d'Ufficio (P.L.U.) di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni, nei casi in cui non sussistano le condizioni per addivenire alla formulazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata (P.L.) per il mancato consenso di parte delle proprietà interessate.
- b. PE di iniziativa privata e precisamente:
 - Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.), di cui all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche e integrazioni;
 - Piani di recupero (PR) di cui all'art. 30 della legge 457/78.

L'approvazione del PE è subordinata alla stipula tra i proponenti e l'Amministrazione Comunale di una convenzione che stabilisca tempi e modalità di esecuzione delle opere e determini gli oneri a carico dei proponenti, secondo quanto disposto al successivo art. 14.

Al fine di conseguire il migliore inserimento degli interventi edilizi nel contesto urbano è facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre specifiche norme di indirizzo e particolareggiate indicazioni planivolumetriche per i singoli PE.

Art. 13 Contenuto dei Piani di Lottizzazione Convenzionata

Nei casi previsti dal P.R.G. i proprietari che intendano procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edificatorio devono presentare al Sindaco una domanda corredata dalla documentazione prevista dalla Delibera della Giunta Regionale n. 3/37689/Urb. del 27 marzo 1984, e precisamente:

1. stralcio del vigente P.P.A. interessante la zona oggetto dell'intervento;
2. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente;
3. stralcio dell'azzoneamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate, nonché stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative norme di attuazione;
4. estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
5. planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei capisaldi di riferimento, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione; con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento;
6. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
7. progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade, agli accessi, ai parcheggi pubblici e privati nonché gli impianti tecnici di collegamento con la rete dei servizi pubblici; per quanto riguarda gli impianti elettrici il lottizzatore deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero L.P. del 13 gennaio 1970, n. 227.
8. lo schema di convenzione come specificato al successivo art. 14 e nel rispetto di quanto previsto all'art. 12 della L.R. 60/77 come modificata dalla L.R. 31/86.

Il P.L. dovrà inoltre contenere, in caso di più proprietari lottizzanti, un atto notarile comprovante il consenso a procedere alla lottizzazione ed attestante l'impegno a sostenere in solido i relativi oneri.

Art. 14 Convenzioni nei Piani Esecutivi di iniziativa privata

Le convenzioni di cui al paragrafo "b" del precedente art. 11 dovranno prevedere in via di massima:

- a. la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e l'assunzione degli oneri per la realizzazione delle opere relative o, in alternativa, l'impegno a realizzarle direttamente;
- b. la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nonché l'assunzione degli oneri per la realizzazione delle opere stesse o, in alternativa, l'impegno a realizzarle direttamente;
- c. l'impegno a sostenere l'onere della manutenzione delle opere di cui ai paragrafi precedenti fino al loro definitivo trasferimento al demanio comunale;
- d. i tempi per la cessione delle aree, la corresponsione dei contributi e la realizzazione delle opere;
- e. i tempi di realizzazione delle nuove edificazioni previste dal PE nonché il tempo complessivo di validità del PE stesso;
- f. adeguate garanzie finanziarie;

- g. eventuali norme aggiuntive, per i soli P.L. residenziali, per i casi in cui i proponenti intendano convenzionare col Comune i canoni di locazione o i prezzi di vendita di una parte degli alloggi da realizzare, secondo quanto disposto all'art. 7 della legge 10/77;
- h. ai fini della stipula delle convenzioni di cui al presente articolo, i proponenti dovranno esibire una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

Art. 15 Interventi edilizi diretti

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, fatti salvi i casi di cui al comma successivo del presente articolo, è soggetta al rilascio da parte del Sindaco di una Concessione Edilizia (C.E.) ai sensi della legge 10/77.

Non sono soggetti a C.E.:

- gli interventi di manutenzione ordinaria;
- le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma degli edifici né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, che devono essere unicamente oggetto di una relazione di asseveramento, sottoscritta da un professionista abilitato alla progettazione, da presentare al Sindaco prima dell'inizio dei lavori, secondo il disposto dell'art. 26 della legge 47/85;
- gli interventi di manutenzione straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, che sono unicamente sottoposti all'autorizzazione del Sindaco, secondo quanto disposto all'art. 48 della legge 457/78 ed all'art. 7 della legge 94/82;
- la realizzazione delle linee elettriche e dei relativi sostegni.

Il rilascio della C.E., sia nei casi in cui l'attuazione del P.R.G. avviene tramite intervento edilizio diretto sia nei casi in cui questa è conseguente all'approvazione di un piano esecutivo, è subordinata a:

- l'inserimento dell'intervento nel P.P.A., salvo per le opere descritte all'art. 3 della L.R. 15/84;
- l'esecutività del PE cui la concessione fosse eventualmente subordinata;
- la corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo relativo al costo di costruzione nella misura fissata dalle delibere del Consiglio Comunale.

Titolo III° - Zone edificabili residenziali e per le attività produttive

Art. 16 Zone residenziali: norme generali

Le zone residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa compatibili.

Per tutte le zone residenziali valgono le seguenti prescrizioni salvo le più specifiche prescrizioni di zona:

a. Destinazioni d'uso

In tutte le zone residenziali oltre alla residenza ed ai relativi accessori (autorimesse private, depositi) sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: servizi sociali; associazioni politiche, culturali e ricreative; esercizi commerciali e pubblici esercizi secondo quanto disposto dai relativi piani; uffici pubblici e privati, studi professionali; uffici bancari; artigianato di servizio alla residenza.

b. Sistemazione degli spazi inedificati

In tutte le zone residenziali le parti inedificate dei lotti dovranno essere sistemate a verde ed adeguatamente piantumate o pavimentate nel rispetto del Rapporto di permeabilità (Rp) previsto per le singole zone. I PE dovranno anche prevedere una adeguata sistemazione e piantumazione delle parti comuni

c. Parcheggi privati

In ottemperanza a quanto disposto all'art. 41 sexies della legge 1150/42, indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio previsti dal P.R.G., nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggio, anche in autorimesse private, in misura non inferiore a mq 1 per ogni mc 10 di costruzione residenziale ed in misura non inferiore a mq 1 ogni mc 10 di costruzione destinata a esercizi commerciali, uffici e studi professionali.

d. Usi incompatibili ed in contrasto con la destinazione residenziale

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- gli impianti industriali ed i laboratori artigianali di produzione e comunque i laboratori, magazzini e depositi con SLP superiore a mq 150 o che richiedano fabbricati autonomi;
- le stalle, gli allevamenti e tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, con riferimento ai regolamenti vigenti, siano fonte di molestia per la residenza o rechino intralcio alla viabilità.

Sono inoltre esclusi dalle zone residenziali gli edifici con destinazione prevalentemente non residenziale.

e. Difformità dagli indici di piano di lotti edificati esistenti

I lotti già edificati alla data di adozione del presente P.R.G. aventi destinazioni funzionali compatibili ed indici di utilizzazione maggiori di quelli previsti dalle relative norme di zona dovranno, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, adeguarsi agli indici di piano (fatto salvo quanto previsto al 3° comma dell'art. 19).

f. Zone comprese in Piani Esecutivi⁴

Le aree comprese in Piani Esecutivi sono soggette alle normative e alle prescrizioni contenute nelle relative convenzioni e negli atti di approvazione dei Piani Esecutivi stessi.

Al termine di validità delle convenzioni rimangono valide le prescrizioni urbanistiche approvate e gli indici applicati in sede di Piano Esecutivo o deducibili dallo stato di fatto.

⁴ Variante 1998 LR 23/97

Art. 17 Zone residenziali di recupero: norme generali aggiuntive⁵

Ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78, le zone B1 e B2 di cui ai successivi artt. 18 e 19 nonché le zone per attrezzature pubbliche di cui al successivo art. 31 in esse ricomprese sono individuate dal presente P.R.G. come zone di recupero ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostituzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di tali zone sono state individuate sulle tavole di piano con apposito segno grafico e le sigle P.P. e P.R. le aree all'interno delle quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione di Piani Particolareggiati e Piani di Recupero da redigersi in conformità all'art. 28 della legge 457/78, estesi agli interi ambiti perimetrati nelle tavole stesse; in particolare con la sigla P.P. sono indicate le parti del tessuto edilizio che, per rilevante interesse pubblico, dovranno essere oggetto di piani di iniziativa pubblica.

I P.P. potranno variare la localizzazione e l'estensione delle aree ad uso pubblico relative agli standards urbanistici indicati nell'azonamento del P.R.G. all'interno del perimetro della zona interessata, assumendo però sempre come minimo assoluto la quantità di aree pubbliche previste dal P.R.G..

In sede di programmazione degli interventi urbanistici (P.P.A.), all'interno delle parti di tessuto edilizio soggette a Piano Esecutivo, potranno essere individuati, anche sulla base di specifiche richieste presentate da privati, "ambiti di intervento unitario" aventi perimetri minori che potranno essere oggetto di specifici Piani secondo i criteri e gli indirizzi che verranno preventivamente stabiliti in sede di P.P.A..

Fino alla approvazione dei Piani Esecutivi previsti sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali o con la trasformazione della destinazione d'uso in residenziale e sempreché non comportino aumento delle volumetrie e alterazioni delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

Gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali o con la trasformazione della destinazione d'uso in residenziale, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a favore del comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 10/77.

Per le aree e gli immobili non assoggettati a Piani Esecutivi e comunque non compresi in questi, si attuano gli interventi edilizi consentiti dalle norme di zona.

All'interno delle zone di cui al presente articolo, in sede di rilascio della autorizzazione o della concessione edilizia potranno essere richieste da parte della A.C. particolari soluzioni tese a mantenere le caratteristiche tipiche del tessuto edilizio di più antica formazione o a migliorare l'inserimento ambientale degli edifici.

Art. 18 Zone B1 - Nuclei di antica formazione

Sono le zone costituite dai nuclei edilizi di antica formazione di Pantigliate e Serenissima.

In queste zone tutti gli interventi edilizi dovranno essere tesi al recupero del patrimonio esistente con particolare attenzione alla salvaguardia dei valori ambientali e dei caratteri tipo- morfologici del tessuto edilizio di antica formazione.

In queste zone sono contenute tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a.

⁶In queste zone l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla approvazione di Piani di Recupero aventi i contenuti di cui all'art. 17 della L.R. 51/75 da redigersi ai sensi del precedente art. 17, nel rispetto dei seguenti indici:

⁵ Articolo modificato dalla Variante 1998 LR 23/97

⁶ Comma oggetto di rettifica 1998

⁷ I commi seguenti: Variante 1999, modificata d'ufficio

If = esistente;
Rc = esistente;
H = esistente;
Rp = 30%.

In queste zone, quando l'attuazione del P.R.G. è subordinata alla approvazione di Piani Esecutivi, fino alla approvazione di detti piani sono consentiti esclusivamente gli interventi specificatamente previsti al precedente art. 17.

Art. 19 Zone B2 - Residenziali di completamento e ristrutturazione

Sono le zone residenziali già edificate in assenza di strumento urbanistico generale e quasi interamente esaurite. In queste zone gli interventi edilizi dovranno essere tesi al recupero del patrimonio esistente ed al miglioramento dei caratteri urbani della zona.

In queste zone sono consentite, oltre alle destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a., anche le stazioni di servizio e di riparazione per gli autoveicoli, purché sia garantita una adeguata superficie di parcheggio e le attività dell'officina non rechino disturbo, con riferimento ai regolamenti vigenti, alla residenza.

All'interno delle zone di cui al presente articolo di cui al successivo § a. sono esclusi dal calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP), anche quando realizzati fuori terra in appositi edifici, i posti auto privati fino ad un massimo di 1 mq ogni 20 mc di costruzione residenziale.

In queste zone l'attuazione del P.R.G., avviene:

- a. ⁸ per intervento diretto (C.E.), per le parti che non ricadono all'interno dei perimetri dei Piani Esecutivi individuati nelle tavole di piano, nel rispetto dei seguenti indici:

$$If = 1,5 \text{ mc/mq}$$

$$Rc = 50\%$$

$$Rp = 30\%$$

$$H = m 11$$

$$Df = m 0,00-10,00$$

$Ds = m 5$ (tale distanza può essere inferiore e pari anche a m 0,00 quando vengano rispettati allineamenti preesistenti sui lotti contigui).

- b. ⁹ tramite Piani Esecutivi per le parti comprese all'interno dei relativi perimetri, da redigersi, salvo diversa specificazione delle norme di Piano ai sensi del precedente art. 17, nel rispetto dei seguenti indici:

$$It = If = 2 \text{ mc/mq}$$

$$Rc = 50\%$$

$$Rp = 30\%$$

$H =$ esistente; non superiore a m 11 per le eventuali nuove edificazioni previste, che non potranno comunque superare i 3 piani fuori terra.

Fino alla approvazione di detti piani sono consentiti, per gli edifici in essi ricompresi, esclusivamente gli interventi specificatamente previsti al precedente art. 17.

In caso di edificazione o riedificazione di lotti aventi superficie fondiaria superiore a 2000 mq l'Amministrazione ha facoltà di richiedere l'attuazione mediante Piani Esecutivi con indice territoriale (It) uguale all'indice fondiario (If) previsto dalle presenti norme; le aree per urbanizzazioni secondarie potranno essere monetizzate in tutto o in parte tenuto conto delle specifiche caratteristiche del contesto nel quale si collocano gli interventi.

⁸ Variante 1998 LR 23/97

⁹ Variante 1998.LR 23/97

Art. 20 Zone B3 - Residenziali sature e di completamento a media densità di recente formazione

Sono le zone residenziali già edificate, generalmente mediante P.L., con tipologie edilizie costituite in prevalenza da edifici pluripiano di recente costruzione.

In queste zone sono consentite, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a.

In queste zone l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento diretto (C.E.) nel rispetto dei seguenti indici:

$$\begin{aligned} I_f &= 2 \text{ mc/mq} \\ R_c &= 25\% \\ R_p &= 30\% \\ H &= m 17,50 \\ D_c &= m 0,00-5,00 \\ D_f &= m 0,00-10,00 \end{aligned}$$

$D_s = m 5$ (tale distanza può essere inferiore e pari anche a m 0,00 in caso di allineamenti preesistenti sui lotti contigui).

Per i lotti di Zona Consortile per l'edilizia economica e popolare valgono gli indici urbanistici dei relativi piani esecutivi.

In caso di riedificazione di lotti aventi superficie fondiaria superiore a 2000 mq o volumetria superiore a 4000 mc e non ricompresi all'interno di PE realizzati in base ad apposite convenzioni, l'Amministrazione Comunale richiede l'attuazione mediante piani esecutivi (P.L.) con indice territoriale (I_t) uguale all'indice fondiario (I_f) previsto dalle presenti norme; le aree per urbanizzazioni secondarie potranno essere monetizzate in tutto o in parte tenuto conto delle specifiche caratteristiche del contesto nel quale si collocano gli interventi.

X Art. 21 Zone B4 - Residenziali sature a bassa densità di recente formazione

Sono le zone residenziali già edificate, generalmente mediante P.L., con tipologie edilizie costituite in prevalenza da edifici mono o bifamiliari di recente costruzione localizzate al centro dei singoli lotti. In queste zone gli interventi edilizi dovranno garantire la conservazione ed il miglioramento del verde privato esistente.

In queste zone sono consentite, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a.

In queste zone l'attuazione del P.R.G. avviene per intervento diretto (C.E.) nel rispetto dei seguenti indici:

$$\begin{aligned} I_f &= 1,2 \text{ mc/mq} \\ R_c &= 20\% \\ R_p &= 40\% \\ H &= m 11 \\ D_c &= m 0,00-5,00 \\ D_f &= m 10 \\ D_s &= m 5 \end{aligned}$$

Art. 22 Zone C1 - Residenziali di espansione con piani esecutivi vigenti o in itinere

Sono zone attualmente inedificate comprese in Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare e in Piani di Lottizzazione residenziale vigenti o approvati dal Consiglio Comunale che vengono confermati dal presente P.R.G..

In queste zone sono consentite, le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a.

In queste zone valgono le prescrizioni dei piani esecutivi vigenti. In caso di decadenza dei Piani di Lottizzazione vigenti l'attuazione del P.R.G. potrà avvenire tramite piani esecutivi di iniziativa privata (P.L.) o di iniziativa pubblica (PZ) nel rispetto delle volumetrie massime previste dai piani vigenti, riportate nella Tab. "A" allegata alle presenti norme, e dei seguenti indici:

$$\begin{aligned} R_c &= 30\% \\ R_p &= 40\% \end{aligned}$$

$$H = m 16,20$$

Art. 23 Zona C2 - Residenziali di espansione

Sono zone attualmente libere alla edificazione residenziale.

In queste zone sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a.

In queste zone l'attuazione del P.R.G. avviene tramite piani esecutivi di iniziativa privata (P.L.), o di iniziativa pubblica (PZ), secondo le perimetrazioni operate nelle tavole di piano e nel rispetto dei seguenti indici e delle quantità numeriche indicate nella tabella "A".

$$It = 1,4 mc/mq$$

$$Rc = 30\%$$

$$Rp = 40\%$$

$$H = m 16,20$$

e secondo i seguenti parametri:

$$Ds = m 10$$

$$Df = m 10$$

Viene sin d'ora stabilita nel P.L. 3 e P.L. 4 una percentuale pari al 40% del volume globalmente edificabile da riservarsi a piani di zona di iniziativa pubblica per l'edilizia economica popolare.

Art. 24 Zona C3 - Zona centrale a destinazione speciale

È una zona ineditata localizzata in posizione baricentrica rispetto alle aree edificate con chiara vocazione all'insediamento di diverse funzioni fra loro integrate.

Questa zona è specificatamente destinata alla realizzazione di edilizia residenziale, terziario commerciale e per uffici nonché spazi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

Sono comunque consentite tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 16, § a.

In questa zona l'attuazione del P.R.G. avviene tramite piano esecutivo di iniziativa pubblica (PP), il quale oltre a prevedere la distribuzione e la tipologia degli edifici e degli spazi ineditati, dovrà contenere la ripartizione dei lotti specificandone indici e destinazioni funzionali e definire la localizzazione e l'organizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nonché delle aree da cedere per standards urbanistici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

$$It = 1,0 mc/mq \text{ per la residenza;}$$

$$Ut = 0,1 mq/mq \text{ per terziario commerciale e uffici.}$$

e delle seguenti indicazioni:

- una quota non inferiore al 40% della volumetria residenziale edificabile dovrà essere destinata ad edilizia di tipo Economico e Popolare;
- la superficie da destinare a spazi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, comprensiva delle aree da cedere in relazione alle diverse funzioni insediate non potrà essere inferiore a mq 14000.

Nel calcolo della superficie territoriale (St) della zona di cui al presente articolo sono incluse anche le aree di proprietà pubblica alla data di adozione del P.R.G..

(D) Art. 25 Zone per attività produttive: norme generali

Le zone per attività produttive sono destinate alla realizzazione di edifici artigianali, industriali e commerciali, secondo quanto specificatamente indicato negli articoli relativi a ciascuna zona

Per tutte le zone per attività produttive valgono le seguenti norme:

a. Destinazioni d'uso

In queste zone oltre agli impianti produttivi artigianali (Zone D1, D2, D3, D4), industriali (Zone D1, D4) e commerciali (Zona D5), sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi tecnici, servizi amministrativi, laboratori;
- depositi o magazzini al servizio degli impianti produttivi;
- impianti tecnologici al servizio delle attività produttive;
- servizi per i lavoratori (ricreativi, assistenziali, di interesse collettivo);
- abitazioni e uffici, secondo quanto disposto al successivo § c del presente articolo.
- ¹⁰- spazi destinati alla commercializzazione di prodotti inerenti l'attività artigianale o industriale principale, per un'estensione non superiore al 20% della SLP complessiva relativa a ciascun impianto.

In questa zona trovano applicazione le norme contenute nella L.426/71.

b. Lavorazioni e prodotti

Per le nuove edificazioni nonché per gli ampliamenti e le ristrutturazioni degli edifici esistenti, quando questi ultimi comportino cambiamenti delle lavorazioni in atto, dovrà essere prodotta una dettagliata documentazione sulle lavorazioni che troveranno posto nei nuovi edifici, sul numero di addetti previsto, sui sistemi di smaltimento degli eventuali residui o scarti delle lavorazioni nonché sui sistemi di depurazione degli scarichi. Tale documentazione dovrà essere allegata alla richiesta di C.E..

A detta documentazione va altresì allegata la dichiarazione relativa alle lavorazioni insalubri ai sensi dell'elenco allegato al D.M. 23/12/1976, come richiesto dalla Circolare della Giunta Regionale Lombarda 16/6/1977, n. 4.

È comunque vietato l'insediamento di attività produttive che a giudizio del Sindaco, sentita l'Autorità Sanitaria, non ottemperino alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia di tutela dell'ambiente.

c. Volumi ed edifici accessori

In connessione con i nuovi edifici ad uso artigianale, industriale e commerciale è ammessa la realizzazione di:

- una sola abitazione avente SLP ² mq 120 ad uso del custode o del titolare dell'azienda per ciascun impianto avente SLP destinata ad attività produttive non inferiore a mq 500;
- uffici annessi all'attività produttiva per una estensione non superiore al 15% della SLP relativa a ciascun impianto produttivo, a meno di documentate esigenze, da valutarsi da parte del Consiglio Comunale, connesse alla particolare attività produttiva;
- tettoie aperte almeno su tre lati con altezza ² m 6, aventi funzione di protezione dei parcheggi privati o di riparo per il carico e lo scarico delle merci; tali tettoie sono escluse dal calcolo della superficie coperta (Sc) fino ad un massimo di 10 mq ogni 100 mq di SLP.

d. Parcheggi privati

Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno essere previsti spazi per parcheggi privati all'interno dei lotti nella misura di:

- mq 10 ogni mq 100 di SLP artigianale o industriale;
- mq 50 ogni mq 100 di SLP destinata ad esposizione commerciale o ad uffici;
- mq 5 ogni mq 30 di SLP destinata a residenza.

e. Sistemazione degli spazi inedificati

In tutte le zone per attività produttive le parti non edificate dovranno essere sistemate a verde ed adeguatamente piantumate o pavimentate.

Almeno il 50% della superficie inedificata dei lotti dovrà essere organizzata a verde ed adeguatamente piantumata.

Gli spazi inedificati prospicienti la viabilità principale non potranno essere utilizzati per il magazzino all'aperto; in ogni caso le zone per il magazzino all'aperto e lo stoccaggio di materiali e

¹⁰ Variante 1999.

prodotti, dovranno essere opportunamente schermate con alberature in modo da occultarne la vista dagli spazi pubblici.

Adeguate schermature a verde dovranno altresì essere previste nelle parti dei lotti fronteggianti la viabilità principale e le aree per attrezzature pubbliche a meno di documentate esigenze, da valutarsi da parte del Consiglio Comunale, commesse alla particolare attività esercitata.

11.f. Destinazioni d'uso preesistenti all'adozione del PRG

Destinazioni d'uso difformi dalla presente normativa esistenti in questa zona urbanistica prima dell'adozione del presente PRG possono essere mantenute nello stato in cui si trovano. Sono comunque consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione ed opere di adeguamento tecnologico e normativo senza aumento di volume, di Slp e di Sc.

✧ **Art. 26 Zona D1 - Artigianali e industriali esistenti e di completamento**

Sono le zone già pressoché totalmente interessate da edificazioni a carattere industriale e artigianale.

In queste zone l'attuazione del P.R.G. avviene con intervento edilizio diretto (C.E.) nel rispetto dei seguenti indici:

$$U_f = 0,8 \text{ mq/mq}$$

$$H = m 8$$

$$R_c = 50\%$$

$$D_c = \text{esistente o } m 5$$

$$D_f = \text{esistente o } m 10$$

$D_s = \text{esistente o } m 10$ (tale distanza può essere inferiore quando vengano rispettati allineamenti preesistenti su lotti contigui).

In caso di cessazione dell'attività produttiva in atto e di sua sostituzione con altra attività produttiva diversa dalla precedente, anche quando tale modificazione non comporti interventi edilizi, dovrà comunque essere inviata al Comune la documentazione di cui al precedente art. 25 § b., al fine di ottenere l'agibilità degli impianti nonché in relazione ai regolamenti comunali vigenti.

✧ **Art. 27 Zona D2 - Artigianale di espansione con piano esecutivo vigente**

È una zona attualmente ineditata interessata da Piano di Lottizzazione vigente.

In questa zona valgono le prescrizioni del piano esecutivo vigente. In caso di decadenza di tale piano l'attuazione del P.R.G. potrà avvenire tramite PE di iniziativa privata (P.L.) o pubblica (P.I.P.) nel rispetto delle volumetrie massime previste dal piano vigente, riportate nella Tab. "B" allegata alle presenti norme, e dei seguenti indici:

$$H = m 8$$

$$R_c = 50\%$$

$$D_c = m 5$$

$$D_f = m 10$$

$$D_s = m 10$$

Art. 28 Zona D3 - Artigianale di espansione di iniziativa pubblica

Si tratta di una zona attualmente ineditata destinata ad insediamenti produttivi artigianali.

In questa zona l'attuazione del P.R.G. avviene tramite piano esecutivo di iniziativa pubblica (P.I.P.), secondo i seguenti indici:

$$U_t = 0,5 \text{ mq/mq}$$

$$R_c = 50\%$$

¹¹ Variante 1998 LR 23/97

e secondo i seguenti parametri:

$$\begin{aligned}H &= m 8 \\Dc &= m 5 \\Df &= m 10 \\Ds &= m 10\end{aligned}$$

Le aree espropriate verranno assegnate dall'Amministrazione comunale sia in proprietà che in diritto di superficie, con prelazione a favore di imprese artigianali attualmente insediate all'interno delle zone residenziali previste dal presente P.R.G..

Art. 29 Zona D4 - Artigianale e industriale di espansione

Si tratta di una zona pressoché totalmente ineditata destinata ad insediamenti produttivi artigianali e industriali.

In questa zona l'attuazione del P.R.G. avviene tramite piano esecutivo di iniziativa privata (P.L.) o pubblica (P.I.P.), nel rispetto dei seguenti indici:

$$\begin{aligned}Ut &= 0,5 \text{ mq/mq} \\Rc &= 50\%\end{aligned}$$

e secondo i seguenti parametri:

$$\begin{aligned}H &= m 10 \\Dc &= m 10 \\Df &= m 10\end{aligned}$$

Ds = m 10 a meno di più restrittive prescrizioni in connessione all'arretramento dell'edificazione per rispetto stradale così come indicato nelle tavole di piano.

Art. 30 Zona D5 - Commerciale per grande distribuzione

Si tratta di una zona attualmente ineditata destinata ad insediamenti commerciali per la vendita al dettaglio per grande distribuzione e/o all'ingrosso.

In questa zona l'attuazione del P.R.G. avviene tramite piano esecutivo di iniziativa privata (P.L.) o pubblica (P.I.P.) nel rispetto dei seguenti indici:

$$\begin{aligned}Ut &= 0,35 \text{ mq/mq} \\Rc &= 50\% \\Rp &= 30\%\end{aligned}$$

e secondo i seguenti parametri:

$$\begin{aligned}H &= m 10 \\Dc &= m 10 \\Df &= m 10\end{aligned}$$

Ds = m 10 a meno di più restrittive prescrizioni in connessione all'arretramento dell'edificazione per rispetto stradale così come indicato nelle tavole di piano.

Titolo IV° - Zone di interesse pubblico

Art. 31 Zone per attrezzature pubbliche

Queste zone sono riservate alla realizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche di interesse collettivo, ivi comprese le attività religiose e di culto, secondo quanto indicato con apposito segno grafico nelle tavole di piano.

Esse comprendono:

a. Zone per l'istruzione (IS)

destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie inferiori;

b. Zone per attrezzature di interesse comune (IC)

quali attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, associative, ricreative e politiche;

c. Zone a verde attrezzato (V)

per la realizzazione di parchi pubblici, giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture ricettive e di servizio;

d. Zone per attrezzature religiose (AR)

quali edifici di culto ed attrezzature connesse a tale attività;

e. Zone per parcheggi pubblici (P)

Da realizzarsi al livello stradale per consentire la sosta temporanea dei veicoli. Tali zone potranno essere organizzate anche in modo da consentire usi temporanei differenti dal parcheggio (manifestazioni pubbliche, attività ricreative).

Le destinazioni individuate nelle tavole di piano hanno valore indicativo e potranno essere variate in ragione dei programmi di intervento comunali, secondo il disposto dell'art. 1 della legge 1/78.

In queste zone non sono comunque consentite destinazioni diverse da quelle per attrezzature pubbliche se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti.

Il volume delle opere pubbliche realizzate in tali zone non verrà computato nel volume edificabile dei PE all'interno dei quali eventualmente ricadessero.

Per le zone di cui ai precedenti punti "b" e "c" è ammessa, sulla base di specifici piani esecutivi o progetti di iniziativa pubblica, la concessione in diritto di superficie ad associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino, con apposita convenzione, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità alle esigenze comunali.

La convenzione avrà una durata massima di 30 anni e dovrà prevedere il rispetto delle finalità sociali dell'intervento e garantire il controllo pubblico del servizio e comporterà la cessione gratuita al Comune di tutti gli impianti e le attrezzature alla scadenza della convenzione stessa.

Con il simbolo IT sono inoltre indicate le aree pubbliche destinate a servizi e impianti tecnologici.

Art. 32 Prescrizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose

Le aree destinate all'attività religiosa e di culto, nonché gli ambiti all'interno dei quali individuare specifiche aree da destinare a tali attrezzature, sono contrassegnati nelle tavole di piano con la sigla "AR".

Per le aree con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto e contrassegnate nelle tavole di piano con la sigla "AR", si intendono confermate le destinazioni esistenti comprensive, oltre che degli edifici per il culto, della residenza del personale addetto e delle attrezzature connesse a tale attività. Gli interventi edilizi relativi a tali aree sono soggetti a concessione edilizia semplice, salvo per gli interventi soggetti unicamente ad autorizzazione o preventiva comunicazione ai sensi della vigente legislazione in materia.

Per le aree da individuare all'interno della zona "C3" di cui al precedente art. 24 che verranno destinate ad attrezzature religiose e di culto è consentita la realizzazione degli edifici per il culto e della

residenza del personale addetto nonché delle altre attrezzature connesse a tale attività, con esclusione di spazi per attività, con esclusione di spazi per attività ricreative all'aperto, nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nel P.P., esteso all'intera zona da redigersi ai sensi del citato art. 24.

Art. 33 Percorsi pedonali

Nelle tavole di piano sono individuati con apposito segno grafico i principali percorsi pedonali da realizzare o consolidare. La sezione di tali percorsi non potrà essere inferiore a m. 3. I tracciati di tali percorsi rappresentati nelle tavole di piano hanno valore indicativo e verranno precisati nel quadro della elaborazione dei PE all'interno dei quali essi ricadono o sulla base di specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica.

Art. 34 Zona di rispetto cimiteriale

È indicata con apposito segno grafico nelle tavole di piano la zona di rispetto cimiteriale: tale zona è inedificabile fatti salvi gli eventuali ampliamenti delle strutture cimiteriali e degli edifici di servizio a queste connessi.

Gli altri edifici, compresi quelli agricoli, ricadenti in tale zona potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, per i soli edifici agricoli ricadenti all'interno dell'"ambito di concentrazione delle edificazioni agricole" indicato con il n. 1 nelle tavole di piano, interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza incremento della volumetria esistente, nel quadro del relativo Piano di Recupero da redigersi ai sensi del successivo art. 39.

Art. 35 Viabilità

Nelle tavole di piano è indicata con apposito segno grafico la viabilità urbana da realizzare, consolidare o ampliare in funzione della razionalizzazione del sistema viabilistico esistente nonché dell'ordinato sviluppo delle espansioni urbane previste.

I calibri e i caratteri delle strade sono descritti nella Tab. "C" allegata alle presenti norme.

La rappresentazione grafica delle strade contenuta nelle tavole di piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Art. 36 Rispetto stradale

Nelle tavole di piano sono indicate con apposito segno grafico le zone di rispetto stradale a protezione della viabilità principale di scala territoriale; per tali zone vale quanto previsto all'art. 26 della L.R. 51/75: è inoltre ammessa la costruzione di cabine elettriche a condizione che le stesse non siano di intralcio alla visibilità della circolazione.

¹²Per tutte le strade presenti sul territorio comunale o previste dal presente P.R.G., si applicano le norme contenute nel Decreto Ministeriale 1° aprile 1968, n.1404 e nel Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1993, n.147.

Art. 37 Linee di arretramento dell'edificazione

Nelle tavole di piano sono individuate con apposito segno grafico le linee di arretramento dell'edificazione per rispetto stradale e delle infrastrutture tecnologiche a rete di scala territoriale (oleodotto, elettrodotta) interessanti il territorio comunale. Nelle fasce di territorio comprese tra le zone di rispetto stradale e le linee di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna edificazione salvo la realizzazione di strade di servizio, parcheggi e aree pavimentate, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde nel rispetto delle norme e degli indici delle zone all'interno delle quali tali fasce ricadono;

è inoltre ammessa la costruzione di cabine elettriche a condizione che le stesse non siano di intralcio alla visibilità della circolazione. Nelle fasce di territorio comprese tra il tracciato dell'oleodotto e le relative linee di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna edificazione ed è consentita

¹² Variante 1998-LR 23/97

esclusivamente la coltivazione agricola con esclusione delle piantagioni di alberi di alto fusto. Nelle fasce di territorio comprese tra il tracciato dell'elettrodotto e le relative linee di arretramento dell'edificazione non è ammessa alcuna edificazione salvo la realizzazione, ove consentito dalle norme delle zone all'interno delle quali tali fasce ricadono, di sistemazioni a verde, strade di servizio, parcheggi e recinzioni.

Art. 37 bis Prescrizioni particolari per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e gli elettrodotti e i pozzi destinati all'approvvigionamento idrico per il consumo umano.¹³

- a. La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali: il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia; la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
- b. 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.
Le zone di rispetto per ciascuna parte dell'asse linea dovranno essere di 20 m per linee di 380/220 KW e di 15 m per linee di 132 KW.
- c. Nelle aree comprese nel raggio di m 200. dal punto di captazione delle acque da destinare al consumo umano, oltre a quanto stabilito dall'art.6 del Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n.236, sono vietati gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

¹³ Articolo modificato dalla Variante 1998 LR 23/97

Titolo V° - Zone non urbane: agricole e per il tempo libero

Art. 38 Zone agricole: norme generali

Sono le zone destinate alla attività agricola ai sensi del D.M. 2 aprile 1968.

In generale per tutte le zone agricole valgono le seguenti prescrizioni:

a. Destinazioni d'uso

In queste zone oltre alle attività connesse alla conduzione dei fondi agricoli sono ammesse le opere destinate:

- alle residenze degli imprenditori e dei dipendenti delle aziende agricole;
- alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;
- secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 3 della L.R. 93/80 e nel rispetto delle prescrizioni di cui ai successivi articoli.

b. Conservazione dei caratteri dell'ambiente agricolo

Per qualsiasi alterazione dell'ambiente naturale, anche se provvisoria, delle condizioni del terreno non intesa all'esercizio della attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali) dovrà essere preventivamente richiesta al Sindaco la relativa autorizzazione, che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento e al ripristino dell'ambiente naturale preesistente nel rispetto delle normative speciali di settore.

È fatto divieto di alterare il deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, di alterare comunque il coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale o di provocare l'inquinamento.

Chiunque intenda procedere ad abbattimenti di piante isolate o in filari lungo il margine di strade e di corsi d'acqua nonché ai margini dei coltivi deve farne preventiva denuncia al Sindaco indicando il tipo e il numero delle piante da abbattere, i reimpianti che si intendono effettuare e le modalità esecutive dell'intervento.

Entro 60 giorni dalla denuncia, il Sindaco sentito il parere dell'ispettorato forestale competente, può vietare totalmente o parzialmente gli abbattimenti quando da questi possa derivare una grave compromissione o alterazione dei caratteri dell'ambiente agricolo, ovvero può subordinarli a reimpianti di tipo e con modalità diverse da quelle indicate in denuncia ai fini di una migliore conservazione dello stato dei luoghi.

Art. 39 Zone E1 - Agricole produttive

Sono le zone irrigue ad alto valore agronomico attualmente destinate alla attività agricola che si intendono riconfermare col presente P.R.G..

In queste zone sono consentite tutte le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 38 § a.

Al fine di limitare l'utilizzazione edilizia dei territori agricoli, gli interventi destinati alla realizzazione delle residenze e delle attrezzature e infrastrutture produttive potranno essere realizzati esclusivamente all'interno degli "ambiti di concentrazione delle edificazioni agricole" individuati, così come prescritto dalla L.R. 93/80 all'art. 1 punto "b", con apposito perimetro e contraddistinti con numerazione progressiva da 1 a 3 nelle tavole di piano in connessione con i nuclei rurali esistenti di antica formazione.

Modifiche o ampliamenti di tali perimetri potranno essere previsti, in relazione a specifiche esigenze connesse alla conduzione dei fondi, sulla base di motivate richieste presentate dai soggetti di cui all'art. 3 della L.R. 93/80.

Al fine di consentire gli interventi di recupero edilizio e ristrutturazione urbanistica a fini residenziali dell'area della Cascina Riva, è stato inoltre individuato sulle tavole di piano, così come previsto all'art. 1 punto "d" della L.R. 93/80, un "ambito di concentrazione delle edificazioni agricole" contraddistinto col n. 4, destinato alla realizzazione di un nuovo insediamento rurale con relativi servizi.

In queste zone l'attuazione del P.R.G. per quanto riguarda la realizzazione delle residenze agricole e delle attrezzature e infrastrutture avviene:

a. per intervento diretto (C.E.) all'interno dell'"ambito di concentrazione delle edificazioni agricole" contrassegnato col n. 4 nelle tavole di piano, nel rispetto dei seguenti indici:

$$\begin{aligned} I_f &= 0,03 \text{ mc/mq per le abitazioni} \\ I_f &= 0,20 \text{ mc/mq per fabbricati rustici di servizio, utili all'attività agricola} \\ R_c &= 10\% \text{ per le infrastrutture produttive e per le abitazioni} \\ H &= m 8 \text{ fatta eccezione per silos ed eventuali impianti tecnologici.} \end{aligned}$$

b. previa approvazione di specifici piani di recupero (PR) estesi agli interi "ambiti di concentrazione delle edificazioni agricole" in tutti gli altri casi, tenuto conto degli indici di cui al precedente punto "a" e delle seguenti indicazioni:

- i PR dovranno prevedere gli opportuni interventi di recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio residenziale e non residenziale esistente con particolare attenzione alla salvaguardia dei valori storici e tipo-morfologici dei nuclei rurali di antica formazione;
- i PR potranno prevedere la realizzazione di eventuali nuove edificazioni solo quando motivate da documentate esigenze, da valutarsi da parte del Consiglio Comunale, connesse alla conduzione dei fondi che non possano essere soddisfatte mediante il prioritario riutilizzo delle strutture edilizie residenziali e non residenziali esistenti e sempreché vengano complessivamente rispettati gli indici di cui al precedente punto "a".

¹⁴Norme particolari relative all'insediamento rurale isolato di interesse paesistico

L'ambito contrassegnato al n°5 della Tavola di Azzonamento è da considerarsi di interesse paesistico per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche e, per la presenza di elementi architettonici di rilievo e per valori paesistici ed è pertanto ritenuto meritevole di tutela.

La norma persegue l'obiettivo di valorizzare la funzione sociale connessa all'accessibilità, alla conoscenza e, ove possibile, alla fruizione del luogo e dei beni.

a. Tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni della L.R.93/80, da redigersi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) I volumi consentiti sono pari al volume esistente alla data di adozione della presente variante.
- b) E' vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi fatte salve le superfetazioni e le manomissioni dovute ad interventi più o meno recenti; l'aggiunta di volumi è consentita soltanto in sostituzione di elementi di cui è prevista la demolizione e ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile.
- c) Sono in ogni caso ammessi gli interventi necessari alla migliore conservazione delle caratteristiche tipo-morfologiche e planivolumetriche dei complessi e dei caratteri architettonici e stilistici dei singoli edifici e manufatti.
- d) Il Piano Attuativo dovrà contenere la specificazione dei rapporti con gli spazi aperti e gli eventuali parchi e giardini di pertinenza.
- e) I giardini e gli spazi aperti vanno tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle essenze.
- f) I mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole in essere, sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso.

¹⁴ Norma introdotta dalla Variante 1999, modificata d'ufficio.

Sono da ritenersi compatibili le destinazioni rivolte alla fruibilità pubblica con esclusione delle destinazioni che possono pregiudicare i caratteri storico-monumentali degli edifici e dei complessi.

Oltre alla destinazione agricola, sono quindi ammesse:

- tutte le destinazioni legate agli scopi istituzionali del Parco Agricolo Sud Milano.

g) Non è consentito l'uso degli spazi aperti per deposito di materiali; è consentita la creazione di modeste attrezzature da gioco e da giardino, che non mutino il carattere degli spazi aperti in cui si inseriscono.

b. Interventi ammessi di tipo conservativo

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi i seguenti interventi senza cambio di destinazione e senza aumento di volume.

Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi sugli edifici interessanti l'insediamento di cui al presente articolo, finalizzati prioritariamente alla conservazione degli usi agrari del patrimonio storico-tipologico, sono ammessi attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo o consolidamento statico senza cambio di destinazione.

Gli interventi finalizzati al miglior uso degli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipomorfologici degli insediamenti, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie. Eventuali manomissioni dovute ad interventi più o meno recenti devono essere corrette o sostituite ove possibile.

Nel caso in cui, per un migliore utilizzo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura del complesso.

Art. 40 Zona E2 - Agricola di tutela

Si tratta di una zona agricola che riveste particolare interesse naturale e ambientale per la presenza di una testa di fontanile ancora attivo.

In questa zona sono vietati:

- l'abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente;
- la realizzazione di nuovi edifici anche a carattere temporaneo;
- l'abbandono di rifiuti e la costituzione di depositi di materiali dismessi;
- l'apertura di nuove strade e la costruzione di infrastrutture in genere;
- il mutamento del tipo di colture in atto, salvo le normali rotazioni agricole e le colture necessarie alla migliore difesa ambientale, nonché l'impianto di pioppeti artificiali o di altre colture arboree a rapido accrescimento;
- gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo;
- ogni attività anche di carattere temporaneo che comporti alterazione ai caratteri ed alla qualità dell'ambiente.

Tab. A - Aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie, relative alle zone C1, C2, e C3 di cui agli artt. 22, 23 e 24 delle N.d.A.; specificazione delle aree da cedere e di quelle da monetizzare.

Zona PE	Sf mq	It mc/mq	V di PRG mc	N° ab.	Standards da cedere			Standards da monet. mq	TOTALE STANDARDS mq
					P mq/ab	Verde + IC mq/ab	Totale mq		
C1 PL1	34.538	1,34	46.204	462	3,68	27,47	14.393	0	14.393
C1 PL2	29.529	1,2	35.434	354	3	23,5	9.390	0	9.390
C1 PZ1	15.250	1,6066	24.500	245	3	31,49	8.450	0	8.450
Totale 1	79.317		106.138	1.061			32.233	0	32.233

Zona PE	St mq	It mc/mq	V di PRG mc	N° ab.	Standards da cedere			Standards da monet. mq	TOTALE STANDARDS mq
					P mq/ab	Verde + IC mq/ab	Totale mq		
C2 PL3	21.068	1,4	29.495	295	3	23,5	7.816	0	7.816
C2 PL4	23.292	1,4	32.609	326	3	23,5	8.641	0	8.641
C2 PL5	9.740	1,4	13.636	136	3	17	2.727	886	3.614
C2 PL6	10.200	1,4	14.280	143	3	12	2.142	1.642	3.784
C2 PL11	5.949	1,4	8.329	83	3	12	1.249	958	2.207
C3 PP1	33.640	1	33.640	336	3		1.009	7.905	8.915
Totale 2	103.889		131.989	1.320			23.585	11.392	34.977

Zona PE	St mq	Ut mq/mq	Slp mq	N° ab.	Standards da cedere			Standards da monet. mq	TOTALE STANDARDS mq
					P mq/ab	Verde + IC mq/ab	Totale mq		
C3 PP1	33.640	0,1	3.364				3.364	0	3.364

TOTALE				2.381			59.182	11.392	70.574
---------------	--	--	--	--------------	--	--	---------------	---------------	---------------

N.B. Le superfici territoriali (St) indicate nella presente tabella hanno valore ai fini della programmazione comunale. Le superfici territoriali effettivamente interessate dagli interventi dovranno essere adeguatamente dimostrate in sede di PE con riferimento ai valori espressi nella tabella stessa.

Tab. B - Aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie, relative alle zone D2, D3, D4 e D5 di cui agli artt. 27, 28, 29 e 30 delle N.d.A.; specificazione delle aree da cedere e di quelle da monetizzare.

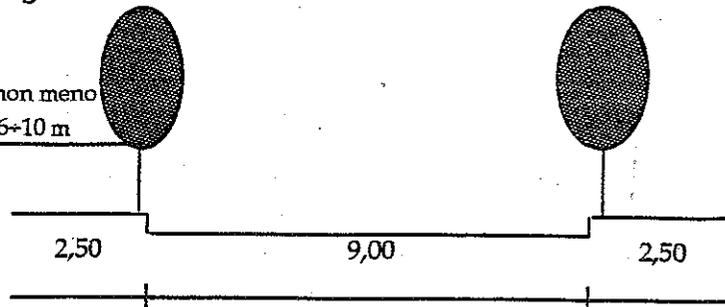
Zona PE	Sf mq	If mc/mq	V mc	Rc	Sc max mq	Totale standards mq	Standards da cedere mq	Standards da monet. mq
D2 PL7	37.215	3	110.907	50%	18.325	5.083	5.083	0
Zona PE	St mq	If mc/mq	Slp mc	Rc	Sc max mq	Totale standards mq	Standards da cedere mq	Standards da monet. mq
D3 PIP1	20.300	0,5	10.150	50%	8.120	4.060	4.060	0
D4 PL8	19.500	0,5	9.750	50%	7.800	3.900	3.900	0
D4 PL 10	8.800	0,5	4.400	50%	3.520	1.760	1.760	0
D5 PL9	96.000	0,35	33.600	50%	31.200	33.600	33.600	0
Totale	144.600		57.900		50.640	43.320	43.320	0
TOTALE						48.403	48.403	0

N.B. Le superfici territoriali (St) indicate nella presente tabella hanno valore ai fini della programmazione comunale. Le superfici territoriali effettivamente interessate dagli interventi dovranno essere adeguatamente dimostrate in sede di PE con riferimento ai valori espressi nella tabella stessa.

Tab. C - Calibri e caratteri delle strade di PRG di cui all'art. 35 delle NDA

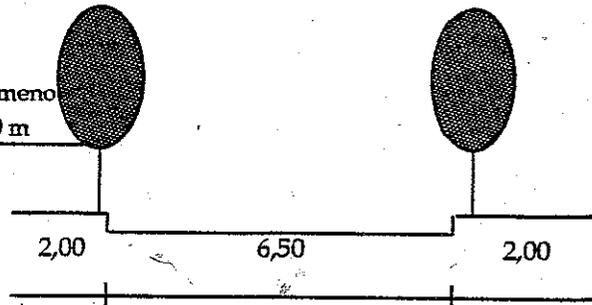
A - Strada perimetrale di gronda

Alberi in filare: non meno
di 1 albero ogni 6+10 m



B - Strada urbana

Alberi in filare: non meno
di 1 albero ogni 6+10 m



N.B. Le sezioni illustrate nella presente scheda hanno valore di massima fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole strade. Le sezioni costituiscono il riferimento per la stima della quota di oneri di urbanizzazione primaria relativa alle strade.