con aggiornamenti modifiche d'ufficio Regione, vedi correzioni in [redacted]

SOPPRESSE/MODIFICATE - VAR/ZONE-D-PRODUTTIVE
DEL.CC.n°69/27.3.1985

Progettista | **Il Sindaco** | **Il Segretario Comunale**

UFFICIO TECNICO * COMUNE DI ERBA * SEZ. URBANISTICA ed EDILIZIA PRIVATA

provate con DGR N° del

città di ERBA

PROVINCIA DI COMO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
del prof. dott. ing. Guido Colombo
dott. arch. Giuseppe Ragone
20122 Milano - Via Grill 3 - Tel. 02/541731

PIANO REGOLATORE GENERALE 1980

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

U-159

18-12-19[illegible]

Ottobre modifiche approvate in C.C.
modifiche proposte in C.C.

I N D I C E

Elenco delle abbreviazioni usate nel testo

Parte Prima - DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - PARAMETRI CHE DEFINISCONO GL'INTERVENTI

Art. 1 Parametri urbanistici ed edilizi Pag. 5

" 2 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi " 5

" 3 Parametri urbanistici " 6

Ai - Ambito d'intervento
St - Superficie territoriale
Sf - Superficie fondiaria
Ut - Indice di utilizzazione territoriale
Su - Superficie di urbanizzazione (Sus-Sup)
Smi - Superficie minima d'intervento

Art. 4 Parametri edilizi Pag. 8

Ae - Area edificabile
Lmi - Lotto minimo
Sc - Superficie coperta
Rc - Rapporto di copertura
De - Densità edilizia
Ve - Volume edilizio
Is - Indice di sfruttamento
Slp- Superficie lorda di piano
H - Altezza degli edifici
Posizione degli edifici
Tipi edilizi residenziali-fronte di un edificio

Art. 5 Parametri edilizi nei casi di ricostruzione Pag.15

" 6 Applicazione dei parametri di edificazione " 16

Titolo II° - CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGL'INTERVENTI

Art. 7 Osservanza della disciplina urbanistica Pag.17

" 8 Condizioni di edificabilità delle aree " 18

" 9 Altezza massima degli edifici " 20

" 10 Allineamento degli edifici " 20

UFFICIO TECNICO * COMUNE DI ERBA * SEZ. URBANISTICA P.ta EDILIZIA PRIVATA

Art.11	Arretramento normale dell'edificazione e dei manufatti	Pag.21
" 12	Arretramento eccezionale degli edifici	" 23
" 13	Arretramento dal filo stradale degli esercizi commerciali ed artigianali	" 24
" 14	Distacchi da altri edifici e manufatti	" 25
" 15	Regolamentarità dei cortili	" 26
" 16	Modinatura degli edifici	" 27

Titolo III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art.17	Programmazione degli interventi	Pag.28
" 18	Programmi pluriennali di attuazione (ppa)	" 29
" 19	Elaborati del programma poliennale di attuazione (ppa)	" 30
" 20	Piano operativo	" 31
" 21	Attuazione del PRG	" 32
" 22	Attuazione con Piani Attuativi (PA) o indiretta	" 33
" 23	Piani Attuativi (PA)	" 34
" 24	Disciplina delle convenzioni nell'attuazione con PA	" 36
" 25	Piano di ristrutturazione urbanistica (PRU)	" 37
" 26	Attuazione diretta con singola CONC.	" 39
" 27	Interventi in zone soggette a procedure particolari	" 40
" 28	Autorizzazione degl'interventi edilizi diretti, d'iniziativa privata	" 42
" 29	Attuazione degl'interventi pubblici o privati su aree pubbliche	" 43
" 30	Attuazione degl'interventi urbanizzativi	" 44

Parte Seconda - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Titolo 1° - TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

Art.31 Misure generali di protezione — Pag.47
" 32 Tutela dei valori storico-ambientali — " 48
" 33 Centri storici e nuclei di antica formazione — " 48
" 34 Modalità d'intervento nelle zone A — " 49
" 35 Opere in immobili vincolati — " 50
" 36 Sequenze d'interesse ambientale — " 58
" 37 Tutela e potenziamento del verde — " 59
" 38 Salvaguardia ecologica ed ambientale — " 60
" 39 Punti panoramici e linee visuali — " 62
" 40 Edificazione dei terreni in pendio — " 64

Titolo 11° - URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art.41 Rispetto degli standards urbanistici negli interventi con PL — Pag.65
" 42 Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione dei PL — " 66
" 43 Viabilità privata di lottizzazione — " 67
" 44 Caratteristiche delle strade private — " 68
" 45 Accessi carrabili ai lotti — " 69
" 46 Allacciamento ai servizi canalizzati — " 70
" 47 Dotazione di parcheggi e di verde primario nei PL — " 71

Titolo 111° - EDIFICAZIONE DIRETTA DELLE AREE (con singola CONC.)

Art.48 Uso edilizio del terreno — Pag.72
" 49 Dotazione di verde attrezzato primario privato nel caso di attuazione diretta — " 73
" 50 Dotazione di parcheggi privati — " 74
" 51 Fabbricati accessori-Cabine elettriche di trasformazione — " 75
" 52 Opere di recinzione e di sostegno — " 75

Parte Terza - PREVISIONI E VINCOLI DEL PRG

Titolo I° - AZZONAMENTO GENERALE

Art.53 Elementi costitutivi del PRG Pag. 82

" 54 Articolazione delle previsioni e dei vincoli di PRG " 83

" 55 Azzonamento del territorio " 90

" 56 Destinazioni d'uso del suolo " 92

" 57 Zone A - Residenziali dei centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale " 99

" 58 Zone B - Residenziali sature e/o di completamento " 106

" 59 Zone C - Residenziali di nuovo insediamento " 109

" 60 Zone D - Industriali artigianali e commerciali " 110

D1- Attività disperse incompatibili da rilocalizzare
D2- Attività disperse consolidabili solo se rese compatibili
D3- Attività disperse compatibili e consolidabili
D4- Attività accentrate, di completamento, ristrutturazione e riqualificazione

Art.61 Zone D5 - Cave ed annessi Pag.115

" 62 Zone D6 - Direzionali " 117

" 63 Zone E - rurali " 118

Zona E1 - rurale generica
Zona E2 - rurale protetta
Zona E3 - rurale di salvaguardia ambientale
- norme speciali per il "Buco del Piombo"

Art.64 Zone R - Di rispetto Pag.125

a- Zone di rispetto degli abitati
b- Fasce di rispetto delle strade
c- Servizi canalizzati
d- Cimiteri
e- Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse
f- Attrezzature speciali
g- Fasce di rispetto dei torrenti e del Lago di Alserio

Art.65 Zone S - Aree di uso pubblico per attrezzature, servizi ed impianti d'interesse settoriale ed urbano Pag.130

-Norme specifiche per le istituzioni composite urbane (ICU)
-Norme specifiche per le zone di servizio delle industrie (CSI)

Art.66 Zone F - Aree per attrezzature, servizi-ed impianti sovraccomunali Pag.137
" 67 Zone V - Per la viabilità " 139
-Piano del traffico
-Attività connesse al traffico
" 68 Aree di parcheggio " 144

Titolo II° - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art.69 Classificazione urbanistica degli esercizi Pag.146
" 70 Definizione concernenti gli esercizi " 147
" 71 Direttive di politica commerciale " 148
" 72 Dimensione degli esercizi singoli-Fronte vetrine " 149
" 73 Localizzazione degli esercizi " 150
" 74 Dotazione degli esercizi commerciali " 152
" 75 Destinabilità commerciale degli edifici " 153
" 76 Esercizi commerciali esistenti " 154
" 77 Nuovi esercizi commerciali " 155
" 78 Dotazioni speciali per le grandi strutture commerciali " 156

Parte Quarta - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.79 Salvaguardia del PRG Pag.159
" 80 Edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona " 160
" 81 Edifici abusivi " 162
" 82 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente " 163

ABBREVIAZIONI USATE NEL TESTO

AC	Amministrazione Comunale
Ae	Area edificabile
Ai	Ambito d'intervento
All.	Allineamento (di un edificio)
Arr.	Arretramento (di un edificio) dal filo stradale
CE	Commissione Edilizia
CM	Comunità Montana
CONC.	Concessione ad edificare
CSI	Centri di servizio dell'industria
DC	Delibera consiliare
De	Densità edilizia
Def	Densità edilizia fondiaria
Det	Densità edilizia territoriale
DI	Decreto interministeriale
Dis.	Distacco dal confine o da altro edificio
DM	Decreto ministeriale
EEP	Edilizia economica e popolare
ft	(piani) fuori terra
GR	Giunta Regionale
H	Altezza degli edifici
ICU	Intituzione composita urbana
Iut	Indice di utilizzazione territoriale
Is	Indice di sfruttamento
Isf	Indice di sfruttamento fondiario
Ist	Indice di sfruttamento territoriale
L	Legge dello Stato
LE	Licenza Edilizia
Lmi	Lotto minimo
LR	Legge della Regione Lombardia
LUN	Legge urbanistica nazionale 17-8-1942, n.1150
LUR	Legge urbanistica regionale
max	Massimo-a
min	Minimo-a
NTA	Norme Tecniche di Attuazione del PRG
OC	Organo Comprensoriale
PA	Piano attuativo (PIP-PL-PLU-PP-PZ-PR)
PCM	Piano di Comunità Montana
PIP	Piano Insediamenti Produttivi (art.27 L n.865/1971)
PL	Piano di lottizzazione d'iniziativa privata
PLU	Piano di lottizzazione di ufficio
PP	Piano particolareggiato di esecuzione
ppa	Programma pluriennale di attuazione (art.13 L n.10/1977)
PR	Piano di recupero (art.28 L n.457/1978)
PRG	Piano Regolatore Generale
PSE	Programma di sviluppo socio-economico
PTC	Piano Territoriale Comprensoriale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUC	Piano urbanistico di Comunità (Montana)
PZ	Piano di zona per l'EEP (L n.167/1962)
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
Sa	Superficie accessoria (dei negozi)
Sc	Superficie coperta
Sf	Superficie fondiaria
Sl	Superficie globale dei negozi (superficie lorda)
Smi	Superficie minima di intervento
Slp	Superficie lorda di piano
Su	Superficie di urbanizzazione
Sup	Superficie di urbanizzazione primaria
Sus	Superficie di urbanizzazione secondaria
St	Superficie territoriale
Sv	Superficie (effettiva) di vendita (dei negozi)
TU	Testo Unico
UTC	Ufficio Tecnico Comunale
Ve	Volume edilizio
Zr	Zona di recupero

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - PARAMETRI CHE DEFINISCONO GL'INTERVENTI

Art. 1. Parametri urbanistici ed edilizi

1- Servono a strutturare l'organismo urbano nelle sue varie componenti, a promuovere l'organizzazione urbana ed a regolare l'utilizzazione edilizia delle aree interessate dal PRG e dai successivi PA.

Art. 2 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

1- L'indice di utilizzazione territoriale, la densità edilizia territoriale e l'indice di sfruttamento territoriale si applicano in caso d'intervento urbanistico preventivo: cioè in caso di PA.
La densità edilizia fondiaria e l'indice di sfruttamento fondiario si applicano nel caso d'intervento edilizio diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo, cioè nel caso d'intervento con singola Cono.

2- Quando per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri territoriali e fondiari, si applicano quelli più restrittivi.

Art. 3 Parametri urbanistici

Ai - Ambito d'intervento

E' un ambito territoriale sul quale il PRG si attua con un intervento urbanistico unitario, preliminare agl'interventi edilizi.
Esso può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

St - Superficie territoriale mq. od ha

E' la superficie totale di un "ambito d'intervento"Ai, interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria Sf destinata agl'interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria Su destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitate o definite) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto (R) di attrezzature e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende, invece

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà o di uso pubblico;
- le aree escluse dall'intervento proposto, in quanto già edificate.

Sf - Superficie fondiaria mq. od ha

E' la porzione di superficie territoriale St, a destinazione omogenea di zona, destinata agl'interventi edilizi abitativi o produttivi, da attuare direttamente o previo intervento urbanistico. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale St: le superfici di urbanizzazione, cioè destinate alle opere di urbanizzazione primaria (Sup) e secondaria (Sus); le strade pubbliche od aperte al pubblico transito, esistenti o previste; le aree di rispetto (R).
La superficie fondiaria Sf comprende le aree per l'urbanizzazione primaria non specificate dal PRG ma previsto parametricamente dalle norme e cioè le strade private, gli spazi verdi attrezzati di uso privato (verde primario) e gli spazi di parcheggio di uso privato.

Ut - Indice di utilizzazione territoriale (%)

Esprime la percentuale max di superficie fondiaria Sf sulla superficie territoriale St.

Parametri urbanistici - seguito art. 3

Su - Superfici di urbanizzazione mq. od ha

primaria-Sup-misura la superficie totale delle aree di urbanizzazione primaria realtive ad un ambito d'intervento.

secondaria-Sus- misura la superficie totale delle aree di urbanizzazione secondaria relative ad un ambito d'intervento.

La Sup comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a- strade a servizio degl'insediamenti

b- strade pedonali

c- spazi di sosta e di parcheggio, di uso pubblico

d- reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas o del metano, del telefono

e- pubblica illuminazione

f- spazi di verde attrezzato condominiale, di uso pubblico.

La Sus comprende le aree destinate alle seguenti opere:

a- asili nido

b- scuole materne

c- scuole dell'obbligo

d- attrezzature urbane (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, religiose e sportive)

e- spazi di verde pubblico naturale e/o attrezzato

f- spazi per gl'impianti tecnologici.

Smi - Superficie minima d'intervento mq. od ha

Definisce, per ciascuna zona, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo d'iniziativa pubblica privata o mista, da attuare in modo unitario.

La superficie minima d'intervento può essere indicata graficamente dalle tavole di PRG o definita parametricamente dalle norme.

Art. 4 Parametri edilizi.

Ae - Area edificabile (mq.)

E' l'area di pertinenza di un intervento edilizio - diretto o successivo ad un intervento urbanistico - cui si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

L'area edificabile può concernere una o più proprietà (o lotti), quando siano costituite in "unità d'intervento", con modalità operative omogenee.

L'area edificabile si ottiene dall'area totale delle proprietà (o dei lotti) considerate detraendo:

a - le porzioni che, per vincoli di PRG o di legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade e ralative fasce di rispetto, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, a verde privato vincolato o ad altri usi di pubblico interesse;

b - le quote pertinenti ad altri edifici esistenti sull'area considerata e che s'intendono mantenere;

c - le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà confinanti.

Nel caso di cortili comuni, "l'area edificabile" comprende anche la quota di cortile comune che compete alla proprietà considerata, secondo quanto risulta da atti pubblici o da convenzioni tra i comproprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori il cortile comune si presume ripartito - nell'ordine - in proporzione: alla estensione delle singole proprietà fondiarie, all'area coperta dei fabbricati che vi hanno accesso, od - infine - alla superficie di piano degli alloggi che hanno diritto d'uso del cortile; il criterio di "ripartizione" prescelto deve essere concordato dai proprietari interessati; se manca l'accordo, il criterio viene scelto dall'AC.

Parametri edilizi - seguito art. 4

S'intendono esclusi dal computo gli spazi pubblici adiacenti all'area edificabile; possono invece comprendersi eventuali aree private confinanti, anche di altro proprietario, purchè le cessioni di volume o di superficie di piano, che in tal caso si effettuano, risultino da convenzione regolarmente trascritta, che non sia possibile sciogliere o modificare senza autorizzazione della A.C., alla quale essa va notificata in copia. Le cessioni di volume o di superficie di piano sono consentite solo per aree non "sature",, cioè aventi un residuo di "edificabilità".

✳ Per calcolare l'edificabilità di un lotto se ne considera la superficie catastale, purchè lo scarto con la superficie reale sia contenuto nei limiti della tab. seguente.

Un'area edificabile si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato la massima edificabilità, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso che l'edificabilità (volume edilizio o superficie di piano) non sia stata interamente utilizzata e che si intenda aumentarla, sino alla saturazione.

Lmi - Lotto minimo (mq.)

Definisce l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto; esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un PA; oppure può essere definito parametricamente dalle norme.

Sc - Superficie coperta. (mq)

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in oggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie e le pensiline, con le

✳ "Per calcolare l'edificabilità di un lotto se ne considera la superficie reale"; in quanto trattasi dell'unica logica ammissibile;

Parametri edilizi - seguito art. 4

eccezioni seguenti.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti sino a m. 1,50 e le pensiline d'ingresso se non superano i 10 mq. di superficie; per valori superiori ai limiti suddetti si computa l'eccedenza. Sono altresì escluse dal computo dell'area coperta le parti di edificio completamente sotterranee; le autorimesse interrate, purchè siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm. di terra vegetale coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie ed, in parte, le serre - in zona rurale; i piani caricatori, in zona industriale o mista.

Rc - Rapporto di copertura Sc/Ae %)

E' la porzione di area edificabile Ae che può essere occupata dai fabbricati e si esprime col rapporto tra area (complessivamente) coperta ed area (complessivamente)edificabile, entrambe espresse in termini fondiari.

De - Densità edilizia (mc/mq.)

Definisce il volume edilizio che si può costruire - a norma di PRG - sulla unità di area edificabile. Essa è quindi il rapporto numerico tra il volume edilizio complessivo dei singoli edifici, espresso in mc., e la superficie considerata, espressa in mq.

Essa può essere:

fondiaria - Def - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie fondiaria Sf;

territoriale - Det - definisce il volume edilizio costruibile sull'unità di superficie territoriale St.

In mancanza di specificazione, la densità edilizia s'intende sempre fondiaria.

Parametri edilizi - seguito art. 4

Ve - Volume edilizio (mc.)

E' il volume spettante ad una superficie (fondiaria o territoriale) in base alle previsioni del PRG.

Esso si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) per la densità edilizia (fondiaria o territoriale) fissata, nel rispetto di tutti gli altri indici o parametri di edificazione.

Il volume edilizio concerne tutti i fabbricati principali od accessori esistenti o previsti e ne considera sia le parti fuori terra che le parti seminterrate ed interrate (sino ai pavimenti dei locali più bassi), queste ultime solo se destinate ad uso produttivo, commerciale, residenziale e, comunque, solo se hanno caratteristiche di abitabilità o agibilità. Non si computano:

a- il volume tecnico compreso tra il piano d'imposta del tetto e le falde, purchè queste abbiano una pendenza non superiore al 40% ed il sottotetto non superi le altezze di m. 0,40 all'imposta e di m. 2,50 al colmo. Superando tali valori - limite, il sottotetto può assumere caratteristiche di abitabilità; in tal caso, il corrispondente volume verrà conteggiato.

b- il volume interrato destinato ai servizi della casa, purchè le caratteristiche ne escludano la conversione in locali abitabili;

c- il volume della porzione aperta (o porticata) dell'eventuale piano a pilotis;

d- il volume dei porticati e portici di uso privato, quando siano aperti su almeno due lati;

e- il volume di eventuali portici asserviti al pubblico transito;

f- i volumi tecnici;

Nei casi c e d il vincolo permanente a portico della zona non computata ai fini volumetrici deve risultare da una impegnativa da trascrivere sui Registri Immobiliari.

Ai fini del punto f si definiscono volumi tecnici le porzioni di volume strettamente indispensabili:

- per isolare l'edificio o sue parti (sottotetti non abitabili, camere d'aria,

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 2 - T. 02-5451731

Parametri edilizi - seguito art. 4

intercapedini , vespai ecc.);

- per contenere gl'impianti tecnologici puntuali dell'edificio (che - per esigenze tecniche o funzionali - non possono collocarsi nei locali abitabili);
- per accedere a detti impianti, al fine di compiervi le operazioni manutentive ordinarie e straordinarie.

Si considerano "tecnologici" gl'impianti seguenti:

- idro-sanitario (locali per contatori, filtri, pompe, trattamento dell'acqua disinquinamento e trattamento degli effluenti liquidi ecc.);
- termico (locale caldaia, serbatoi combustibili ecc.);
- di ventilazione e condizionamento (centrali relative ecc.);
- cinematico (locali macchine per ascensori, montacarichi, impianti di sollevamento e traslazione ecc.);
- di raccolta rifiuti solidi (camere di raccolta, locale contenitori ecc.);
- di captazione e distribuzione dei segnali radio-televisivi (locali e spazi relativi);
- telefonici, citofonici, video-citofonoci, di chiamata, di allarme, di sicurezza, (parafulmini ecc.) (locali e spazi relativi).

Is-Indice di sfruttamento (mq/mq.)

Definisce la superficie lorda di piano che si può costruire sull'unità di area edificabile. Esso è quindi il rapporto numerico tra la superficie lorda complessiva dei piani di tutti gli edifici e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in mq.

Essa può essere:

fondiaria - Isf (mq/mq.): definisce la superficie globale lorda di piano costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf;

territoriale Ist (mq/mq.): definisce la superficie globale lorda di piano costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.

In mancanza di specificazione, s'intende sempre la massima superficie lorda di piano.

Parametri edilizi - Seguito art. 4

Slp - Superficie lorda di piano (mq.)

E' la superficie complessiva lorda di piano spettante ad una data superficie fondiaria o territoriale in base alle previsioni del PRG.

Essa si calcola moltiplicando la superficie (fondiaria o territoriale) del terreno per l'indice di sfruttamento (fondiario o territoriale) fissato, nel rispetto di tutti gli altri indici o parametri di edificazione.

La superficie lorda di piano è la somma delle superfici dei piani (fuori terra e seminterrati) di tutti i fabbricati principali, esistenti o previsti.

Essa comprende quindi tutti i solai praticabili coperti (misurati al perimetro esterno, cioè al lordo di tutti gli elementi verticali, quali murature, scale, cavedi, vano ascensori, ecc.).

La superficie di piano interrata non si calcola purchè non abbia caratteristiche di abitabilità o di agibilità e in quanto non sia destinata ad attività che comunque implichino la presenza non occasionale di una o più persone.

La superficie di piano si verifica sommando le superfici dei singoli piani misurate al perimetro esterno.

I porticati, le tettoie, le pensiline e le logge non potranno coprire più del 20% dell'area scoperta, al netto delle aree di parcheggio.

H - Altezza degli edifici (m.)

1 L'altezza degli edifici si valuta in modo diverso a seconda del parametro da verificare.

2 Ai fini della tipologia edilizia vale il numero dei piani ft, che si conta sul prospetto più alto dell'edificio. Se il terreno è in pendio, non si computa l'eventuale seminterrato abitabile verso valle, purchè negli eventuali piani sottostanti al seminterrato non si ricavino altri locali abitabili. Negli edifici che sorgono su terreni in pendenza e negli edifici su pilotis, non si computano rispettivamente: l'eventuale piano di servizio a livello di terra o verso valle od il piano dei pilotis a condizioni che la quota del primo piano abitabile non superi i m. 2,60 nel punto più alto della linea di spiccato e che l'altezza netta interna del piano di servizio eventuale non superi i m. 2,30.

IL SINDACO

Parametri edilizi - seguito art. 4

3 Ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio, che si misura sul prospetto considerato a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato, se più bassa, sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Il criterio suddetto si applica infine agli edifici su pilotis, qualunque sia l'ampiezza della zona porticata a pt.

Per terreno sistemato si intende il terreno che risulta da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio della licenza di utilizzazione.

Nelle vie o sui terreni in pendenza le altezze si misurano in corrispondenza al punto mediano della facciata e, nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio. Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbrica.

4 Ai fini del calcolo volumetrico, l'altezza degli edifici si ottiene dividendo la superficie laterale del fabbricato (somma delle superfici di ogni facciata) per il suo perimetro. Per la superficie di ogni facciata, l'altezza si calcola a partire dalla quota del marciapiede (o dal manto stradale oppure dalla quota del terreno naturale o dalla quota di scavo autorizzato dall'Amministrazione Comunale) fino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto. Nel caso di sottottetti abitabili, si computa anche l'altezza media interna a partire dall'intradosso del piano pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di fabbricati su terreno in pendio, si calcola la superficie di ogni fronte (o sezione poligonale, se varia l'altezza della fronte); l'altezza massima relativa di ogni fronte non deve superare di mt. 1,50 quella massima am-

Parametri edilizi - seguito art. 4

messa per la zona. Dal volume così ottenuto verranno detratte le parti non computabili ai fini volumetrici a norma del precedente paragrafo (Ve - volume edilizio).

Posizione degli edifici

- Allineamento - All. - (m.)

1 Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso strada è sul filo stradale oppure parallelo ad ess. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante.

2 I fabbricati debbono avere sempre una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un PA.

Arretramento - Arr. - (m.)

3 E' la distanza minima che l'edificio deve osservare dal limite di uno spazio (strada o piazza) pubblico od anche privato. L'arretramento degli edifici è determinato dalla larghezza della sede stradale e/o dalla distanza minima tra le facciate che si fronteggiano.

4 La linea di arretramento vincola la posizione degli edifici rispetto al filo stradale ma non riduce il volume edilizio o la superficie di piano, che si calcolano sull'intero lotto, in base alla densità edilizia od all'indice di sfruttamento consentiti.

- Distacco - Dis. -(m.)

5 E' la distanza minima che l'edificio deve osservare da altri edifici - situati sullo stesso lotto o su altri lotti - oppure dai confini o da altre opere preesistenti.

- Criteri di misura

6 La misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che indivi-

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-5451731

Parametri edilizi - seguito art. 4

dua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, comresi i balconi (aperti o chiusi) e le gronde, salvo le seguenti franchigie:

- nel misurare il distacco non si computano i primi 100 cm. di sporgenza delle gronde e dei soli balconi aperti;
- nel misurare l'arretramento non si computa la sporgenza delle sole gronde.

7 Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano (a norma dell'art. 9 del DI 2 aprile 1968), devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle "fronti" dei due edifici in questione sull'asse della strada o sulla linea di confine.

Tipi edilizi residenziali - Fronte di un edificio.

1 Per "tipo edilizio residenziale" s'intende un elemento di fabbricato comprendente gli alloggi serviti da una scala e contraddistinti da caratteristiche costanti ben determinate.

2 Nell'ambito del territorio comunale, l'edilizia residenziale può adottare le seguenti tipologie normali:

- tipo a edifici lineari alti con 4-7 piani ft, a cortina oppure isolati, ma - ma con sviluppo della fronte sino a m. 45;
- tipo b edifici lineari di 2 o 3 piani ft - a cortina oppure isolati (palazzine) - ma con sviluppo della fronte sino a m. 25;
- tipo c ville, villette e casette unifamiliari, con non più di due piani ft, isolate, binate oppure a schiera (di non più 5 unità).

3 Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di una "fronte" è quindi la massima distanza in metri fra i punti estremi dell'edificio, visibili da un qualsiasi punto di osservazione.

Parametri edilizi - Seguito art. 4

4 Le norme di attuazione fissano i tipi edilizi pertinenti a ciascuna zona dov'è ammessa la residenza.

In ogni zona, purchè nell'ambito di un PA, è ammessa una tipologia edilizia diversa da quella prescritta, per aggregazione, per numero dei piani ft, per sviluppo della fronte o per composizione della schiera.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art. 5 Parametri edilizi nei casi di ricostruzione

1- Nei casi in cui è ammessa la ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del PRG si applicano di norma i parametri edilizi fissati per gli edifici di nuova costruzione.

2- Allorchè è consentito ricostruire il volume edilizio o la superficie di piano preesistenti, con l'altezza massima preesistente, sono esclusi dal computo di tali valori parametrici: le superfetazioni od aggiunte, i locali ricavati dalla copertura di cortili o cavedi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni provvisorie, le costruzioni autorizzate in precario, le costruzioni abusive.

PM - TM - 18

* art. 6 bis - Impegnativa volumetrica

"I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone, restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione comunale nel rilasciare la Concessione edilizia indicherà nella concessione medesima (l'indicazione sarà a cura dell'Amministrazione comunale riportata su apposito registro e su annessa planimetria a disposizione degli eventuali interessati all'atto dell'acquisto parziale o totale dell'immobile) l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta od indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione o variazioni di indici di zona."

Art. 6 Applicazione dei parametri di edificazione

1 L'edificabilità consentita dai parametri edilizi ed urbanistici è indipendente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà dell'area cui si riferisce, intervenuti a datare dall'adozione del precedente PF.

2 All'atto della domanda di CONC, l'AC verificherà se l'area interessata è - in tutto od in parte - di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati e costruiti e che non s'intendano demolire. Qualora lo fosse, i parametri vanno applicati anche all'originaria area di pertinenza, tenendo conto sia degli edifici esistenti da conservare che di quelli di nuova costruzione.

3 Se l'area interessata non risulta, neppure in parte, di pertinenza di edifici precedentemente autorizzati, la AC verificherà se le aree contigue appartenevano - all'adozione del PRG - alla stessa ditta intestataria; in caso affermativo i parametri verranno applicati all'insieme delle aree frazionate dopo l'adozione del PRG, tenendo conto dei fabbricati su di esse esistenti e che non s'intendono demolire.

4 L'area di pertinenza di un intervento oggetto di CONC. dev'essere oggetto delle impegnative di osservanza dei vincoli di PRG e della destinazione d'uso, richieste dal RE, le quali sono da trascrivere sui Registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

* Si aggiunge art. 6 bis (vedere a lato)

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Titolo II - CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGL'INTERVENTI

Art. 7 Osservanza della disciplina urbanistica

1 Ai sensi della LUN e della LUR il territorio comunale è soggetto, per destinazioni d'uso ed altri vincoli, alla disciplina urbanistica definita dalle tavole di progetto del PRG e dalle presenti norme tecniche di attuazione (NTA).

2 La disciplina urbanistica si applica:
- a tutte le costruzioni (e loro trasformazioni) pubbliche e private eseguite nell'ambito comunale durante il periodo di validità del PRG;
- alle altre opere che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a CONC. da parte del Sindaco o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- alle lottizzazioni ed alle opere di urbanizzazione del terreno;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del terreno od una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole.

3 Gl'immobili che alla data di adozione del PRG sono in contrasto con le sue disposizioni possono subire trasformazioni solo per adeguarvisi.

Art. 8 Condizioni di edificabilità delle aree

1 **Le condizioni di edificabilità di un'area sono:**

- **la conforme previsione del PRG;**
- **l'assenza di previsioni di PTR o di PTC che - a norma degli artt.4/h ed 8/n della LUR - siano immediatamente prevalenti sulle indicazioni del PRG ed alle quali il PRG non sia stato ancora adeguato;**
- **la preliminare approvazione di un PA, quando questo sia previsto dal PRG o deliberato successivamente dall'AC;**
- **l'inclusione dell'area in un ppa regolarmente approvato, quando il Comune vi sia obbligato ai sensi dell'art.15/7 della LR n.60/1977 o lo abbia volontariamente deliberato;**
- **l'esistenza o la previsione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

2 La sola conformità dell'intervento alle previsioni del PRG non comporta quindi l'automatica edificabilità di un'area; per contro, qualora non sia soddisfatta - in tutto od in parte - la condizione sub. e, l'edificazione dell'area può essere subordinata all'impegno del richiedente a realizzare le opere urbanizzative mancanti e di sua spettanza, secondo le prescrizioni dell'AC e contestualmente alla costruzione degli edifici concessi; oppure a concorrere all'urbanizzazione della zona secondo quanto deliberato dall'AC.

3 Sino al completo soddisfacimento di tutte le condizioni sopra indicate non sono pertanto edificabili le aree ricadenti:

a- nelle zone di espansione non ancora o non del tutto urbanizzate, le quali, mancando - in tutto od in parte - delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi (zone C del DM 2 aprile 1968), sono soggette a PA preliminare;

b- nelle zone urbanizzate, allorchè il PA preliminare sia prescritto dalla LUN (art.41 quinquies sesto comma) o dalla LUR;

c- nelle zone urbanizzate, allorchè il lotto non è accessibile da spazi pubblici o privati e/o non è raccordato ai pubblici servizi (zone A o B del DM 2 aprile 1968).

d- nelle zone di recupero edilizio o di ristrutturazione urbanistica delimitate dal PRG.

Condizioni di edificabilità delle aree - seguito art. 8

Nel caso a l'AC può non autorizzare lo studio di un PL se giudica l'urbanizzazione della zona intempestiva, inopportuna o non coerente con il razionale sviluppo dell'abitato; se il PL, pur giudicato ammissibile, non è incluso nel ppa, questo non può essere approvato che come PIU od altro PA (art.18 LR n.63/1978).

Nel caso c il rilascio della concessione è subordinato all'impegno del richiedente a realizzare a sue spese il necessario raccordo stradale e/o l'allacciamento ai pubblici servizi, se del caso nell'ambito di un PL.

4 Nelle zone urbanizzate non soggette all'obbligo di PA e per le quali l'AC non ritenga necessario lo studio di un PA, il rilascio della CONC può essere subordinato all'impegno del richiedente di consentire opportune rettifiche di confine e di allineamento oppure limitati arretramenti dal filo stradale, anche se non espressamente previsti dal PRG o dalle leggi vigenti, ove ciò risulti necessario per migliorare l'edificazione dei lotti, la viabilità o l'assetto dell'ambiente.

5 L'impegno del richiedente a concorrere all'urbanizzazione della zona si assolve:

- con la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento ed all'installazione della rete dei servizi (art.9 LR n.60/1977), nonchè - nel caso di PL (art.12 LR citata) - delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura fissata dal PRG o dall'art.22 della LUR;
- con il pagamento all'AC del contributo di concessione, commisurato sia al costo globale presunto delle opere stesse (costo di costruzione) sia all'entità delle opere urbanizzative e/o ad altri opportuni parametri (art.3 L n.10/1977).

L'atto preliminare di cessione di aree per opere di urbanizzazione e/o l'impegnativa a pagare il contributo (od il versamento del relativo importo) vanno sottoscritti all'atto del rilascio della CONC.

Art. 9 Altezza massima degli edifici

1 Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona e, comunque, non possono avere un'altezza superiore a m.23 (ventitre), da misurare sul prospetto a valle.

2 Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi ecc.), i campanili e simili.

3 I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'AC può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

Art. 10 Allineamento degli edifici

1 Gli edifici debbono essere di norma "allineati" rispetto alla strada, cioè debbono avere un fronte sul filo stradale (esistente o di progetto) o parallelo ad esso oppure all'asse stradale. Nel caso di arretramento, le NTA fissano l'entità e le condizioni particolari da osservare per la sistemazione della fascia di arretramento.

2 Gli edifici possono avere un allineamento "libero" - cioè non vincolato al filo od all'asse stradale - solo se lo consente la specifica normativa di zona o se lo prevede un PA.

3 Gli edifici esistenti in contrasto con le norme sullo allineamento possono essere oggetto di interventi edilizi; ma nel caso di ampliamento o di ricostruzione, le nuove opere debbono adeguarsi alle norme vigenti.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI 3 - T. 02-541731

Art. 11 Arretramento normale dell'edificazione e dei manufatti.

1 Allo scopo di proteggere le strade (pubbliche o private aperte al pubblic transito) e gli spazi pubblici assimilabili, l'edificazione ed i manufatt debbono sorgere in arretramento.

Ai fini del presente articolo si dice "manufatto" qualsiasi costruzione lizzata dall'uomo; mentre costituisce "edificazione" un manufatto avente ma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia lizzato indipendentemente dai materiali adottati (muratura, legno, ferro, e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazio ecc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati smontabili c necessitano di fondazioni, nonchè le case mobili(rulottes e motorhomes) a chè siano stabilmente collocate sul terreno od allacciate in modo continu a qualche servizio, puntuale od a rete.

2 Salvo diversa prescrizione del PRG, un edificio in progetto posto in freg una strada deve osservare dal ciglio della strada, e - se del caso - dall cio che lo fronteggia le seguenti distanze minime.

3 In zona A le distanze minime tra gli edifici non possono essere inferiori quelle che intercorrono tra i volumi edificati preesistenti, misurate sen ner conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore st co, artistico ed ambientale.

4 In zona B ogni nuovo edificio deve osservare, dall'edificio che lo fronte una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più alto, con il min di m. 10, salvo il caso di PA, secondo l'art. 9 D.I. 2.4.68. Qualora l'ed cio in progetto ne fronteggi altri di differente altezza, la norma si app considerando quello che lo fronteggia per uno sviluppo maggiore, oppure q che ha l'altezza maggiore, purchè lo fronteggi per più di 8 m. Nel caso d fici che non si fronteggiano, la distanza minima è pari all'altezza dell' cio costruendo, con il minimo di m. 10.

Se le altezze degli edifici fronteggianti non raggiungono i valori massim

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-545171

Arretramento normale dell'edificazione e dei manufatti - seguito art. 11

sentiti nelle rispettive zone, la norma si applica considerando non le loro altezze reali ma quelle massime consentite (o virtuali), salvo che, in convenzione da redigere in accordo con l'AC e da registrare e trascrivere, vengano fissate altezze minori non superabili.

Ai fini dell'applicazione delle norme generali sulla distanza tra due edifici che si fronteggiano vale il seguente criterio: due edifici, situati da parte opposta ad una strada, si fronteggiano allorchè, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sull'asse della strada, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m. Si applica la situazione più sfavorevole tra asse attuale ed asse previsto della strdda.

5 In zona C salvo il caso di PA, se la strada è veicolare e non a fondo cieco l'edificio deve arretrarsi:

- di m.5,00 se la strada è larga meno di m.7
- di m.7,50 se la strada è larga da 7 a 15 m.
- di m.10,00 se la strada è larga più di 15 m.

Tali arretramenti minimi vanno riferiti alla larghezza prevista della strada e si applicano anche alle opere di sostegno del terreno la cui altezza media superi m.1,50 e la massima m.1,80.

Qualora la distanza tra i fabbricati che si fronteggiano, computate come sopra, rusulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, essa va maggiorata sino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

6 In zona D si applicano le norme della zona C.

7 In zona E gli edifici debbono osservare dal ciglio stradale le distanze minime stabilite, per ogni tipo di strada, dall'art. 4 del DI 1-4-1968, o quelle maggiori fissate dal PRG, da misurare come prescrive lo stesso articolo.

I manufatti debbono osservare le distanze minime fissate dall'art. 1 del RD 8-12-1933 n° 1740 o quelle eventualmente maggiori fissate dal PRG.

Arretramento normale dell'edificazione e dei manufatti - seguito art. 11

In corrispondenza degl'incroci valgono le distanze minime fissate dall'art. 5 del DI citato, oppure - per le strade costituenti itinerari internazionali - quelle prescritte dalla L. 16.3.1956, n° 371 - all. 2;

Lungo le strade vicinali, consortili e di bonifica, le distanze di protezione si misurano dall'asse stradale e - salvo diversa prescrizione del PR sono così fissate:

- per gli edifici, minimo m. 10
- per i manufatti in genere e le alberature, minimo m. 7,50
- per le siepi e le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), minimo m. 6,00.

Nella fascia di protezione è consentita unicamente la realizzazione di ope a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edifi cazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti che disciplinano le singol opere.

Sono perciò ammessi, oltre ai servizi canalizzati aerei od interrati, ai ca nali irrigui, alle strade di servizio locale ed ai parcheggi:

- i distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso im mediato degli utenti della strada;
- le cabine di distribuzione elettrica;
- le normali recinzioni (in muratura, rete e di altro tipo) e le siepi, a d limitazione del confine di proprietà, lungo le strade comunali, provincia li e statali, in corrispondenza di zone residenziali, produttive (D) e pu bliche (S,F); salvo quanto stabilito nel successivo art. 52 punto 5.
- le opere di sostegno del terreno la cui altezza media non superi m. 1,50 e la massima 1,80 mt.

Non sono ammesse deroghe all'osservanza delle distanze di protezione; pertanto le costruzioni esistenti nelle fasce di rispetto non sono ampliabili; vi sono consentiti soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, senza aumento di volume e/o di superficie di piano.

IL SINDACO

Arretramento normale dell'edidficazione e dei manufatti - seguito art. 11

Le distanze di protezione della zona E si applicano anche ad eventuali zone residenziali rade, in quanto non costituiscano insediamento.

8 Nelle zone F ed S si applicano le norme della zona C.
Arretramenti maggiori possono essere disposti dalle NTA per edifici speciali o per funzioni od attività particolari.

9 In tutte le zone, ai fini dell'arretramento, i muri di sostegno del terreno la cui altezza media superi m. 1,50 e la massima m. 1,80, sono da assimilare agli edifici.

10 Nelle varie zone l'AC può autorizzare a distanza inferiore, ma a titolo precario, soltanto le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete), le siepi verdi e le recinzioni miste, con muretti (non più alti di 20 cm.) e siepi o rete. Le alberature di alto fusto debbono sorgere sempre ad almeno 5 m. dal ciglio stradale.
Valgono le eccezioni previste dalle leggi e dai regolamenti per edifici aventi particolare destinazione.

Art. 12 Arretramento eccezionale degli edifici

1- L'A.C., nella stessa Conc. od in apposita convenzione può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti od anche arretramenti disuniformi:

- per evitare od eliminare frontespizi nudi;
- per motivi di ordine ambientale o panoramico;
- per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- per aumentare la sicurezza della circolazione stradale;
- per edifici la cui particolare destinazione richiede, a giudizio dell'A.C., congrui spazi antistanti di sosta o di manovra.

2- Sono a carico del proprietario che arretra l'edificio la sistemazione e la manutenzione dell'area libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto dell'arretramento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

PA-TE-7

Art.13 Arretramento dal filo stradale degli esercizi commerciali ed artigianali

1 Per i nuovi interventi edilizi a CONC. diretta che prevedono delle superfici a destinazione commerciale ed artigianale e per l'allocazione in edifici esistenti di nuovi esercizi la cui attività comporti l'esigenza della sosta operativa o funzionale di autoveicoli, sono prescritte le seguenti distanze minime tra il filo stradale ed il filo negozi o laboratori:

m. 7,50 per esercizi commerciali tradizionali d'interesse continuativo o saltuario e per esercizi artigianali connessi alla manutenzione degli autoveicoli, moto comprese (meccanico, elettrauto, gommista, carrozziere, autoaccessori ecc.);

m.10,00 per gli esercizi tradizionali d'interesse occasionale e per i pubblici esercizi; salvo quelli elencati nel punto precedente e nel seguente;

m.15,00 per i grandi esercizi commerciali e le grandi strutture.

Si fa riferimento alla classificazione urbanistica degli esercizi, di cui all'apposito articolo.

2 Distanze minori o nulle sono ammesse nel caso di edifici esistenti nelle zone A e B, purchè non ne conseguano intralci e difficoltà per il traffico. In tali zone lo spazio di arretramento può essere utilizzato per le dotazioni prescritte.

Art. 14 Distacchi da altri edifici e manufatti

1 In zona A le distanze minime tra gli edifici non possono essere infe
a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, misurate sen
ner conto di aggiunte di epoca recente e prive di valore storico, artist
od ambientale. Nelle altre zone, salvo diversa prescrizione, le distanze
me tra gli edifici sono fissate come segue.

2 Se è ammessa l'edificazione a cortina, un edificio situato verso str
od altro spazio pubblico può sorgere in contiguità con un altro edificio
stente; la contiguità è però limitata a m.14 a partire dal filo stradale
stente oppure dalla linea di edificazione fissata dal PRG o dalle leggi
ti.

E' esclusa la contiguità lungo i confini interni del lotto, salvo che si
ti di fabbricati accessori; la contiguità fra due edifici in progetto, l
ve ammessa, dev'essere convenzionata e trascritta, previa autorizzazione
munale.

3 Se è prescritta l'edificazione di tipo aperto, un edificio non può s
sorgere sul confine, salvo che ciò sia previsto da un PA oppure venga pr
tato un progetto unitario dei fabbricati che s'intendono realizzare in a
za; l'edificazione in confine - con la stessa procedura - si applica anc
nel caso di un edificio preesistente sul confine stesso.

Le pareti finestrate o non, debbono distare dal confine almeno metà dell
ro altezza, con un minimo di m.5 da esso e di m.10 dalle pareti di event
edifici vicini. In zona C valgono inoltre le prescrizioni dell'art.9 del
2-4-1968 per le pareti finestrate che si fronteggiano. In zona D gli edi
industriali debbono osservare, dal confine di proprietà, la distanza min
di m.6,00

~~Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriorm
alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consenta il rispetto d~~

© PI-TR-7

Distacchi da altri edifici e manufatti - seguito art. 14

~~distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini (metà della propria altezza), con un minimo assoluto di ml. 5,00.~~

4-Le suddette norme non si applicano alle autorimesse ed ai fabbricati accessori: laddove ammessi, questi debbono osservare dagli altri edifici sullo stesso lotto e dagli edifici non accessori di altri lotti una distanza minima di m. 3,50; se la loro massima altezza, al colmo della copertura, non supera i m. 3,00, essi possono sorgere in confine, purchè non si creino frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; la contiguità è ammessa solo con fabbricati di servizio od altri fabbricati esistenti sul lotto adiacente ed è limitata alla fronte edificata esistente, se cieca.

5-Ai fini dell'applicazione del presente articolo i tratti di muro di sostegno, esistenti, che abbiano altezza media superiore a m. 3,00 e massima superiore a m. 4,- sono considerati come pareti soggette all'osservanza delle norme sui distacchi.

6-Le norme del presente articolo e del precedente art. 4 in tema di distacchi si applicano ai nuovi edifici, ai sopralzi, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni degli edifici esistenti, semprechè gli interventi possano in qualche modo modificare gli spazi intercorrenti tra edifici preesistenti, limitandone la luce e l'apertura. In caso diverso valgono le disposizioni previste dal codice civile.

7-Ai fini dell'applicazione della norma generale sulla distanza, due edifici situati da parte opposta ad un confine di proprietà si dicono "antistanti" o che si fronteggiano quando, proiettando ortogonalmente le rispettive "fronti" sulla linea di confine, il segmento di sovrapposizione risulta maggiore di un quarto del segmento delle proiezioni e comunque risulta maggiore di 8 m.

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA

Art. 15 Regolamentarità dei cortili

1 Nei casi in cui è prevista od è autorizzata la formazione di un cortile anche comune a più proprietà, questo deve essere regolamentare, cioè deve avere un'area non inferiore ad un quarto dell'area delle pareti che lo delimitano.

2 Lungo il confine con altre proprietà, ove non esista una convenzione di comunione di cortili, redatta d'intesa con l'AC e regolarmente trascritta, va considerata la maggiore tra l'altezza effettiva delle pareti esistenti e la altezza ammissibile nei lotti confinanti.

3 Al fine della verifica di regolamentarità, l'area del cortile si considera al netto della proiezione degli sporti che su di esso si affacciano, escluse le gronde sporgenti non più di 150 cm. Lungo il perimetro del cortile non sono ammesse zone rientranti la cui profondità superi i 2/3 della loro larghezza.

4 Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o notevoli modifiche di fabbricati esistenti non è ammessa la formazione di chiostrine o cavedi.

5 Può essere consentita, in apposita convenzione da trascrivere, la copertura parziale o totale del cortile al piano terreno, nelrrispetto della densità edilizia ammessa, delle norme del Codice Civile e delle presenti norme, per usi eccezionali autorizzati dall'AC (cinematografi, supermercati ecc.).

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA CARL 3 - T. 02-541731

Art. 16 Modinatura degli edifici

1 Laddove prescritto dalle presenti norme è dovunque, per giustificati motivi d'interesse ambientale, l'AC lo ritenga opportuno, le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e gli ampliamenti di fabbricati esistenti debbono essere "modinati" con antenne poste in corrispondenza degli spigoli e con segnali indicanti l'ingombro visuale del fabbricato, sino alle linee di gronda e, nel caso di copertura a falda, sino alle linee di colmo del tetto.

2 La modinatura, se prescritta, dev'essere eretta al momento della richiesta di CONC. e deve rimanere in luogo sino alla conclusione del periodo di affissione all'albo pretorio della CONC., rilasciata a norma dell'art.31 LU e della L 10/1977.

3 L'AC può richiedere supplementi di modinatura ove ritenga insufficiente quella eretta.

TITOLO III - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG SOPPRESSO

Art. 17 Programmazione degl'interventi

1- Quando ricorrono le condizioni di cui all'art.15 della LR 5 dic.1977 n.60 (modificata e integrata con LR n.61/1977) o quando il Comune lo deliberi per sua libera scelta, il PRG si attua mediante "programmi pluriennali di attuazione" (ppa) formulati ed approvati dalla AC con le procedure dell'art.18 della LR citata.

2- Il ppa è richiesto per gl'insediamenti relativi ad aree esterne al centro edificato, quando siano di estensione superiore a 20.000 mq. o, se di estensione inferiore, appartengano a zone di espansione di oltre mq.40.000.

3- Il ppa ha lo scopo di rendere pubblico e partecipato il processo di urbanizzazione e di edificazione del territorio e di programmare in modo ordinato e conseguente l'attuazione delle previsioni del PRG.

4- A tali fini il ppa, in relazione alle prescrizioni dell'art.16 della L.R. n.60/77 modificata:

- individua le aree d'intervento edilizio ed urbanizzativo, tenendo conto delle richieste private e delle esigenze di un organico sviluppo degli abitati e perciò dalle priorità, dei tempi e delle fasi di predisposizione dei PA;
- coordina gl'interventi tra loro, e le spese occorrenti con le risorse del bilancio comunale e delle fonti di finanziamento pubbliche e private;
- fissa criteri, tempi e modalità di attuazione degl'interventi.

5- Il ppa si applica alle aree ed alle zone, sia esterne che interne al centro edificato, incluse o meno in PA. Il ppa precisa le aree in cui il PRG avrà attuazione diretta (cioè con singola CONC.) e delimita gli ambiti spaziali per i quali saranno predisposti i PA. Il ppa può contemplare solo lo studio di un PA, rinviandone l'attuazione, in tutto od in parte, ad un successivo ppa. Nel caso di attuazione parziale di un PA, il ppa può esprimere le aree d'intervento in misura percentuale, sia in termini di superficie (fondiaria o territoriale), sia in termini di edificabilità (Ve o Slp); il PA approvato deve però delimitare con esattezza le aree d'intervento su cui - attuata l'urbanizzazione - saranno rilasciate le CONC.

6 Non sono subordinati a ppa gl'interventi a CONC. gratuita (art.9 L n.10/1977); quelli su edifici esistenti, ove espressamente deliberato dall'AC; gl'interventi urbanizzativi effettuati dall'AC o dagli Enti competenti (Enel, Sip, Snam ecc.).

SOPPRESSO

Art. 18 Programmi pluriennali di attuazione (ppa)

1 Allorchè il PRG si attua mediante ppa, ogni nuovo Consiglio comunale, entro sei mesi dalla sua elezione:
- verifica lo stato di attuazione del ppa vigente;
- predispone un programma di massima degl'interventi che intende effettuare per l'attuazione del PRG nel proprio quinquennio amministrativo, articolandolo in due ppa triennali;
- adotta un nuovo ppa od una variante al ppa vigente.

2 Il ppa, nel rispetto dei contenuti e delle finalità dell'art.16 della LR n.60/1977 modificata, estende il quadro di riferimento delle scelte a tutto il territorio comunale, considerando anche gl'interventi la cui autorizzazione può essere rilasciata entro limiti volumetrici globali, fissati a norma dell'art.15/5 della LR citata ed escludendo solo - previa specifica deliberazione - gl'interventi su edifici esistenti (LR n.44/1978-art.2).

3 Nel calcolo del volume residenziale autorizzabile, il ppa tiene conto anche degli interventi con semplice CONC. ricadenti nelle zone B, siano esse interne od esterne al centro edificato. Gl'interventi che attuano previsioni del PTC, del PUC o di programmi statali, regionali e comprensoriali sono comunque ammessi, anche se non sono previsti dal ppa o se, per la loro dimensione, superano il fabbisogno da questo indicato.

4 Non è ammessa l'approvazione di PL relativi a zone od aree non delimitate dal ppa; per contro l'AC può sempre approvare un PA d'iniziativa pubblica, anche se non programmato dal ppa (art.18 - LR n.63/1978).

5 Il ppa non può mai ed in nessun caso modificare le previsioni del PRG o dei successivi PA.

6 Il ppa viene inviato per conoscenza all'Organismo comprensoriale od alla Comunità Montana.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

SOPPRESSO

Art. 19 Elaborati del programma poliennale di attuazione (ppa)

1 Il ppa è costituito dai seguenti elaborati:

- la relazione illustrativa delle previsioni d'intervento pubblico e privato sul territorio, nel periodo considerato, in coerenza con la programmazione generale dell'attività comunale, con le previsioni del bilancio comunale e con gli stanziamenti regionali, comprensoriali o di Comunità che gli competono;
- la relazione sommaria di calcolo della spesa occorrente per attuare il ppa ed un piano di riparto della medesima tra l'AC e gli altri operatori pubblici o privati cointeressati;
- una o più planimetrie del PRG su cui vengono individuate le zone e/o le aree d'intervento previste, con la specificazione, per ciascuna, del tipo e/o della modalità di intervento;
- una planimetria, anche diversa ed a scala maggiore della precedente, su cui vengono precisati gl'interventi urbanizzativi primari e secondari (aree eventualmente da espropriare ed opere previste), relativi sia al fabbisogno indotto agli interventi abitativi o produttivi programmati sia al fabbisogno arretrato;
- una o più tabelle che, con puntuali riferimenti alla planimetria che delimita le aree e/o le zone, elenchino gl'interventi e ne precisino gli estremi catastali; le possibilità edificatorie, gli obblighi urbanizzativi ecc.;
- un elaborato che - in attuazione del disposto di cui allo art.16/g della LR n.60/1977 - fissi i criteri, le modalità ed i termini di attuazione degl'interventi.

Art. 20 Piano operativo o Tavola operativa

1 Il Piano operativo definisce le modalità operative da seguire per attuare le previsioni del PRG e precisa le possibilità edificatorie sia dei lotti liberi interclusi che delle aree d'intervento con PA, specificando per queste ultime gli obblighi urbanizzativi.

2 In particolare il Piano operativo: SOPPRESSO

- delimita, a norma dell'art.27 della L n.457/1978, le zone di recupero (Z.R.) del patrimonio edilizio degradato;
- delimita le zone di ristrutturazione urbanistica, coincidenti o meno con le precedenti PRU;
- individua le aree per le quali si richiede un PA preliminare ed unitario, esteso all'intera superficie delimitata, sia esso d'iniziativa privata (PL) o d'iniziativa pubblica (PP, PLU);
- individua le zone riservate ad interventi pubblici particolari da attuare con appositi strumenti urbanistici (PZ, PIP).

3 Nel caso di zone riservate ad edilizia economica e popolare il Piano operativo può distinguere:

- le zone in cui l'intervento è unitario e si attua esclusivamente con PZ, ex L n.167/1962;
- delle zone in cui sono ammessi interventi parziali d'iniziativa privata, disciplinati da apposite convenzioni (art.32 della L n.457/1978).

Art. 21 Attuazione del PRG

1 Il PRG si attua:
- con piani attuativi (PA), quando ciò è previsto dal PRG (Piano operativo), è prescritto dalla LUR o viene esplicitamente deliberato dall'AC;
- con singola CONC negli altri casi;
- con tutti gli altri mezzi d'intervento previsti dalle leggi vigenti.

2 Sono piani attuativi (PA):
- il piano particolareggiato (PP) di cui agli artt. 13 e seguenti della LUR;
- il piano d'insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art.27 della L 865/1971;
- il piano per l'edilizia economica e popolare o piano zonale (PZ) di cui alla L 167/1962 e successive modificazioni;
- il piano di recupero del patrimonio abitativo esistente (PR) di cui all'art.28 della L n. 457/1978;
- i piani di lottizzazione (PL) anche di ufficio (PLU) di cui all'art.28 della LUR.

3 Sono ad ogni effetto assimilati ai PP i seguenti PA finalizzati:
- Piano di rinnovamento edilizio;
- Piano di ristrutturazione urbanistica.

Il Piano di rinnovamento edilizio (PRE) è un insieme organico d'interventi edilizi d'iniziativa pubblica privata o mista effettuati su una porzione di "tessuto urbano" (uno o più isolati o parte d'isolato), il cui scopo è l'esecuzione delle opere di ripristino degli edifici (indipendentemente dalla loro acquisizione da parte dell'AC) nei limiti dei volumi e delle superfici esistenti, per usi abitativi produttivi o sociali, rispettando le loro eventuali caratteristiche culturali (storiche, artistiche ed ambientali) e sociografiche e curando la conservazione ed il miglioramento del paesaggio urbano che li concerne. Nel caso di tessuto urbano o di strutture edilizie residenziali il PRE coincide con il Piano di recupero (PR).

Il Piano di ristrutturazione urbanistica (PRU) è rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degl'isolati e della rete stradale (art. 31 L n.457/1978). Esso è quindi un insieme coordinato d'interventi edilizi ed urbanizzativi effettuati su una porzione di "tessuto urbano" (uno o più isolati o parte d'isolato) nei limiti utilizzativi (volumi e/o superfici di piano) esistenti o previsti dal piano vigente, i cui scopi sono:
- il riordino planivolumetrico e funzionale dell'edificato, compreso il ripristino degli edifici;
- la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani);
- la riqualificazione delle caratteristiche ambientali e dei connotati culturali.

4 Nel caso di PA, l'AC può procedere alla formazione di unità fabbricabili (comparti ex art. 23 della LUR ed unità minime d'intervento ex art.28 della L n.457/1978), realizzando - all'interno delle stesse - la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra tutte le proprietà interessate.

5 Nel caso di singole CONC l'AC può subordinarne il rilascio ad uno studio planivolumetrico preliminare.

SOPRESSO

Art. 22 Attuazione con Piani Attuativi (PA) o indiretta

1 Nelle singole zone omogenee il PRG si attua di massima:

Zona A Con PA (PP-PL-PIU-PZ); l'intervento con singola CONC. è consentito solo nei casi previsti dallo art.17/3 della LUR;

Zone B Con PA (PP-PL-PIU-PZ); nei casi in cui esso è prescritto dal Piano operativo; negli altri casi basta la singola CONC.;

Zone C Con PA (PP-PI-PIU-PZ); l'intervento con singola CONC. è consentito solo sui fabbricati esistenti; ~~nel caso di ppa occorre però un'esplicita DC (art. 15/4 LR n.60/1977);~~

Zone D Con PA (PIU-PIP), secondo le prescrizioni del Piano operativo; l'intervento con singola CONC. è consentito solo nel caso di completamento ed ampliamento di edifici produttivi o di unità produttive esistenti; ~~nel caso di ppa occorre però un'esplicita DC (vedi zone C);~~

IN TUTTI GLI ALTRI CASI

Zone E Gl'interventi si attuano con singola CONC.

Zone S-F Con PA nel caso d'intervento privato convenzionato; con piano planivolumetrico nel caso di intervento pubblico.

2 L'obbligo di subordinare l'edificazione all'approvazione di un PA non sussiste - di massima - per le opere pubbliche o di pubblico interesse, salvo che ciò sia espressamente previsto dal Piano operativo.

Art. 23 Piani attuativi

1 I PA debbono indicare, in appositi elaborati grafici alla scala opportuna (1:1000 - 1:500):
- gli estremi catastali di tutte le proprietà interessate;
- la viabilità veicolare e pedonale interna alla zona d'intervento, nonchè quella al contorno e quella esterna;
- le aree e gl'immobili (interessati dal PA) destinati a servizi ed attrezzature di settore, urbane o sovracomunali, nonchè le opere relative;
- gli eventuali edifici da demolire, recuperare, trasformare, ampliare o ricostruire nonchè le aree destinate agl'interventi di nuova costruzione;
- le destinazioni d'uso, i parametri di edificazione e gli eventuali vincoli ed obblighi di PRG; di ciascun edificio od area;
- l'assetto planivolumetrico dell'edificazione esistente e/o prevista.

2 I PA debbono essere corredati da:
- una relazione tecnica illustrativa;
- una relazione sommaria delle spese occorrenti per eseguire le opere urbanizzative ed acquisire le relative aree;
- uno (o più) schema di convenzione che regoli - ove necessario - i rapporti tra l'AC e gli operatori interessati in relazione all'attuazione del PA (tempi e modalità) ed agli obblighi urbanizzativi di ciascuno, correlati all'entità ed alla destinazione d'uso dei singoli interventi;

- eventuali norme tecniche integrative di attuazione.

3 I PR debbono inoltre:

- individuare le unità minime d'intervento, in conformità a quelle eventualmente prescritte dalle presenti NTA per la zona cui il PR si applica;
- individuare gl'interventi di rilevante e preminente interesse pubblico di cui al comma 5 dell'art.28 L n.457/1978, da attuare direttamente dall'AC o dai privati mediante convenzione;
- essere corredati degli schemi di convenzione od atti unilaterali d'obbligo di cui all'ultimo comma dell'art.27 della legge citata, che contengano:
  - la durata della convenzione (compresa tra i 20 ed i 30 anni);
  - la descrizione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi da recuperare;
  - la precisazione dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione (e la durata minima dei contratti) che verranno praticati, d'accordo con l'AC;
  - gli eventuali criteri di scelta dei locatori degli alloggi recuperati, assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

SOPPRESSO

4 Nell'ambito di un PA le localizzazioni di aree pubbliche risultanti dal Piano di azzonamento del PRG assumono carattere indicativo; il PA può quindi - inalterate le quantità - mutarne la dislocazione, senza che ciò costituisca "variante".
Oneri e vantaggi debbono essere di conseguenza equamente ripartiti tra le proprietà che partecipano al PA.

SOPPRESSO

Art. 24 Disciplina delle convenzioni nell'attuazione con PA

1 Le convenzioni di lottizzazione e gli accordi relativi ai PA, da trascriversi ai sensi di legge, debbono prevedere, anche in riferimento all'art.36 della LUR ed all'art.12 della LR n.60/1977:

- la cessione gratuita al Comune delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative poste a carico del lottizzante, salva l'assunzione di oneri sostitutivi commisurati all'utilità economica conseguita per la mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree: La cessione di aree per l'urbanizzazione oltre lo standard previsto e la cessione eventuale di immobili possono essere indennizzati ai sensi della L 865/1971, modificata dalla L 10/1977; per contro la cessione di aree in misura inferiore allo standard minimo fissato dalla LUR (art.22) comporta la "monetizzazione" a prezzo di esproprio delle aree non cedute;
- la definizione dei termini di consegna delle aree e degli immobili da cedere (di cui al precedente punto) e dei termini di pagamento delle aree monetizzate;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria o delle opere di allacciamento ai pubblici servizi; in alternativa, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione, comunque non inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria spettanti al lottizzante in base alla apposita deliberazione comunale;
- i termini di esecuzione delle opere o di pagamento degli oneri di cui al punto precedente;
- la disciplina delle possibilità edificatorie, con la precisazione vincolante delle destinazioni d'uso;
- gli eventuali accordi tra privati, perequativi dell'eventuale disuniforme distribuzione delle possibilità edificatorie previste;
- le sanzioni da applicarsi in caso di inadempienze o di ritardi nell'adempimento degli obblighi ed i poteri sostitutivi del Comune.

2 Su richiesta dell'AC, nell'ambito della convenzione può essere prevista:

- la cessione al Comune (che parteciperà pro-quota ai costi urbanizzativi) - gratuita o con indennità ai sensi delle LL 865/1971 e 10/1977 - di aree, di volume costruibile o di immobili da destinare all'edilizia economico-popolare, nella misura deliberata dall'AC;
- la definizione delle modalità per garantire (anche attraverso la adozione di canoni convenzionati) il mantenimento della popolazione insediata nell'ambito dell'unità d'intervento, nonchè delle stesse attività lavorative preesistenti.

SOPPRESSO

Art. 25 Piano di ristrutturazione urbanistica (PRU)

1 Concerne le zone prive di valori storico-artistici ed ambientali, povere di infrastrutture e servizi e caratterizzate da un'elevata mescolanza funzionale o da un particolare disordine insediativo; come tali, esse sono suscettibili di trasformazioni anche radicali, sia di natura urbanistica che di natura edilizia.

2 Il PRU può applicarsi a qualsiasi zona, residenziale produttiva o direzionale.
Nel caso di zone ad elevata mescolanza funzionale, il PRU può tendere:
- alla riqualificazione residenziale, privilegiando le destinazioni d'uso tipiche della zona; limitando od espellendo le attività industriali e l'artigianato produttivo; limitando ad una ragionevole percentuale della Slp totale (20÷30%) l'artigianato di servizio ed artistico;
- alla riqualificazione produttiva, privilegiando le attività produttive industriali, artigianali e commerciali; limitando la residenza alle sole abitazioni strumentali od a percentuali contenute della Slp totale; perseguendo la massima aggregazione spaziale delle singole funzioni.

3 Il Piano operativo - od in carenza lo stesso PRU - fissa i parametri di edificazione per singoli isolati ispirandosi ai seguenti criteri:
- equilibrato dosaggio della Slp assegnata a ciascuna "funzione";

SOPPRESSO

Piano di ristrutturazione urbanistica (PRU) - Seguito art. 25

- Ist non superiore a quello risultante dallo stato di fatto;
- Isf medio non superiore al preesistente, con il limite di 0,80 mq/mq;
- Def media nel limite max di 2,40 mc/mq.

Nella definizione del PRU le aree, rispetto ai parametri di zona, potranno avere un incremento volumetrico pari al 30% dell'indice di zona, fatto salvo il limite max invalicabile di 2,40 mc/mq.

- H max m. 14,50;
- recupero degli standard urbanistici mancanti;
- adeguata dotazione di parcheggi pubblici (almeno 1/3 della dotazione complessiva dei parcheggi privati di pertinenza).

4 Nell'ambito di un PRU la delimitazione di aree per attrezzature e servizi ha carattere indicativo: pertanto il PRU, sempre nel rispetto degli standard minimi, ne potrà mutare sia l'estensione che la localizzazione.

Il PRU deve sancire - nell'ambito di una convenzione - la perequazione dei benefici e degli oneri tra le proprietà che aderiscono alla sua attuazione.

Al fine di facilitare tale attuazione:

- le aree pubbliche delimitate dal PRG hanno una edificabilità virtuale corrispondente alla Def 1,5 od all'Isf 0,50;
- le eventuali aree pubbliche aggiuntive (non delimitate dal PRG ma previste dal PRU), hanno una edificabilità virtuale "aggiuntiva" (rispetto a quella di PRG) corrispondente alla Def 0,75 o all'Isf 0,25.

In caso di cessione gratuita dell'area pubblica all'AC, l'edificabilità virtuale potrà essere dal proprietario utilizzata direttamente o venduta ad altro proprietario che abbia aderito al PRU.

I suddetti trasferimenti di edificabilità si effettuano solo per convenzione stilita con l'intervento dell'AC; il suo utilizzo, se in supero della Def o dell'Isf spettanti al lotto, dev'essere previsto da uno studio planivolumetrico redatto nell'ambito del PRU.

5 In attesa del PRU, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, di consolidamento, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione.

Sono sempre subordinati al PRU gl'interventi di ristrutturazione, di conversione

IL SINDACO

SOPPRESSO

38 Bis

Piano di ristrutturazione urbanistica (PRU) - Seguito art. 25

d'uso e tipologica, di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione, lottizzazione e frazionamento. Possono non essere subordinati al PRU i soli interventi di ristrutturazione - purchè non comportino aumento di volume e modifica della destinazione d'uso - quando, trascorso un anno dalla richiesta dell'interessato, l'AC non abbia adottato il PRU per la zona in cui ricade l'intervento.

Art. 26 Attuazione diretta con singola CONC.

1 L'esecuzione di opere edilizie (che non siano di manutenzione) e di opere di urbanizzazione è sempre subordinata a CONC. Il rilascio della CONC. (1) non è subordinato alla predisposizione di un PA nei seguenti casi:
- nei centri storici nonchè nei nuclei e nelle zone d'interesse ambientale (zone A) limitatamente alle opere: di consolidamento, risanamento, restauro e di adeguamento tecnologico, igienico e funzionale, nella misura strettamente indispensabile a rendere abitabili od agibili le unità edilizie e purchè l'intervento proposto non comporti: aumento di superficie utile e/o di volumetria (entro e fuori terra), alterazioni delle caratteristiche architettoniche, modifiche della destinazione d'uso;
- nelle zone residenziali interne al centro edificato (zone B) per le quali il Piano operativo non preveda lo studio di un PA;
- nelle zone residenziali esterne al centro edificato (zone C) limitatamente agli interventi su edifici esistenti, esclusa la ricostruzione;
- nelle zone rurali, limitatamente agl'interventi in o per fabbricati rurali.

2 Sono inoltre ammessi con singola CONC.: (1)
- gl'interventi di restauro conservativo in edifici vincolati dalla L n. 1089/1939 o riconosciuti d'interesse storico-artistico-ambientale dal PRG;
- gl'interventi d'iniziativa pubblica approvati dall'AC;
- gl'interventi per opere pubbliche o di pubblica necessità aventi carattere d'urgenza.

3 Nelle zone produttive D interne od esterne al centro edificato sono autorizzati con singola CONC. gl'interventi di miglioria degli ambienti di lavoro e gl'interventi miranti ad eliminare fonti di inquinamento e di disturbo; tutti gli altri interventi edilizi sono sempre subordinati a PA, salvo specifica esclusione delle NTA.

(1) Aggiungere :

" o assenso sindacale a termini della legge 94/82

Art. 27 Interventi in zone soggette a procedure particolari

1- Sulle aree che ricadono in zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ex art.27 della L n.457/1978) gl'interventi sono così disciplinati. In attesa del Piano Attuativo ~~della individuazione di cui al punto 5 dell'art.27 citato~~, sugli edifici sono ammesse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Effettuata l'individuazione di cui sopra, sugli immobili non subordinati a PR, sono consentiti gl'interventi previsti al comma 4 dell'art. citato, anche in assenza del PA eventualmente prescritto dal PRG; ogni altro intervento resta invece subordinato a tale eventuale PA.

Sulle aree subordinate a PR, sono ammessi - in assenza del PR - solo gl'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gl'interventi soggetti ad autorizzazione, esclusi quelli di manutenzione ordinarie e straordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

2- Sulle aree che ricadono in zone eventualmente riservate all'edilizia economica e popolare (ex L n.167/1962), sono consentiti - in assenza del PZ - solo gl'interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi soggetti ad autorizzazione, esclusi quelli di manutenzione straordinazia. In alternativa al PZ, l'AC può accettare che l'edilizia economica e popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dalle leggi n.10/1977 (artt. 7-8) e n.457/1978 (art.32), a condizione che queste abbiano una durata minima ventennale e sanciscano prezzi di vendita o canoni di affitto concordati con l'AC. In tali casi è sufficiente che gl'interventi siano inquadrati in un PL anche di ufficio.

3 Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti a piano d'insediamenti produttivi (ex art.27 della L n.865/1971) sono esclusi - in attesa del PIP - gl'interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento ed, eventualmente, di modifica della destinazione d'uso. Sui lotti edificati in contrasto con il PRG sono ammessi solo gl'interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione con paletti e rete.

4 Sulle aree che ricadono in ambiti soggetti ad altri PA sono ammessi - in attesa del PA - solo gl'interventi di manutenzione e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, e gli interventi soggetti ad autorizzazione. Sugli edifici predestinati alla demolizione sono consentite solo le opere di manutenzione ordinaria. I lotti liberi non sono suscettibili di alcun intervento, salvo la recinzione di tipo leggero.

Art. 28 Autorizzazione degl'interventi edilizi diretti d'iniziativa privata

1 Gl'interventi sono autorizzabili se i relativi progetti sono conformi al PRG, al RE ed all'eventuale ppa.
In particolare il progetto esibito:
- deve ricadere in zona contemplata nel ppa, quando il Comune vi sia obbligato dall'art. 15 della LR n. 60/1977 o se ne sia spontaneamente dotato, salvo che concerna opere non subordinate al ppa;
- dev'essere conforme all'eventuale PA, quando questo sia previsto dal Piano operativo e sia stato debitamente approvato;
- dev'essere conforme alle norme del RE vigente;
- dev'essere conforme a tutte le altre norme giuridiche che regolano la materia.

2 L'AC può sempre sospendere ogni determinazione in merito alla domanda di CONC. quando - entro sessanta giorni dalla sua presentazione - giudichi necessario lo studio di un PA, ancorchè non previsto nè dal Piano operativo nè dal ppa. Tale eventualità può prospettarsi anche quando l'AC accerti la necessità di riordinare il parcellario attraverso la rettifica o la modifica dei confini, oppure la ricomposizione o la rifusione particellari.

3 Qualora, riconosciute tali opportunità, manchi un'idonea iniziativa privata (PL), l'AC può provvedere alla compilazione di un PLU ai sensi dell'art.28 della LUN, addebitandone il costo alle proprietà interessate, previa deliberazione dei criteri, dell'entità e delle modalità di applicazione del contributo alla spesa.

4 Il rilascio della CONC. è subordinato all'impegno del richiedente a concorrere all'urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura e con le modalità deliberate dall'AC, giusto quanto prescritto dagli artt. 7 e 9 della LN n. 10/1977 e dalla LR nr 60/1977.

Art.29 Attuazione degl'interventi pubblici o privati su aree pubbliche

1- Gl'interventi effettuati direttamente dall'A.C. non necessitano di Conc. e possono non essere inquadrati nel ppa, ove questo sia prescritto. E' richiesto invece il piano planivolumetrico, come previsto dalla normativa di zona.

2- Gl'interventi effettuati da altre amministrazioni pubbliche sono subordinati al piano planivolumetrico ed alla Conc.; valgono le disposizioni dell'art.31 LUN e art.4 della L.10/77.
Per interventi privati su aree demaniali occorre la Conc.

3- Gl'interventi per opere pubbliche o di pubblico interesse, attuate da privati su aree pubbliche o da pubblicizzare, possono essere autorizzati soltanto previo PA e concessione convenzionata.

P4-T5-14

Art. 30 Attuazione degl'interventi urbanizzativi

1- L'A.C. esegue le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PRG e comprese nell'eventuale ppa vigente, secondo le sue possibilità economiche e tenendo conto della loro importanza ed urgenza.
L'esecuzione di un'opera di urbanizzazione può essere anticipata se i proprietari interessati ad essa, oltre alla cessione gratuita dell'area necessaria, contribuiscono-per convenzione-alla spesa preventivata, nella misura fissata dalla A.C. e comunque nella misura minima del 60%.

2- Nelle aree destinate alle future strade o piazze e nelle aree da acquisire per attrezzature e servizi, secondo le previsioni del PRG, l'A.C. ha la facoltà - seguendo le normali procedure espropriative od imponendo le servitù previste dalle leggi - di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, gasdotto, cavi elettrici e telefonici, ecc) oppure "opere preparatorie" delle opere previste.

3- Se in relazione all'esecuzione di un'opera di pubblico interesse prevista dal PRG risulta necessario riordinare il parcellario attraverso la rettifica o la modifica dei confini e la ricomposizione o la rifusione particellari, l'A.C. sospende ogni determinazione sul rilascio di eventuali Conc. sino all'approvazione di un P.L., anche di ufficio, che realizzi tale riordinamento.
In tal caso l'area necessaria alla costruzione dell'opera pubblica è dedotta proporzionalmente alla superficie dei lotti compresi nel perimetro del P.L.
Valgono le procedure previste dall'art.22 della LUN.

PARTE SECONDA - ATTUAZIONE DEGL'INTERVENTI

Titolo I - TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

Art.31 Misure generali di protezione

1- Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di edifici esistenti ed i manufatti in genere, da chiunque eseguiti - privato od ente pubblico - non debbono danneggiare o deturpare il paesaggio naturale od urbano e gli altri beni, siano essi protetti ai sensi delle leggi 1-6-1939, n°1089 e 29-6-1939, n°1497 o siano segnalati dal PRG. (Vedi Tav.U159-45).

2- Il taglio degli alberi di alto fusto, non richiesto da esigenze agricole, è soggetto ad autorizzazione comunale; in zona boschiva soggetta a vincolo idrogeologico, valgono le vigenti norme forestali.

3- Al fine di salvaguardare e valorizzare i punti panoramici e linee di visuale interessanti-individuati dal PRG, lungo le strade panoramiche, l'A.C., in sede di rilascio della CONC, può prescrivere la preliminare modinatura dell'edificio; imporne la precisa ubicazione sul lotto, l'orientamento e le dimensioni; prescriverne il genere di copertura, la forma del tetto e limitare l'altezza del colmo; vietare i fabbricati accessori, le alberature e le siepi vive; esigere l'impiego di particolari materiali di facciata e di copertura e l'adozione delle tinteggiature più appropriate; esigere l'impiego di essenze arboree locali; prescrivere idonee recinzioni, comprese quelle in legno del tipo a stecconata; dettare altre norme di carattere estetico.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Art. 32 Tutela dei valori storico-ambientali

1- Il PRG, superando i limiti spaziali del centro storico ed i criteri di classificazione della L 1-6-1939 n.1089, intende tutelare i valori storico-artistici ed ambientali esistenti nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di conservare e valorizzare gli ambienti interessanti e gli edifici caratteristici, dovunque essi vengano individuati.
Il PRG ed i successivi PA individuano gli edifici da conservare e da restaurare, nonchè gli spazi e gli ambienti da assoggettare a vincoli di tutela, precisando gl'interventi ammessi e le modalità operative.

2- Il recupero di spazi inedificabili interni agli isolati, la rimozione e la demolizione di sovrastrutture ed aggiunte ad edifici d'interesse - in palese alterazione delle loro originarie caratteristiche - debbono pertanto concorrere:

- a ripristinare i valori ambientali originari degli spazi interni;
- a restituire agli edifici la loro primitiva configurazione architettonica;
- a costituire attraverso i cortili - laddove possibile - un sistema di viabilità pedonale indipendente dalle strade veicolari, anche per collegare tra loro aree verdi ed isole pedonali;

3- In zona A è vietato frazionare i parchi ed i cortili con recinzioni anche di tipo leggero; eventuali necessarie delimitazioni nell'ambito dei parchi debbono effettuarsi con siepi sempreverdi e previa autorizzazione dell'AC.

Art. 33 Centri storici e nuclei di antica formazione

1- E' di norma vietata ogni alterazione volumetrica degli edifici esistenti; ogni costruzione - anche provvisoria - su aree inedificate ed ogni demolizione di volumi edilizi non prevista da un PA, salvo che ricorrano motivi di pubblica incolumità.
Interventi di demolizione sono consentiti nell'ambito di un P.A., purchè finalizzati al restauro conservativo ed al risanamento igienico, nel rigoroso rispetto delle forme architettoniche originarie (si possono demolire elementi aggiunti recenti e privi di valore).

2- Per finalità di riassetto ambientale o di valorizzazione di edifici od insiemi di pregio, il P.A. può prevedere interventi di trasformazione (anche sostitutiva) e di ricomposizione volumetrica, nel rispetto della superficie di piano esistente e dell'altezza massima.
Gli edifici pubblici o di uso pubblico possono essere oggetto di trasformazioni interne anche in assenza di P.A., nel rispetto dei volumi preesistenti e delle strutture interne ed esterne di riconosciuto valore.
Gli edifici in contrasto con l'ambiente possono essere oggetto di ordinaria manutenzione.
Le alberature esistenti possono essere sostituite solo in caso di comprovata necessità.

3- Salvo apposita previsione di P.A., è imposto il vincolo di conservazione del reticolo viario e degli spazi pubblici in genere. Pertanto:
- le cortine edilizie debbono essere mantenute sui fili stradali esistenti;
- gli spazi privati confinanti con spazi pubblici-se alberati o sistemati a verde-debbono restare inalterati;
- le pavimentazioni di tipo tradizionale che caratterizzano l'ambiente (ciottolati, selciati, lastricati ecc.) debbono essere mantenuti;
- l'arredo urbano dev'essere intonato al carattere dell'ambiente da conservare;
- eventuali nuovi spazi pubblici debbono armonicamente inserirsi nel reticolo esistente, senza creare smagliature o rotture incompatibili;
- eventuali spazi destinati a parcheggio debbono essere defilati rispetto agli spazi esistenti, con muri, alberature ecc.

4- Lo skyline (o profilo) del nucleo dev'essere oggetto di conservazione e di valorizzazione; pertanto, l'edificazione deve rispettarlo e non deve introdurvi elementi pregiudizievoli per forma, altezze, volumi.

Pz-T-4

Art. 34 Modalità d'intervento nelle zone A

1 Gli edifici che ricadono in zona A sono distinti - dallo stesso PRG o dai successivi PA - a seconda che diano: da conservare, da recuperare, da ricostruire, da demolire. I PA possono ampliare la suddetta classificazione.

2 Gli edifici da conservare debbono essere sostanzialmente mantenuti nella situazione di fatto che essi hanno alla data dell'adozione dello strumento (PRG o PA) che li classifica. Vi sono perciò ammessi solo gl'interventi a carattere conservativo (manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento in caso di sopravvenuta necessità, adeguamento igienico e tecnologico, adeguamento funzionale, restauro conservativo ecc.) a condizione che non ne alterino le caratteristiche tipologiche ed i valori estetici. Nel caso in cui la conservazione concerna le sole facciate, lo strumento urbanistico specifica gli obblighi di mantenimento di ripristino o di nuova formazione di aperture (coerenti con la morfologia dell'edificio), o le eventuali possibilità di mutamento delle stesse entro limiti che garantiscano soluzioni formalmente ordinate e rispettose di eventuali elementi architettonici di rilievo superstiti.

3 Per gli edifici da recuperare, l'intervento deve tendere a valorizzarne la forma, la tipologia e le peculiarità tipologiche e funzionali, ispirandosi alle seguenti direttive generali (~~che il PA potrà confermare ma anche modificare o precisare~~):

Modalità d'intervento nelle zone A - seguito art.34

a- di ordine urbanistico

- sul lotto di pertinenza è da escludere la costruzione di nuovi edifici interrati o fuori terra, anche a carattere precario;
- sono da rispettare le caratteristiche planivolumetriche esistenti, salvo le demolizioni od i completamenti (in ampliamento) eventualmente previsti dal PRG o dal PA per esigenze estetiche;
- non è da modificare il numero dei piani ft, salvo che il PRG od il PA lo consentano esplicitamente, attraverso la formazione o la demolizione di sopralzi; la formazione di piani aggiuntivi è di norma da escludere anche quando le si possa ottenere per semplice traslazione dei solai esistenti, restando immutata l'altezza esterna dell'edificio; solo eccezionalmente potranno consentirsi traslazioni di solai oltre i 30 cm.;
- sono da mantenere i "passaggi" esistenti che mettono in comunicazione l'edificio od il cortile con le aree libere di pertinenza.

b- di ordine estetico

- è da evitare qualsiasi alterazione dell'aspetto esterno dell'edificio, sia con l'aggiunta di nuovi elementi (volumi a sbalzo, mansarde, abbaini, altane, volumi tecnici eccedenti la copertura, scale esterne, pensiline ecc.) che con la chiusura di spazi aperti esistenti (portici, logge, ballatoi, balconi, terrazze, altane ecc.). A maggior ragione, sono da demolire le tettoie, le parti aggettanti chiuse e le chiusure di elementi architettoni-

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

ci originariamente aperte, quando contrastino con la morfologia tipica dell'edificio;

- sono da restaurare o ripristinare gli apparati decorativi interni ed esterni dell'edificio al fine di conservare gli elementi architettonici (portici, portali, cornici, lesene, fasce marcapiano, cornicioni, comignoli tipici, fregi, bassorilievi, sculture, lapidi, affreschi, pitture ecc.) nonchè l'arredo delle aree libere pertinenti (esedre, scenari, muri, edicole, fontane, pozzi, pavimentazioni ecc.);
- è da rispettare di massima lo schema originario della finestratura (forma, posizione, aggregazione ecc.), evitando la chiusura o l'apertura di porte o finestre se non per ripristinare le caratteristiche originarie della facciata. Per contro è da consentire l'apertura - in armonia con lo schema preesistente - di nuove porte e finestre in facciate che si scoprano a seguito di demolizioni;
- sono da impiegare, nelle opere di restauro o di ripristino, tecniche e materiali identici od analoghi agli esistenti ed, in subordine, tecniche e materiali tradizionali o tipici della zona (facciate intonacate, balconi e ballatoi in pietra o beola, tetti in tegole comuni piane od a coppi, serramenti in legno, persiane listate ed a ventola ecc.)

c- di ordine strutturale

- sono da conservare, di massima - salvo il necessario consolidamento - le strutture portanti orizzontali e verticali, riportando in luce, attraverso la rimozione di eventuali controsoffittature, i solai in legno e le coperture

a volta e ripristinando l'andamento originario del tetto attraverso la rimozione di eventuali alterazioni ed aggiunte (mansarde, abbaini, altane, terrazze ecc.)
- sono da evitare le modifiche ai collegamenti interni orizzontali e verticali, non richieste dal necessario adeguamento tecnologico (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno ecc.); le modifiche al distributivo orizzontale (muri e tavolati) debbono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre ecc.).

d- di ordine igienico
- si possono considerare abitabili i locali esistenti quando abbiano un'altezza netta interna non regolamentare (purchè non minore di m.2,40); nel caso di traslazione di solai va però realizzata l'altezza minima fissata dal RE;
- si possono consentire servizi igienici aerati ed illuminati artificialmente e le cucine con ventilazione forzata, oppure ricavate in nicchia da locali abitabili regolamentari.

e- di ordine operativo
- può essere disposta: l'eliminazione di autorimesse le cui aperture contrastino con la morfologia della facciata; nuove autorimesse al pt dell'edificio possono essere

Modalità d'intervento nelle zone A - seguito art.34

autorizzate solo se adeguate aperture esistano già e siano coerenti con la morfologia della facciata;

- la conservazione di muri ed altri elementi di recinzione;
- interventi di straordinaria manutenzione che comportino il rinnovamento o la sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio, sono autorizzabili per singole unità immobiliari purchè non alterino la consistenza fisica, le caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso dell'edificio; gl'interventi di straordinaria manutenzione che eccedano tali limiti ed in particolare gl'interventi di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale (creazione di servizi igienici, costruzione di impianti, modifiche del distributivo) possono autorizzarsi solo se vengono estesi all'unità minima d'intervento fissata dal PRG (Piano operativo) o dal PA, e cioè:
  - all'intero edificio
  - all'insieme degli edifici, anche non contigui, esistenti sullo stesso mappale ed appartenenti, alla adozione del PRG, alla stessa proprietà.

Spetta alla CE giudicare insindacabilmente quale "unità minima d'intervento" garantisce il decoro e la coerenza formale e funzionale dell'intervento di recupero.

f- di ordine procedurale

Per gl'interventi di recupero, siano essi soggetti a SCIC. od a semplice autorizzazione, è richiesta la seguente documentazione aggiuntiva rispetto a quella prevista dal RE:

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

- una relazione storica che, attraverso un'idonea documentazione, dati l'edificio e le sue varie parti od elementi e ne illustri la tipologia, i caratteri originari, le trasformazioni ed alterazioni subite nel tempo; affinchè la CE possa giudicare l'ammissibilità del recupero proposto;
- una documentazione fotografica delle facciate (interne ed esterne); degli elementi interni d'interesse architettonico (volte, soffitti a cassettoni, stucchi, affreschi, pitture, sculture, ferri battuti, camini ecc.); della vegetazione arborea ed arbustiva esistente; degli elementi architettonici isolati esistenti sulle aree libere di pertinenza (pozzi, fontane, esedre ecc.); della copertura;
- una documentazione catastale estesa a tutte le unità immobiliari finitime a quelle oggetto dell'intervento, onde valutare l'adeguatezza dell'unità d'intervento assunta;

g- Le disposizioni di cui al presente punto 3 sono applicabili anche ad edifici da recuperare ricadenti in altre zone, con la necessaria attenuazione degli obblighi e la ovvia semplificazione della documentazione aggiuntiva da richiedere.

4 Edifici da ricostruire

a- Gli edifici per i quali il recupero non appare necessario, giustificato od attuabile (per motivi tecnici, economici e/od operativi), possono essere oggetto di qual-

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Modalità d'intervento nelle zone A - seguito art.34

siasi intervento (compresa la ricostruzione), nel rispetto degli strumenti urbanistico-edilizi vigenti. Gl'interventi debbono tuttavia curare il corretto inserimento del nuovo edificionnella zona.

b- Nel caso di ricostruzione parziale si debbono rispettare la tipologia e l'aspetto dell'edificio ed evitare la aggiunta di volumi aggettanti, la chiusura di spazi aperti e la manomissione di reperti architettonici o storico-artistici che si dovessero rinvenire nelle parti edificate o negli scavi. Può essere imposto l'obbligo di eliminare le superfluità e le aggiunte (salvo a verificarne l'ammissibilità in base alle norme urbanistiche-edilizie vigenti) e l'obbligo di mantenere le facciate superstiti in edifici anche profondamente ristrutturati.

c- Nel caso di ricostruzione totale, il Piano operativo od il PA possono imporre un intervento unitario esteso ad un'unità minima comprendente aree di più proprietari e con diverse destinazioni d'uso.

d- Si applicano i seguenti parametri:

- def quella media d'isolato, con il limite di 3 mc/mq salvo PA;
- H non superiore a quella degli edifici contigui, se trattasi di cortina edilizia; adeguata a quella degli edifici circostanti, se trattasi di edificio isolato

LABORATORIO DI URBANISTICA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 -

Modalità d'intervento nelle zone A - seguito art.34

5 Edifici da demolire

a- Sono quelli che per motivi estetici, storico-ambientali, igienico-sanitari ed urbanistici, debbono essere in tutto od in parte demoliti, senza possibilità di ricostruzione.

b- Nell'ambito dell'unità d'intervento cui appartengono gli edifici da demolire senza ricostruzione, il rilascio di qualsiasi CONC. od autorizzazione è subordinato al preciso impegno del proprietario:

- a demolire gli edifici o loro parti (aggiunte, superfluità ecc.) secondo le indicazioni del Piano operativo o del PA;
- a sistemare le aree libere risultanti in modo decoroso e secondo un progetto approvato dall'AC.

Tali impegni debbono formare oggetto di un atto unilaterale d'obbligo da trascrivere.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art. 35 Opere in immobili vincolati. e di interesse storico artistico ~~ambientale~~ ambientale

1- Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1-6-1939, n° 1089 e 29-6-1939, n° 1497, il rilascio della CONC. è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte ~~del Servizio beni ambientali~~ della Regione o della Soprintendenza ai Monumenti e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

2- Nelle zone in cui il vincolo è stato imposto dal PRG l'AC, prima di rilasciare la CONC., deve richiedere il parere del Servizio beni ambientali o della Soprintendenza ai Monumenti ed imporre determinate cautele durante la esecuzione delle opere.

Aggiungere

2: "Negli edifici di interesse storico artistico ambientale, come individuati sulla tavola 65 (a-b-c-), sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria), di restauro e di risanamento conservativo";

IL SINDACO

Art.3 6 Sequenze d'interesse ambientale

1- Il vincolo di "sequenza d'interesse ambientale", imposto alle cortine edilizie, lungo una strada o lungo il perimetro di un insediamento omogeneo, comporta i seguenti obblighi:

- gl'interventi di ristrutturazione, di demolizione parziale o totale, di ricomposizione volumetrica e di riedificazione, possono essere autorizzati solo nell'ambito di un P.A.;
- la ricostruzione degli edifici verso strada deve effettuarsi sul filo stradale esistente ed in contiguità; la ristrutturazione, la ricostruzione o la ricomposizione volumetrica degli edifici non a filo strada deve attuarsi in modo da non creare rotture o disarmonie lungo il perimetro dell'insediamento e da non provocare disdicevoli alterazioni del suo "profilo" o skyline;
- i nuovi edifici debbono rispettare l'arretramento prescritto dall'A.C. anche in sede di Conc.: essi non possono superare l'altezza media della cortina e, comunque, l'altezza del più alto dei due edifici latistanti, salvo PA;
- le facciate d'interesse ambientale debbono essere integralmente conservate; vi sono ammesse soltanto le opere di consolidamento e di ripristino.

2- I fabbricati "interni" rispetto alle cortine, non visibili da spazi pubblici, seguono la normativa di zona; quelli visibili - ove siano stati individuati dal PRG - sono soggetti alle precedenti limitazioni o vincoli.

• PG-TI-6

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI 3 - T. 02-541734

Art. 37 Tutela e potenziamento del verde

1 Il PRG persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche.

2 Nel caso di interventi su aree dotate di alberi, questi debbono essere accuratamente rilevati, riportati in una planimetria generale dell'area a scala non inferiore al 500 e documentati con apposite fotografie. Nello studio del progetto si debbono rispettare gli alberi esistenti e le relative radici, osservando, nell'edificazione e negli scavi, la distanza minima di 5 m. dal colletto del tronco.

3 L'eventuale abbattimento di alberi può essere autorizzato dall'AC contro il preciso obbligo della sostituzione con altrettanti alberi, da porre a dimora nel lotto nella posizione e con le modalità concordate con l'AC. L'abbattimento abusivo comporta l'annullamento della CONC.

4 In sede di progetto è fatto obbligo di prevedere nel dettaglio la sistemazione delle aree libere, delimitando in apposita tavola le zone verdi (alberate, a prato, a giardino, coltivate), precisando le essenze arboree ed arbustive da porre a dimora, ed indicando le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, illuminazioni) e di arredo.

5 Nelle zone residenziali di nuovo impianto e nelle aree per servizi ed attrezzature pubbliche o private di uso pubblico è imposta - all'atto della costruzione - la messa a dimora di nuovi alberi ed arbusti nella proporzione di 1.

albero e 2 arbusti per 100 mq. di Sf, con l'obbligo di sostituire le piante che non dovessero attecchire. L'alberatura di nuovo impianto deve essere aggruppata ed opportunamente disposta rispetto agli edifici ed alle zone di visuale. L'obbligo di alberatura concerne anche i parcheggi pubblici o di uso pubblico.

6 Il taglio dei boschi non richiesto da esigenze colturali è vietato, a meno che sia oggetto di autorizzazione dell'Autorità regionale e di apposita CONC. Per motivi ecologici ed ambientali, il Sindaco può imporre una particolare "manutenzione" del bosco, che preveda l'abbattimento delle piante malate e la ripiantumazione.

Art. 38 Salvaguardia ecologica ed ambientale

1 Il PRG persegue l'obiettivo primario della salvaguardia ecologica ed ambientale del territorio; esso ne tutela i valori e le risorse naturali, sia vietando o limitando l'alterazione degli ambienti meritevoli di conservazione, sia promuovendo gl'interventi idoeni al loro pieno recupero.
Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno, anche provvisoria (sterri, rinterri, accatastamento e deposito all'aperto di materiali) dev'essere pertanto autorizzata dall'AC

2 Nelle zone interessate dai proposti Parchi regionali del Buco del Piombo e del Lago di Alserio e delimitate dal Piano di Tutela Ambientale (Tav.U159-45) si applicano - fatte salve le misure più restrittive dettate dalle vigenti leggi o dalle future leggi istitutive dei parchi - le seguenti norme.
Sono vietati:
a- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio delle attività agro-silvo-pastorali;
b- l'apertura di nuove cave e torbiere e la riattivazione di quelle inattive;
c- gl'interventi che modifichino il regime delle acque, ad eccezione di quelli occorrenti per evitare le esondazioni e per eliminare i pericoli alla pubblica incolumità, fatte salve le derivazioni per uso agricolo;
d- l'utenza di auto e motoveicoli con emissioni rumorose superiori a quelle consentite dalle disposizioni del DM 15 giugno 1959, n.53;
e- la navigazione da diporto con natanti aventi motore di potenza superiore a 10 HP effettivi.
Inoltre:
- i complessi boscati e vegetazionali naturali ed artificiali sono sin da ora disciplinati dalla legge regionale 27 gennaio 1977 n.9 sulla tutela della vegetazione nei parchi regionali;
- il rilascio delle CONC. - laddove ammesso - è subordinato alla preventiva approvazione di un PA esteso all'intera zona; tale PA è soggetto a nullaosta od approvazione da parte della Regione, che nell'esame e nell'emanazione di tali provvedimenti dovrà tener conto dei prevalenti interessi di tutela dei valori ambientali. La preventiva approvazione del PA non è richiesta qualora la CONC. sia relativa alle opere indicate nell'art.9 della legge 28 gennaio 1977 n.10, ovvero quando si tratti di interventi su aree esterne al perimetro del centro edificato, di cui all'art.18 della legge 22/10/1971, n.865.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI 3 - T. 02-541731

Salvaguardia ecologica ed ambientale - seguito art.38

3 Nelle zone fragili, delimitate nel Piano di tutela ambientale od individuate da successivi studi settoriali nell'ambito dei PA, è vietato qualsiasi intervento urbanizzativo ed edilizio; sono autorizzabili solo gl'interventi d'iniziativa pubblica intesi a contenere i dissesti geologici in atto od a porvi rimedio.

4 Nel restante territorio esterno al perimetro di agglomerazione è vietato alterare il coefficiente di assorbimento del terreno naturale o di provocarne l'inquinamento. Pertanto, le aree inedificate, quando non siano destinate a strada o parcheggio, non possono essere pavimentate, salvo per documentate ragioni da esporre nella domanda di CONC. Esse possono essere sistemate a verde alberato od, in alternativa, lasciate all'uso agricolo.

Art. 39 Punti panoramici e linee visuali

1 Sulle proprietà situate nel raggio di 50 m. intorno ai punti panoramici segnalati e su quelle poste nella fascia di 50 m. a valle delle linee di visuale l'edificazione è soggetta alle seguenti norme:

- la linea di colmo del tetto degli edifici, il punto più alto della loro copertura o di eventuali strutture esterne alla falde del tetto (volumi tecnici, camini, abbaini, antenne radio e TV) e la linea di contorno superiore dei manufatti in genere, compresi le palificazioni ed i tralicci, non possono essere più alti - rispettivamente - del punto di veduta oppure del tratto di linea di visuale su cui essi sono proiettabili ortogonalmente;
- la norma predetta si applica alle recinzioni di qualsiasi tipo nonchè alle alberature ed alle piantagioni in genere, anche se richieste da esigenze colturali;
- è imposta la preliminare modinatura degli edifici per il controllo del loro ingombro visuale;
- ~~l'AC può richiedere il preventivo parere del Servizio beni ambientali prima del rilascio delle necessarie autorizzazioni.~~

2 Per consentire il più ampio godimento del panorama a chi sosta in piedi nel punto panoramico o sulla linea di visuale, l'AC può imporre limitazioni di altezza degli edifici o dei manufatti oppure una loro particolare localizzazione nel lotto e può disporre che i volumi tecnici siano compresi nelle falde del tetto.

Art. 40 Edificazione dei terreni in pendio.

1- Per motivi di tutela ambientale, l'uso edilizio dei terreni in pendio è soggetto alle seguenti limitazioni:

- le opere di sterro, di rinterro e di sostegno dei terreni, in quanto suscettibili di produrre vistose alterazioni dell'assetto dei declivi, sono vietate;
- i lotti che, allo stato naturale, hanno una pendenza media superiore al 50% non sono edificabili;
- i lotti che, allo stato naturale, hanno una pendenza media non superiore al 50% sono edificabili solo se l'area coperta dall'edificazione presenta, sempre allo stato naturale, la pendenza massima non superiore al 30%; di ciò deve darsi dimostrazione grafica;
- la parte inedificata del lotto può essere parzialmente "terrazzata" con muri di sostegno "spalari" distanziati di almeno 5m. l'uno dall'altro ed aventi ciascuno l'altezza massima di m/ 1,50 misurata dal terreno sottostante. Non sono ammessi più di tre muri di sostegno. Il terrazzamento può essere ottenuto anche con la formazione di terrapieni i quali sono assimilati - per numero, altezza ed arretramenti - ai muri di sostegno di cui in precedenza. Muri di sostegno e terrapieni debbono distare almeno 5 m. dal filo del fabbricato e non debbono compromettere l'estetica e la stabilità della zona.

2- Le norme del presente articolo si applicano a tutte le zone edificabili, qualunque sia la destinazione d'uso degli edifici.

3- L'AC si riserva comunque di esigere una perizia geologica che è obbligatoria per interventi su aree edificate con pendenza massima superiore al 30%.

Titolo II - URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 41 Rispetto degli standards urbanistici negli interventi con PL

1 Ogni PL deve rispettare - per opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature, impianti, servizi, verde attrezzato) - gli standards minimi di legge (art.22 della LUR): mq. 26,5 ogni 100 mc. di volume residenziale; mq.100 ogni 100 mq. di superficie lorda di piano destinata ad uffici, negozi ed attività commerciali in genere; mq.10 ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a laboratori artigianali, magazzini, depositi ed attività industriali.
La cessione delle aree che partecipano alla formazione dello standard (secondo le indicazioni della tavola del dimensionamento del PRG) è obbligatoria; negli altri casi le aree da cedere vengono di norma monetizzate.
Fuori del centro edificato, le aree da vincolare possono ridursi solo nel caso in cui l'AC lo giudichi possibile ed in quanto il rispetto degli standards venga altrimenti assicurato, rispettando le previsioni del PRG.

2 Le aree da cedere all'AC sono da computarsi sempre al netto delle aree stradali pubbliche esistenti o previste dal PRG. Le aree non ceute debbono sempre monetizzarsi.

3 A tal fine, se nell'ambito del PL ricadono - a norma del PRG - previsioni di aree pubbliche, delimitate (cioè localizzate) oppure parametrate, le aree vanno cedute e non possono essere monetizzate; l'eventuale eccedenza può dar luogo a conguaglio, nell'ambito della convenzione. Se nel PL non ricadono previsioni di aree pubbliche, lo standard minimo di legge va soddisfatto solo con la monetizzazione.

Art. 42 Adempimenti urbanizzativi per l'attuazione dei PL

1- In conformità al disposto delle presenti norme attuative, il PL deve precisare le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degl'insediamenti proposti e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prevista dal PRG o, comunque, nella misura minima fissata dall'art.22 della LUR in proporzione all'edificabilità convenzionata; dette aree, a norma dell'art.12 della LR n.60/77 modificata, debbono essere cedute gratuitamente al Comune.

2- Circa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poste per legge a carico dei proprietari delle aree, l'A.C. può deliberare di provvedervi direttamente entro un periodo di tempo stabilito (eventualmente dal ppa): in tal caso i proprietari delle aree interessate sono tenuti a versare al Comune la somma corrispondente alla quota contributiva posta a carico di ciascuno di essi, tenuto conto del valore delle maggiori aree di urbanizzazione secondaria cedute o da cedersi e delle opere urbanizzative eseguite direttamente.

3- In alternativa totale o parziale della cessione delle aree e dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'A.C. - se lo ritiene opportuno o necessario - può convenire con il privato il pagamento di una somma commisurata al valore delle aree non cedute e delle opere non realizzate, valutato con i criteri dell'art.12/1-2 della citata LR n.60/77 modificata; tale valore non può comunque essere inferiore agli oneri di urbanizzazione deliberati dall'A.C. a carico degl'interventi a CONC. diretta. Inoltre, in luogo della cessione parziale di aree per singole opere, può concordare la cessione delle aree occorrenti per una od alcune di tali opere.

4- Nel caso di realizzazione privata delle opere urbanizzative secondarie, la quota di spettanza di ciascun proprietario, calcolata per ciascuna delle opere previste, può essere utilizzata per l'esecuzione totale o parziale di una sola o di alcune opere.

5- L'obbligo di contribuire pro-quota agli oneri urbanizzativi inerenti al P.A., compete anche ai proprietari di lotti parzialmente o totalmente edificati, compresi nel suo perimetro.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art.43 Viabilità privata di lottizzazione

1- I lotti non confinanti con strade o spazi pubblici oppure con strade o spazi privati aperti al pubblico transito non sono edificabili.
Chi intenda edificare tali lotti deve pertanto chiedere all'A.C. la preventiva approvazione di un conveniente accesso al lotto mediante strada carrabile privata, da aprire eventualmente al pubblico transito.

2- Ai fini delle presenti norme si considerano aperte al pubblico transito le strade private destinate al servizio di sei o più alloggi.

3- L'apertura di tali strade può essere autorizzata dall'A.C.:
- se il progetto della strada è inserito in un P.L.;
- se il richiedente s'impegna, con regolare convenzione, ad assumersi gli obblighi che l'A.C. riterrà di imporgli circa la costruzione, la manutenzione e l'illuminazione della strada, che sono di massima a totale suo carico.

Art. 44 Caratteristiche delle strade private

1 Le strade private aperte al pubblico transito debbono avere:
- un tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità e di sicurezza al traffico motorizzato;
- un profilo a doppia pendenza per la carreggiata ed a semplice pendenza per gli eventuali marciapiedi;
- una pavimentazione od un trattamento superficiale antipolvere almeno per un tratto di 10 m. dal loro innesto in una strada pubblica, secondo le prescrizioni comunali;
- adeguate opere di evacuazione delle acque piovane;
- un adeguato impianto d'illuminazione.

La pendenza media non deve superare l'8%; quella massima, il 12%.

2 In zona residenziale, le strade private debbono avere un calibro minimo di m.8, con una carreggiata di almeno m.5,50 ed uno dei 2 marciapiedi di almeno m. 1,50; le eventuali recinzioni debbono distare m. 4,00 dall'asse della strada.

3 In zona industriale, artigianale e direzionale le strade private debbono avere il calibro minimo di m.9, con la carreggiata di m.7,50 ed un marciapiede di m.1,50; le eventuali recinzioni debbono distare m.5,00 dall'asse della strada.

Se la strada è a fondo cieco, è richiesta una piazzuola terminale di giro idonea alla manovra di un autocarro con rimorchio.

4 L'AC può dettare norme ed imporre limitazioni particolari per la sicurezza del traffico e per le strade che servono immobili ad utilizzazioni particolari (collettive, commerciali ecc.).

Per esigenze di viabilità, di igiene o di sicurezza, l'AC può prescrivere la chiusura, con muretti o cancellate, delle vie private comunicanti con spazi pubblici.

5 Le strade private che congiungono due strade comunali, possono essere cedute gratuitamente dai privati proprietari all'AC, la quale, allorchè ne accerti la pubblica utilità e decida di classificarle tra le strade comunali, ne assumerà la manutenzione e l'illuminazione.

6 Nei casi di pubblica necessità, l'AC può procedere alla demanializzazione forzosa delle strade private. In ogni caso, le strade debbono esserle consegnate in perfetto stato di manutenzione.

Art. 45 Accessi carrabili ai lotti.

1- Si considera "accesso carrabile" l'entrata ad un lotto - da una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito - idonea al passaggio di autoveicoli e simili.

2- Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 3% per almeno m. 2,50 dal filo della recinzione; deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale antipolvere;
- l'acqua piovana dev'essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra area privata ed area pubblica dev'essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi, ecc.
- cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno m. 2,50 dal filo della recinzione;
- la recinzione eventuale dev'essere loro raccordata con smussi a 45° se la strada è in piano od in lieve pendenza; con smussi a 30° se la strada ha una pendenza superiore al 3%;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'A.C.

3- L'A.C. può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

4- L'A.C. può ammettere difformità dalle prescrizioni di cui al punto 2 quando la situazione di fatto non ne consenta l'integrale osservanza.

Art. 46 Allacciamento ai servizi canalizzati

1- Ogni fabbricato dev'essere allacciato alla rete di fognatura comunale; tale obbligo nasce con la realizzazione del collettore che rende possibile l'allacciamento e lo scolo per gravità e concerne tutti i fabbricati che distano da esso meno di m.100 ; in via temporanea possono essere esentati da tale obbligo quei fabbricati che potrebbero più vantaggiosamente allacciarsi ad altro collettore comunale in progetto.
L'A.C. può rendere obbligatoria l'immissione delle acque piovane nella fognatura pubblica.
Si applicano le norme tecniche del regolamento comunale di fognatura. Nelle località non servite da fognatura pubblica, può essere autorizzato un sistema alternativo di evacuazione delle acque luride, purchè lo consenta la natura del terreno, non si inquinino le acque sotterranee e l'impianto sia debitamente approvato dall'Ufficiale Sanitario; in ogni caso è vietato lo smaltimento di acque luride in pozzi perdenti.
2- Nelle località servite dall'acquedotto comunale gli edifici residenziali debbono obbligatoriamente allacciarvisi; valgono le norme tecniche del Regolamento comunale dell'acquedotto. Nelle località non servite da acquedotto, ogni edificio residenziale deve disporre di un proprio valido impianto d'acqua potabile, con tutte le autorizzazioni di legge, e di serbatoio.
3- Nelle località servite di gasdotto o di metanodotto comunali gli edifici residenziali, artigianali ed industriali debbono obbligatoriamente allacciarvisi.
L'obbligo di allacciamento è esteso anche alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, laddove questa esista. Entrambi gli obblighi di cui sopra scattano quando le reti di alimentazione distano dal lotto meno di 300 m.

Pz-Tz-6

Art. 47 Dotazione di parcheggi e di verde nei PL

1- Nei PL, oltre alla dotazione di aree verdi e di posteggi di uso privato che compete ai singoli edifici (vedi artt. 49 e 50 seguenti), è prescritta una analoga dotazione aggiuntiva di uso pubblico conteggiabile ai fini dello standard minimo fissato dalla LUR. Salvo diversa prescrizione del PO, tale dotazione aggiuntiva è così fissata.

a- Nelle zone residenziali:

- parcheggi di uso pubblico: 2 mq. di posteggio effettivo ogni 100 mc. di volume edificato o frazione;
- nuclei elementari di verde attrezzato di uso pubblico; 15 mq. di area ogni 100 mc. di volume edificato o frazione.

b- Nelle zone industriali:

- parcheggi di uso pubblico: un posteggio ogni 100 mq. di superficie lorda di piano o frazione;
- verde attrezzato di uso pubblico;
  10 mq. di area ogni 100 mq. di superficie lorda di piano o frazione.

c- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale o turistico-alberghiero valgono le norme dell'art.22/3 della LUR; lo spazio pubblico come sopra dimensionato va ripartito egualmente fra aree di verde attrezzato ed aree di parcheggio effettivo (cioè esclusi gli spazi di manovra) ed è computabile solo se ne è prevista la cessione all'AC o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Ai fini delle dotazioni predette non si computano gli spazi destinati alle sedi viarie e - per i parcheggi - anche gli spazi di manovra.

2- Il nucleo elementare di verde deve avere l'estensione minima di mq.500; l'area che gli si destina dev'essere inoltre, per forma e giacitura, idonea all'attrezzatura per il gioco dei bambini e/o dei ragazzi. Il campo di gioco dev'essere compiutamente attrezzato, in conformità a progetti di paragone predisposti dall'AC.

3- L'attrezzatura minima di un campo di gioco per bambini deve comunque avere, nelle sole zone residenziali:
- una fossa di sabbia della dimensione minima di mq. 16;
- due altalene biposto, di cui una adatta per bimbi sino a 3 anni;
- uno scivolo con fossa per attutire le cadute;
- un castello svedese in elementi tubolari, preferibilmente in acciaio.

Titolo III - Edificazione diretta delle aree (con singola Conc.

Art. 48 Uso edilizio del terreno

1 L'uso edilizio del terreno è disciplinato dalla densità edilizia o dall'indice di sfruttamento fondiari (i cui valori massimi sono fruibili solo se vengono contemporaneamente rispettati gli altri indici di edificazione e le altre prescrizioni), salvo che il volume edificabile sia fissato dal Piano operativo.

2 All'entrata in vigore del PRG, ogni volume edilizio esistente o da costruire determina sul territorio una corrispondente superficie fondiaria, secondo la Def ammessa. Il rilascio della CONC. è subordinato alla stipula, registrazione e trascrizione di un atto di servitù di non edificazione sulla superficie fondiaria pertinente al volume edilizio da costruire, direttamente interessata all'edificio stesso.

3 Per i fabbricati esistenti, la superficie fondiaria pertinente va estesa sulle aree scoperte contigue della stessa proprietà, per raggiungere il valore degli indici di Def. La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce od annulla la superficie fondiaria pertinente.

• P2-T3-1 VAR

Art. 49 Dotazione di verde attrezzato primario privato nel caso di attuazione diretta.

1- Gli edifici ristrutturati, ampliati (oltre il 30% dell'esistente), ricostruiti o di nuova costruzione, autorizzati con singola CONC., debbono avere una congrua dotazione di verde primario e/o di area attrezzata a servizio degli utenti dell'edificio.

2- Sono assoggettati a tale obbligo, con le seguenti dotazioni:

a- gli edifici residenziali con sei o più alloggi:

6 mq./100 mc. di volume	sino a	5.000 mc.	min.	200 mq.
5 " " "	a	10.000 "	"	350 "
4 " " "	a	20.000 "	"	550 "
3 " " "	oltre	20.000 "	"	800 "

Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare.

Un quinto dell'area di dotazione dev'essere ricavata al chiuso od al coperto.

b- i grandi negozi (con Sv di oltre 400 mq.)

10 mq/100 mq. di Sv, con un min. di 150 mq.;

c- le cliniche pubbliche o private, gli ospedali e gli ambulatori pubblici

2,5 mq. per 250 mc. di volume, min. 250 mq.; di cui almeno 1/5 al chiuso od al coperto;

d- gli uffici pubblici e le banche con oltre 1.500 mq. di Slp;

3 mq/100 mq. di Slp, con un min. 150 mq.;

e- gli alberghi, i motel e le pensioni con più di 20 letti:

3 mq/100 mc. di volume, min. 250 mq.;

f- le scuole pubbliche o private:

2 mq. per bambino	negli	asilo-nido	min.	250 mq.
3,5" "	nella	scuola materna	"	500 "
5,0" per alunno	"	elementare	"	750 "
7,5" "	"	media	"	1.000 "

Almeno un quinto dell'area di dotazione dev'essere ricavata al coperto.

Dotazione di verde attrezzato primario privato nel caso di attuazione diretta

seguito art. 49

g- le attrezzature sportive di tipo agonistico, nella misura di mq.0,60 per ogni posto a sedere, con un minimo di 1.000 mq.

3- L'obbligo del verde primario attrezzato per lo svago delle maestranze è imposto anche alle aziende industriali con oltre 4.000 mq. di Slp, nella misura di 1 mq. per 25 mq. (di Slp), con un minimo di 250 mq.

4- Nel caso della residenza, i nuclei elementari di verde debbono essere di norma:

- adiacenti agli edifici serviti;
- disposti in modo da essere visti dalla maggior parte degli alloggi da servire;
- contigui alle aree per il gioco al chiuso od al coperto.

5- Le aree di gioco o di sosta al chiuso od al coperto possono essere ricavate al pianterreno od al seminterrato o realizzati con tettoie (non computabili ai fini del rapporto di copertura nè ai fini volumetrici).
Negli altri casi, i nuclei di verde e le aree di gioco debbono essere sistemati in posizione conveniente, tenuto conto della necessità di un buon soleggiamento e di una comoda accessibilità, sia degli edifici serviti che dagli spazi pubblici.
L'area di gioco, in particolare, dev'essere separata dal traffico motorizzato e dalle aree di parcheggio; deve essere inoltre idonea - per forma, giacitura ed attrezzatura - al gioco dei bambini; dev'essere infine compiutamente attrezzata ed alberata. Nell'ambito di una convenzione da trascrivere, è ammesso che più proprietari si consorzino per una realizzazione unitaria del verde primario o delle aree di gioco attrezzato.

6- Allorchè il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, l'AC può, nell'ambito di una convenzione da trascrivere:

74 ter

Dotazione di verde attrezzato primario privato nel caso di attuazione diretta seguito art.49

- accettare che la dotazione mancante sia realizzata in area adiacente o prossima al lotto, debitamente asservita all'edificio per tale uso;
- accettare il pagamento di un congruo contributo perchè il Comune realizzi in prossimità un'attrezzatura sostitutiva di uso pubblico.

Art. 50 Dotazione di parcheggi privati nel caso di attuazione diretta.

1- Si definisce "posteggio" lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce "parcheggio" un'area (con più posteggi) destinata alla sosta di più veicoli; si definisce "area di sosta operativa" uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato ad una strada ed opportunamente segnalato.

2- Ogni posteggio deve:

- essere immediatamente accessibile da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- consentire il parcheggio o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri;
- essere disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico;
- avere le seguenti dimensioni minime:

a- per autovetture:

in autorimessa singola	m.5,00 x m.2,60
" multipla	m.5,00 x m.2,20
all'aperto m.5,50 x m.2,20	

b- per autocarri ed autobus	m.12,00 x m.4,00
c- per motociclette e scooters	m. 2,50 x m.1,00
d- per autoarticolati	m.20,00 x m.4,00
e- per sosta operativa (carico e scarico)	m. 8,00 x m.3,50

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dev'essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di m.6,00.

3- Fatta salva l'osservanza dell'art.18 della L 6-8-1967, n.765 (di cui deve darsi dimostrazione numerica) e dell'art.5-1-2 del DI 2-4-68, in caso di nuova costruzione, oppure di ricostruzione o ristrutturazione di un edificio esistente, è imposta la seguente dotazione di posteggi e di aree di sosta operativa:

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Dotazione di parcheggi privati - seguito art. 50

a- Abitazioni: all'interno della recinzione, un posteggio padronale per alo loggio, con un minimo di un posteggio ogni 300 mc. di volume costruito (o frazione); all'esterno della recinzione, un posteggio ogni 500 mc. di volume costruito (o frazione);

b- Uffici ed edifici amministrativi: un posteggio interno ogni 100 mc.di volume costruito (o frazione) più un posteggio esterno ogni 100 mc. di volume (o frazione) per visitatori o clienti;

c- Laboratori artigianali, depositi commerciali ed aziende industriali: un posteggio ogni 50 mq. di superficie lorda di piano di cui metà all'esterno; per dotazioni oltre i 5 posteggi, sono richiesti - per ogni gruppo di cinque posteggi o frazione - unàarea aggiuntiva per la sosta operativa ed un posteggio per visitatori, clienti e fornitori;

Soppresso

d- Negozi e grandi negozi: un posteggio esterno ogni 33 mq. di Slp (o frazione) col minimo di uno per negozio (minimo di 4 per autoaccessori); per gruppi di 4 negozi ed oltre è richiesta un'area di sosta operativa ogni 4 negozi (o frazione) o comunque ogni 200 mq. di Slp. Per negozi con Slp maggiore di 250 mq. la dotazione si raddoppia;

e- Sistemi e centri commerciali: si applica la dotazione prescritta dallo art.22 della LUR, intendendo per "area destinata a parcheggi" la somma delle aree dei singoli posteggi, con esclusione delle aree di manovra e di accesso;

f- Servizi paracommerciali: 1 posteggio ogni 50 mq. di Slp (o frazione) col minimo di uno per esercizio (minimo di 4 per autoscuola, elettrauto, meccanico, carrozziere, gommista, autonoleggio);

g- Servizi extracommerciali non esplicitamente indicati in seguito: si applica la dotazione di cui al punto d, salvo diversa prescrizione della convenzione che accompagna il PL;

h- Esercizi pubblici:

Alberghi: un posteggio interno ogni camera dichiarata in licenza, più una area di sosta operativa;

Motel: un posteggio per camera;

Ristoranti, bar e simili: un posteggio ogni 5 mq. dell'area a disposizione del pubblico, (ogni 2 mq. per discoteche e sale da ballo) più un'area di sosta operativa;

Sale da spettacolo: per teatri, cinematografi, sale da concerto e di conferenza, un posteggio ogni 3 posti a sedere, con un minimo di un posteggio ogni 5 mq. della sale a disposizione del pubblico;

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI

Dotazione di parcheggi privati - seguito art. 50

i- Scuole:
- per le scuole materna ed elementare: 2 posteggi per classe; almeno 6 posti-bicicletta per classe, da realizzare al chiuso od al coperto;
- per la scuola media dell'obbligo:

per gli insegnanti ed il personale	- 4 posteggi per classe
per gli alunni	- 6 posteggi per motorette, per classe
per i visitatori	- 1 posteggio ogni 5 posteggi di dotazione (o frazione)

- per le scuole medie superiori - 6 ulteriori posteggi per classe.

l- Impianti sportivi agonistici: 1 posteggio ogni 3 posti a sedere.

m- Ospedale, cliniche, cronicari, ospizi per incurabili e gerontocomi:

per i degenti	1 posteggio ogni 10 letti
per gli addetti	1 posteggio ogni 50 mq. di Slp
per i visitatori	1 posteggio esterno ogni letto, col minimo di 1 ogni 25 mq. di Slp
per carico e scarico	2 aree di sosta operativa

n- chiese: 1 posteggio ogni 15 posti fissi od ogni 15 mq. di spazio riservato normalmente ai fedeli.

4- Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

5- Sono vietati di massima i parcheggi ed i posteggi privati a filo strada; questi debbono distarne quanto basta per evitare che la manovra di posteggio interessi l'area stradale pubblica; in contiguità con l'area stradale le rampe di accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale di m. 5. I posteggi "duplex", cioè per due automezzi in linea, si contano - ai fini della dotazione - come posteggi semplici.

6- Allorchè il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure l'AC giudichi che il disimpegno del parcheggio possa costituire una fonte di disturbo o di pericolo per il traffico, quest'ultima, nell'ambito di una convenzione da trascrivere, può:
- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree, debitamente as-

Dotazione di parcheggi privati - seguito art. 50

servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura commerciale; negli ultimi due casi possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purchè esse:

a) non risultino destinate a verde privato e non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico;

b) siano poste ad una distanza non superiore a mt. 150 di percorso pedonale;

c) vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commericale del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascrivere nei Registri Immobiliari, a cura dell'edificante.

d) non superino il 70% dell'intera dotazione.

- accettare il pagamento di un giusto corrispettivo perchè il Comune realizzi i posteggi mancanti su un'area vicina, pubblica o da pubblicizzare.

7- I posteggi di uso privato debbono essere utilizzati solo dai residenti o dagli utenti dell'edificio servito; tale impegno può essere richiesto dall'AC e sottoscritto dal concessionario nell'impegnativa di osservanza dei vincoli di PRG che accompagna la CONC.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art. 51 Fabbricati accessori-Cabine elettriche di trasformazione

1- Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale, come autorimesse, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili. Tali fabbricati non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato esistente. I fabbricati accessori non possono essere abitati; la loro destinazione non può essere modificata, salvo specifica autorizzazione comunale ed obbligo di uniformarsi alle prescrizioni delle presenti norme attuative e del RE.

2- Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'AC può prescrivere, anche nella CONC. ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, oppure completamente interrati. L'altezza minima interna è fissata in m.2,20; nel caso di locali interrati l'altezza interna deve essere di almeno m.2,50; una minore altezza fino a m.2,20 è ammessa solo se essi hanno accesso da un cortile completamente ribassato.

3- Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di CONC.; al fine del suo rilascio, le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano nè ai fini del calcolo del volume o della Slp costruibili nè ai fini del rapporto di copertura;
- in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonchè in fregio alle recinzioni e nelle fasce di rispetto stradale;
- possono essere realizzate anche se non sono previste dall'eventuale ppa.

Art. 52 Opere di recinzione e di sostegno

1- Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, in confine con l'area pubblica. Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero. Nella zona A l'AC detta particolari norme di ordine ambientale.

2- Per motivi d'ordine estetico e panoramico l'AC può:
- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che una parte di essa sia trasparente;
- imporre che sia realizzata in pietra a vista;
- imporre altre particolari norme estetiche.

3- Le recinzioni non possono superare l'altezza media di m. 1,50 e la massima di m. 1,80 e debbono essere trasparenti per almeno 2/3 della loro altezza.
L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo del muro di sostegno, o dal terreno naturale esistente più elevato.

4- Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende industriali - che non sorgano in zone residenziali - possono di massima essere realizzate in muro pieno a tutta altezza. Per motivi d'ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'AC può imporre recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.
Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, reti metalliche, muri a secco ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

5- Nelle zone rurali e boschive le recinzioni sono di massima vietate, salvo particolari esigenze colturali od abitative da comprovare, nel qual caso l'AC definisce, nella stessa CONC., il tipo di recinzione consentita. Tuttavia all'esterno dei perimetri di agglomerazione, lungo le strade comunali e consortili si possono realizzare in pietra i muretti di contenimento del terreno naturale che si rendano necessari per realizzare le fasce di rispetto stradale.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Opere di recinzione e di sostegno - seguito art. 52

In zona rurale generica le recinzioni dei fondi verso le strade possono essere realizzate preferibilmente con muretti in pietra di base e soprastanti materiali leggeri di tipo tradizionale, rispettando l'arretramento prescritto; in confine di proprietà le recinzioni debbono avere invece un carattere spiccatamente rurale; sono perciò preferite quelle con paletti infissi direttamente nel terreno, collegati da filo di ferro (non spinato) ed integrati in una siepe continua sempreverde.

6- I muri di sostegno in confine con altri lotti possono superare l'altezza media di m. 2,20 o la massima di m. 2,50; quelli in confine con aree pubbliche o con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m. 1,50 o la massima di m. 1,80; al di sopra di tali altezze essi si considerano, ai fini delle distanze, come pareti non finestrate. Sul muro di sostegno verso strada la recinzione deve essere totalmente trasparente: in alternativa è consentita la formazione di una siepe alta non più di 90 cm. Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione, nell'ambito delle altezze indicate.

Sono ammessi, anche verso strada, muri di sostegno scalari con successivi arretramenti pari al doppio dell'altezza media del muro sottostante.

7- Le recinzioni pericolose (di filo spinato, cocci di vetro ecc.) sono vietate in tutte le zone.

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

PARTE TERZA - PREVISIONI E VINCOLI DEL PRG

Titolo I° - AZZONAMENTO GENERALE

Art. 53 Elementi costitutivi del PRG

1 Sono elementi costitutivi del PRG le tavole e gli elaborati di studio e di progetto seguenti.

2 Tavole ed elaborati di studio:

U159-2	Stato di fatto dell'edificazione (4 tavole: a-b-c-d)	1:2000
U159-7	Presenze d'interesse storico, artistico ed ambientale	1:5000
U159-22	Indagine comunale sulle abitazioni Dati riassuntivi	1:5000
U159-33	Servizi canalizzati esistenti Acquedotto e fognatura	1:5000

3 Tavole ed elaborati di progetto

Relazione tecnica illustrativa
Norme tecniche di attuazione

U159-[illegible]167	Piano della viabilità	1:2000
" -43	Inquadramento territoriale	1:25000
" -[illegible]469	Azzonamento sintetico e zone territoriali omogenee	1:5000
" -45	Piano di tutela ambientale	1:5000
" -46	Sezioni stradali indicative	1:200
" -[illegible]765	Piano di azzonamento	1:2000
" -[illegible]866	Piano operativo e modalità d'intervento	1:2000
" -49	Quantificazione delle previsioni e verifica degli standards	1:2000

4 In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le indicazioni della tavola a scala maggiore. In caso di difformità fra le indicazioni grafiche del Piano operativo (Tav.48) e le presenti NTA, prevalgono le indicazioni del Piano operativo.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art.54 Articolazione delle previsioni e dei vincoli di PRG

1 Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il territorio comunale viene suddiviso in settori urbani abitativi e produttivi; in zone territoriali omogenee ai sensi del DI 2-4-1968, n.1444 ed in zone urbanistiche.

2 I settori urbani sono così individuati nella tav.U159-[illegible]69

- settore centrale, comprendente le aree edificate di Erba in piano, Rovere e Vill'Incino, situate tra il confine comunale a nord, la ferrovia ad est, la SS n.639 a sud (salvo la zona di traboccamento di Via Alserio) e la Via Garibaldi ad ovest. La destinazione d'uso tendenziale è quella residenziale, da perseguire allontanando gradualmente almeno le attività produttive incompatibili;
- settore nord-est, comprendente le aree edificate di Arcellasco, Carpesino, San Bernardino e Torricella, situate tra il confine comunale a nord e ad est, la Via Valassina a sud e la ferrovia ad ovest. La massiccia presenza di attività produttive conferisce al settore un carattere misto non modificabile e perciò da confermare, salvo l'allontanamento delle attività produttive incompatibili;
- settore est, comprendente le aree edificate di Bindella, Incasate e Morchiuso, situate tra la Via Valassina a nord, il confine comunale ad est, la SS n.639 a sud e la ferrovia ad ovest. Ha le stesse caratteristiche del settore nord-est;
- settore sud-ovest, comprendente le aree edificate di Bucinigo, Parravicino e Pomerio, situate tra il confine Comunale ad ovest, il torrente Valporta a nord e nord-est,

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-561731

la SP n.40 ad est e la SS n.639 a sud. Ha un carattere prevalentemente residenziale, da mantenere ed ulteriormente qualificare;

- settore nord-ovest, comprendente le aree edificate collinari di Erba alta, Crevenna e Mornigo, delimitate ad ovest dalle pendici montane, a nord dal confine comunale, ad est e sud-est dalla Via Garibaldi, a sud-ovest dal torrente Valporta. Ha un carattere residenziale da preservare;
- settore produttivo est, comprendente il nucleo industriale compatto ed omogeneo della Molinara, sviluppatosi tra la SS n.639 e la Roggia Molinara; è da completare e qualificare;
- settore produttivo sud, comprendente le due aree insediative spontanee di Pradelmatto (Sassonia) e California, che abbisognano di interventi di ristrutturazione urbanistica e di riordino ambientale.

3 Le zone territoriali omogenee sono anch'esse delimitate nella precitata tavola, la quale riporta anche il perimetro del centro edificato, definito ai sensi dell'art.18 della L n.865/1971 ed il perimetro di agglomerazione, definibile come la linea che contorna ogni insediamento urbano significativo, esistente o previsto dal PRG. Esse vengono distinte come segue:

Zone A - Sono le parti degli abitati interessate da edifici (singoli od aggruppati), parchi ed altre aree verdi di interesse architettonico, storico, artistico ed ambientale. Si articolano nelle seguenti cinque sottozone:

Articolazione delle previsioni e dei vincoli di PRG-seguito art.54

Zone A1 - Centri storici

Sono le zone degli abitati interessate da edifici o manufatti di particolare interesse architettonico, storico, artistico od ambientale e dagli spazi inedificati pertinenti.

Zone A2 - Nuclei urbani d'interesse ambientale

Sono le zone degli abitati prive di edifici monumentali o di presenze architettoniche di particolare pregio, ma che rivestono egualmente interesse ambientale, per le caratteristiche di omogneità tipologica, formale, strutturale od utilizzativa; per la comune matrice degli edifici; per la diffusa presenza di un'architettura minore significativa; per la testimonianza del modo di costruire o di abitare di un'epoca; per la trama viaria; per il paesaggio urbano. Comprendono anche gli spazi inedificati pertinenti agli edifici.

Zone A3 - Grandi parchi

Sono le zone degli abitati, eventualmente anche esterne ad essi, interessati da parchi pubblici o privati di rilevante interesse storico-artistico ed ambientale, e dai fabbricati in essi inseriti.

Zone A4 - Ville ed altre aree verdi

Sono le zone degli abitati interessate dalla presenza tipologicamente qualificante di ville di varia epoca, che - nel loro insieme - assumono un elevato interesse ambientale, costituendo un connotato singolare del territorio.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Articolazione delle previsioni e dei vincoli di PRG-seguito art.54

Zone A5-Case padronali,cascinali ed edifici rustici tipici isolati

Sono le abitazioni di varia epoca e gli edifici rurali tipici e/o tradizionali, già inglobati negli abitati od ancora dispersi in zona rurale, originariamente e tuttora prevalentemente legati all'uso agricolo del suolo.

Zone B - Sono le parti degli abitati, totalmente o prevalentemente edificate, ma prive delle caratteristiche che qualificano le zone A. Esse ricadono tutte nel Centro edificato.

Zone C - Sono le parti del territorio comunale, generalmente esterne al perimetro del Centro edificato e perciò inedificate o con edificazione irrilevante, nonchè poco o punto urbanizzate, che il PRG destina all'espansione residenziale degli abitati.

Zone D - Sono le parti del territorio occupate da attività produttive (industriali, artigianali e/o commerciali), alla loro espansione ed alla loro rilocalizzazione; subordinatamente, anche a nuovi insediamenti. Le attività produttive possono essere disperse nell'abitato od in zona rurale od accentrate nei due settori produttivi est e sud; esse danno luogo alle seguenti quattro sottozone:

-D1 per attività artigianali e commerciali

-D2 per attività industriali disperse, da sottoporre a verifica di compatibilità.

-D3 per attività disperse compatibili e consolidabili

-D4 per attività accentrate, di completamento, ristrutturazione e riqualificazione

-D5 per cave ed attività connesse

IL SINDACO

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

-D6 per attività direzionali pubbliche e private.

Zone E - Sono le parti del territorio esterne al perimetro di agglomerazione, destinate ad usi agricoli. A seconda dei vincoli e/o delle particolari funzioni integrative eventualmente loro assegnate, si distinguono le seguenti tre sottozone:

E1 - rurale generica

E2 - rurale protetta

E3 - rurale di salvaguardia ambientale.

Zone R - Sono le zone di rispetto degli abitati, di attrezzature impianti e manufatti pubblici o di pubblico interesse, dei corpi d'acqua.

Zone S - Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale; comprendono le aree pubbliche o private di uso pubblico, destinate ad attrezzature, servizi ed impianti d'interesse settoriale od urbano così specificate:

settoriali

Ss - attrezzature scolastiche

Sg - attrezzature d'interesse generale

Sv - verde attrezzato, giardini, parchi

Sp - parcheggi

Si - attrezzature di servizio delle attività produttive

St - attrezzature e servizi tecnologici.

Zone F - Comprendono le aree pubbliche o private di uso pubblico, destinate ad attrezzature servizi ed impianti d'interesse urbano e/o sovraccomunale, così specificate:

Fs - attrezzature per l'istruzione media superiore
Fo - attrezzature sanitarie ed ospedaliere
Fv - parco urbano attrezzato
Fr - attrezzature sportive e ricreative
Fc - attrezzature d'interesse generale (civili, militari, della protezione civile e dell'ordine pubblico)
Ft - attrezzature e servizi tecnologici.
Nella Tav. 49 le aree predette sono distinte a seconda che siano o non preordinate all'esproprio e perciò concorrano o meno allo standard.

Zone V - Comprendono le aree riservate alla mobilità generale, su strada e su ferro.

4 Le zone urbanistiche, infine, sono così definite a seconda delle finalità urbanistiche da perseguire:

a- Zone residenziali - Sono destinate alla funzione residenziale ed alle attività complementari ed integrative. Si distinguono in:
-esistenti e consolidabili, eventualmente previo recupero
-esistenti, di ristrutturazione urbanistica, di recupero edilizio e/o di riqualificazione ambientale
-di completamento
-di espansione generica o finalizzata (EEP)

b- Zone produttive - Sono destinate ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistico, nonchè alle attività agricole. Si distinguono in:

- aree temporaneamente produttive
- aree produttive esistenti da consolidare
- zone produttive di completamento
- zone per attività di cava e connesse
- zone per attività direzionali e turistiche
- zone per attività agricole.

c- Zone cinematiche - Sono destinate alla mobilità, su strada o su ferro, delle persone e delle merci.

5 La disciplina di zona di cui alle presenti NTA, espressa graficamente nel Piano di azzonamento di cui alla Tav. U159-47 (65) in scala 1:2000, si basa sulle divisioni ed articolazioni precisate nei punti precedenti, considerate singolarmente o combinate tra di loro.

6 Tutte le parti di territorio sopra classificate risultano individuate negli elaborati grafici del PRG con appositi segni grafici e/o con lettere distinte.

Art. 55 Azzonamento del territorio

1 Ai fini di una razionale organizzazione spaziale delle funzioni e delle utilizzazioni permesse, nonchè di un ordinato assetto tipologico, il territorio comunale è diviso in zone.
Le zone previste sono distinte graficamente nelle tavole del Piano di azzonamento: U159-47 (65) redatta al 2000 per i centri edificati ed U159-44 (69) redatta al 5000 per il restante territorio comunale.
L'edificazione, laddove ammessa, deve soddisfare tutte le condizioni di edificabilità di cui all'apposito art. delle presenti NTA e deve inoltre osservare le prescrizioni e le procedure fissate dal RE vigente.

2 Il RE elenca e descrive i possibili interventi ammessi nell'ambito del territorio comunale; le procedure speciali sono disciplinate, invece, dalle presenti NTA.

3 I fabbricati esistenti, quando siano in contrasto con la destinazione di zona, possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria; di adeguamento igienico e tecnologico e di consolidamento; l'AC può negare l'attuazione degli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione, quando giudichi che le opere sono finalizzate a prolungare indefinitamente la vita del fabbricato in contrasto od a perpetuarvi la destinazione d'uso non ammessa. Ogni altro intervento - che non sia previsto dalle norme transitorie - può essere consentito solo se - nell'ambito di una convenzione - il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona. Tuttavia l'AC

può disporre, fissando un congruo termine, che le attività che vi si svolgono siano trasferite nella zona di loro pertinenza.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 8 - T. 02 541731

Art. 56 Destinazioni d'uso del suolo

1 - Zone residenziali

a- Sono destinate prevalentemente alle abitazioni ed alle funzioni complementari della residenza, quali: servizi sociali d'iniziativa pubblica; istituzioni pubbliche o d'interesse pubblico; associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali; attrezzature religiose; pubblici esercizi e locali di divertimento; teatri e cinematografi; commercio al minuto (solo in conformità al piano commerciale) e relativi depositi, purchè questi non distino oltre 300 m. dal negozio e non superino i 200 mq. di Slp; autorimesse pubbliche e relativi servizi di manutenzione e riparazione autoveicoli; posti di vendita dei carburanti; alberghi e pensioni; uffici pubblici, privati e studi professionali; agenzie bancarie; artigianato artistico ed artigianato di servizio per lavorazioni compatibili (che non producano disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti, scarichi nocivi od inquinanti; e non siano pericolose). Ai fini predetti, si considerano di norma "di servizio" le attività artigianali, concernenti la:

- cura della persona (sarto, parrucchiere, ortopedico, calzolaio, rammendatrice, pedicure, manicure, lavanderia, stireria)
- cura della casa (elettricista, idraulico, verniciatore, imbianchino, mobiliere, tappezziere, muratore, piastrellista, ascensorista, fuochista, tecnico radio-TV, falegname)
- cura dei beni di consumo durevoli (meccanico, ciclista, gommista, elettrauto, autoradio, esclusi carrozziere e verniciatore d'automezzi).

Le aziende artigianali possono avere una Slp sino al 20% della Slp globale dell'edificio, con un massimo di 200 mq. Sono però tollerate le attività esistenti all'adozione del PRG, anche se superano tali limiti.

b- Per le destinazioni d'uso sottolineate è ammesso - nell'ambito di un PA - un rapporto di copertura maggiore di quello che compete alla zona, sino ad un massimo di 4/5.

Destinazioni d'uso del suolo - seguito art.56

2 - Zone industriali, artigianali e commerciali

a- Sono destinate ad attività lavorative di tipo industriale o commerciale, che producono beni di consumo (finali od intermedi, per altre attività produttive) o che li commercializzano, nonchè ad attività terziarie ed amministrative collegate.

b- Vi sono ammessi, con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive, gli edifici funzionali e gl'impianti tecnologici, per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali e commerciali; commercio all'ingrosso; depositi e magazzini; servizi tecnici ed amministrativi; nonchè edifici destinati in parte ad altri usi, purchè integrativi della funzione produttiva preminente e nella misura strettamente indispensabile a tale integrazione. Vi sono anche ammesse, dove consentito e nei limiti indicati, le abitazioni di coloro (proprietario, direttore, custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

c- Chi intenda costruire un edificio produttivo, è tenuto ad indicare - anche a norma del RE - la natura ed il tipo delle lavorazioni che intende svolgervi e dare preventiva dimostrazione che esse non saranno nè nocive nè moleste, indicando le cautele che a tal fine intende adottare.
A norma dell'art.216 del TU Leggi sanitarie (RD 27-7-1934,n.265) il Sindaco, ove giudichi insufficienti le cautele indicate, può vietare l'attivazione di industrie o depositi incompatibili, cioè suscettibili di rivelarsi insalubri, pericolosi o molesti.

d- Le funzioni compatibili sono consentite nel limite massimo della Slp globalmente ammessa; la percentuale eventualmente prescritta va verificata all'interno dell'unità d'intervento, oggetto di PA o di singole CONC. Tale percentuale va rispettata nel caso di ricostruzione o di ristrutturazione, anche se quella preesistente o di fatto è maggiore.

3 - Zone direzionali

Sono destinate prevalentemente ad uffici ed istituzioni, pubblici, di pubblico interesse e privati; ma vi è ammessa anche la residenza entro certi limiti di Slp. Vi sono anche ammesse tutte le funzioni complementari della residenza con i limiti indicati al punto 1 precedente.

4 - Zone rurali

a- Sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Destinazioni d'uso del suolo - seguito art.56

b- Vi sono ammessi, salvo esplicito divieto, solo gli edifici funzionali e le abitazioni di servizio; cioè:

a- edifici per la custodia e l'allevamento non industriale degli animali (stalle, ovili, porcilaie ecc.);

b- edifici di servizio (silos e magazzini per i prodotti del suolo, serbatoi idrici e simili, essicatoi, ricoveri per macchine agricole ecc.) secondo le necessità della conduzione agraria;

c- edifici per la lavorazione, trasformazione, conservazione e distribuzione dei prodotti del fondo;

d- serre di coltura;

e- abitazioni necessarie alla conduzione del fondo e cioè quella per l'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art.12 della L n.153/1975, e quelle per eventuali salariati agricoli.

5 - Zone verdi

Sono destinate:

- a conservare le caratteristiche dell'ambiente, in quanto sono in rapporto con particolari connotati naturali od artificiali del territorio o costituiscono esse stesse un connotato particolare dell'aggregato urbano; in tal caso possono essere anche di proprietà privata;

- a soddisfare il fabbisogno urbano o territoriale di giardini e di parchi; in tal caso debbono essere pubbliche o di uso pubblico e possono essere dotate di apposite attrezzature.

6 - Zone di uso pubblico

Sono destinate alla costruzione di manufatti, attrezzature ed impianti di pubblico interesse ed eccezionalmente alle abitazioni di chi, per esigenze di sicurezza o di esercizio, deve risiedere nell'ambito dell'area riservata.
Nelle zone per attrezzature civili d'interesse settoriale e/od urbano possono trovar posto le attrezzature amministrative, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, partecipative, associative, commerciali (di distribuzione al dettaglio), operative, ricreative e di tempo libero; Le zone per servizi ed impianti tecnologici sono destinate alle attrezzature annonarie, ai servizi comunali, agli impianti tecnologici comunali o di altri enti.
Le zone di servizio dell'industria sono destinate alle istituzioni, i servizi, le attrezzature e gl'impianti anche tecnologici in funzione delle zone produttive accentrate. In particolare vi possono trovar posto nel "Centro di servizi":

a- i pubblici servizi antincendio; di pulizia e manutenzione; di sorveglianza, di polizia e della dogana; delle telecomunicazioni (posta, telefono, telegrafo); gli uffici di gestione e di promozione della zona; le tipografie e copisterie; gli uffici tecnici, legali, assicurativi e fiscali; i laboratori di ricerca e di prova

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

dei materiali; i laboratori di analisi ed ogni altra attrezzatura od istituzione complementare delle attività produttive;

b- le installazioni collettive per il personale: posto di pronto soccorso e di malattie del lavoro; centro di assistenza medica; farmacia; mense cooperative; spacci di consumo; locali di ritrovo; sedi di associazioni sindacali; attrezzature sportive non a carattere spettacolare; attrezzature ricreative; di svago e di tempo libero; autorimesse ed autofficine; negozi e supermercati; alberghi, foresterie, motels, ristoranti e bar; lavanderie; centro di assistenza sociale per le maestranze; biblioteca, centri di documentazione e di calcolo; scuole di addestramento professionale; nursery e nido d'infanzia, clubs, ecc.;

c- i servizi comuni particolari: centro d'informazione della zona; centrali di produzione e distribuzione dei vari tipi di energia; centrale di riscaldamento; autostazione merci e relativi depositi; impianti per la captazione e la distribuzione d'acqua potabile e d'acqua industriale; impianti per il trattamento ed il disperdimento degli effluenti liquidi; impianti per la raccolta, il trattamento e l'eventuale incenerimento dei rifiuti solidi;attrezzature per il trasporto degli operai; impianti di sterilizzazione e di bonifica; ecc.;

d- gli edifici direzionali dei complessi industriali e commerciali installati nella zona;

e- l'artigianato di servizio dell'industria e delle residenze collegate; imprese di manutenzione degli stabili, dei macchinari, delle apparecchiature e degli impianti in genere; officine di riparazione di ogni genere; artigianato di qualsiasi natura;

f- le residenze per il personale fisso di custodia del CSI, per il personale addetto all'esercizio degli impianti descritti nei precedenti punti e per l'artigianato di servizio; nonchè dormitori e case-albergo per la residenza temporanea delle maestranze, dei tecnici e degli impiegati, con esclusione della residenza permanente a carattere mono o plurifamiliare.

4 - Zone per la mobilità

a Sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli e dei pedoni. Si distinguono in: aree stradali ed aree ferroviarie.

b Le aree stradali sono destinate al movimento ed alla sosta dei veicoli su gomma (a trazione meccanica od animale) e dei pedoni, nonchè ai relativi servizi.
Le previsioni del PRG che concernono le strade d'interesse sovraccomunale (viabilità territoriale) hanno valore indicativo: il progetto esecutivo di tali strade potrà quindi modificarne il tracciato nella zona, senza che ciò comporti "variante"[1]. Le previsioni che concernono le strade d'interesse urbano (viabilità urbana) hanno invece carattere vincolante:il progetto esecutivo potrà adeguare il tracciato alla situazione di fatto, ma potrà modificar-

(1) Aggiungere: "purché non vengano alterate nelle zone interessate, le quantità di superfici per edificare o per attrezzature."

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI 3 - T. 02-54[illegible]

lo solo attraverso varianti al PRG. Infine, le previsioni che concernono la viabilità di distribuzione e quella pedonale hanno carattere indicativo: i successivi PA potranno precisare gl'interventi necessari anche in difformità dal PRG, senza che ciò costituisca "variante".

c Quando il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio dell'area, l'intervento compete alle pubbliche amministrazioni; l'intervento privato è ammesso solo in esecuzione di un PA approvato.

d Le aree ferroviarie sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti o previste, nonchè ai relativi servizi ed impianti. Sono escluse le abitazioni che non siano connesse all'esercizio ferroviario.
Si applicano, lungo i binari, le distanze di rispetto fissate dalle norme vigenti, anche se le fasce di rispetto non sono indicate dal PRG.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02/58411731

Art. 57 Zone A-Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale

1 Obiettivi

Il PRG persegue la difesa del patrimonio artistico storico ed ambientale attraverso la tutela, la conservazione e la valorizzazione dei monumenti singoli e degl'insiemi monumentali ed ambientali, vincolati ai sensi della L n.1089 1939 od individuate dal PRG. Persegue inoltre:

- il rispetto della topografia dei luoghi;
- il potenziamento dei servizi e delle attrezzature attraverso la graduale acquisizione all'uso pubblico delle aree o degli edifici occorrenti;
- il recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/od abbandonati;
- il rigoroso controllo di eventuali nuovi interventi edilizi, delle trasformazioni autorizzate; nonchè dei lavori in corso d'opera.

L'AC si riserva di dettare specifiche e vincolanti disposizioni per l'uso dei materiali, in riferimento e ad integrazione delle apposite norme di RE.

Le zone A1 ed A2 sono da considerare come "aree d'intervento unitario", da assoggettare, quindi a studi globali (Piano di assetto) finalizzati ad evidenziarne le caratteristiche urbanistiche, edilizie e socio-economiche. Detti studi debbono:

- censire i valori storico-ambientali e gli elementi architettonici di rilievo;
- classificare gli edifici secondo la loro rilevanza ambientale;

SOPPRESSO

Zone A - Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale - seguito art.57

SOPPRESSO

- indicare gl'interventi urbanistico-edilizi più idonei e le modalità d'intervento;
- censire le singole funzioni, confermando quelle compatibili;
- quantificare le dotazioni di aree pubbliche, migliorandole ed ampliandole;
- integrare le attrezzature pubbliche con le funzioni commerciali;
- specializzare le strade e gli spazi urbani secondo le funzioni ed il traffico;
- organizzarvi la circolazione veicolare e pedonale e le aree di sosta, anche con riferimento ai mezzi pubblici di trasporto.

2- Modalità generale d'intervento

a- Gl'interventi in zona A sono autorizzabili:

- con singola CONC, nei casi e per gli interventi elencati nell'art.17/3 della LUR e nell'art.27/4 della L n.457/1978, rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio, secondo la categoria tipologica di appartenenza indicata dal Piano operativo e/o dai successivi PA.
  Nel caso d'interventi edilizi diretti su edifici d'interesse, vincolati a norma della L 1089/1939 ~~o vincolati - singolarmente od in insiemi ambientali - dal PRG~~ l'AC deve chiedere il nullaosta della competente autorità ~~(Servizio dei beni ambientali o~~ Soprintendenza ai monumenti).

IL SINDACO

Zone A - Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale - seguito art.57

- previo PR o PL convenzionato esteso alle unità (minime) di intervento precisate dal PRG o dai suddetti PA, nelle zone che presentano condizioni: di accentuata degradazione fisica dell'edificato; di profonda alterazione e compromissione del tessuto morfologico originario; di diffusa promiscuità del tessuto originario con vistosi episodi di edilizia impropria ma riciclabile per nuove destinazioni d'uso; di diffusa promiscuità del tessuto originario con vistosi episodi di edilizia impropria non più recuperabile a nuove destinazioni d'uso;
- previo PP, nei casi e per gl'interventi previsti dalla LUN e dalla LUR e quando sia prescritto dal PRG.

6 - Salvo specifica indicazione del Piano operativo, il PA dev'essere esteso all'intero isolato in cui ricade l'immobile od almeno - nel caso d'isolati troppo vasti - alla porzione di esso avente una destinazione di zona uniforme (unità di azzonamento).

Il PA, analizzato lo stato di fatto edilizio (situazione igienico-sanitaria, stato di conservazione, destinazione d'uso, ecc.), deve definire: le possibilità edificatorie dei lotti o delle aree d'intervento; le scelte di assetto planivolumetrico, funzionale e di risanamento degli edifici; gli standards urbanistici ed edilizi particolari; le specifiche modalità d'intervento ulteriore (aree a CONO. singola, aree a planivolumetria convenzionata, immobili da acquisire all'uso pubblico ecc.). Il PA, da redigere a scala non inferiore ad 1:1000, potrà imporre interventi eventuali di "diradamento edilizio", attraverso la riduzione del volume edificato.

-L'artigianato di servizio per lavorazioni compatibili è ammesso - salvo specifica esclusione - nei limiti del 20% della Slp dell'edificio, con il massimo di mq.200.

Gl'interventi in zone A debbono ispirarsi ai seguenti criteri:

- mantenimento delle tipologie edilizie, salvo quelle incompatibili;
- mantenimento o riduzione dei rapporti di copertura e delle altezze ft attuali;
- rispetto delle attuali linee di edificazione, dei fili stradali esistenti, dei distacchi in atto da altri fabbricati e delle distanze dai confini;
- mantenimento degli attuali volumi ft nei limiti eventualmente indicati; l'AC, su parere conforme della CE, può concedere nei fabbricati esistenti modesti aumenti di volume (non più del 10% dell'esistente) per creare servizi adeguati ed autorimesse a servizio della casa, non altrimenti realizzabili;
- mantenimento degli edifici d'interesse storico-artistico-ambientale; essi sono soggetti a conservazione integrale, salvo le soprastrutture di epoca recente prive di valore storico ed artistico;
- divieto di cavedi, di mansarde e di piani arretrati; eventuali cortili debbono essere regolamentari; divieto di pilotis; sono ammessi i portici;
- rispetto delle cortine edilizie, laddove esistono;
- salvo diversa prescrizione del PA, nei casi di ricomposizione volumetrica o di eventuale nuova costruzione,

altezza massima m.9,50 ft; rapporto di copertura non superiore a 2/3; distanza dai confini laterali nulla o 5 m., distanza dal confine interno min. 5 m.

3 Norme estetiche

- il PA potrà fissare, per eventuali nuovi edifici, le altezze che meglio si conformano a quelle degli edifici vicini;
- i nuovi edifici - laddove ammessi - debbono avere caratteristiche tradizionali sia per i materiali adottati che per il proporzionamento delle aperture;

Si applicano, in particolare, le norme estetiche di cui al vigente RE od alle presenti NTA.

4 Obblighi particolari

E' imposto l'obbligo di realizzare i posteggi privati nei casi di ricostruzione, di ampliamento, di nuova costruzione o di ristrutturazione; in caso di dimostrata impossibilità, versamento al Comune del controvalore dei posteggi non realizzati;

5 Criteri operativi specifici

a- In zona A1, oltre agli interventi conservativi previsti dall'art.17/3 della LUR, sono ammissibili altri interventi (esclusi di massima, quelli di nuova edificazione), ma solo nell'ambito di un PA, inquadrato in uno studio d'insieme promosso dall'AC e finalizzato al riassetto urbanistico, al risanamento conservativo ed al diradamento abitativo. Nei casi di ricostruzione, sono escluse dalla zona A le seguenti utilizzazioni: pubblici esercizi e locali di divertimento, teatri e cinematogra-

LABORATORIO DI URBANISTICA APPL
20122 MILANO - VIA ORTI 3 - T. 02.

Zone A - Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale - seguito art. 57

fi, commercio al dettaglio (salvo specifica previsione del Piano commerciale), autorimesse pubbliche e posti di vendita di carburanti, alberghi, uffici pubblici e banche; in caso di recupero edilizio le destinazioni esistenti sono però confermabili, senza aumento di Slp; se l'edificio era inutilizzato, sono esclusi solo teatri, cinematografi ed autorimesse pubbliche; gli alberghi sono ammessi nell'ambito di una convenzione ma solo se l'edificio è giudicato idoneo ad assolvere tale funzione e se i problemi di accessibilità e di parcheggio che ne discendono possono essere convenientemente risolti.

b-In zona A2, oltre agl'interventi consentiti dall'art. 17/3 della LUR, sono ammessi - previo PA - tutti gli altri interventi edilizi. Valgono le eslusioni di cui alla zona A1.

c-In zona A3, sui fabbricati esistenti sono ammessi soltanto gl'interventi di risanamento conservativo e di consolidamento, nonchè gl'interventi di adeguamento tecnologico e funzionale purchè compatibili con le tipologie esistenti; eventuali limitate e motivate trasformazioni - anche d'uso - possono essere attuate previo PA esteso all'intera zona perimetrata. E' escluso l'artigianato di servizio.

d-In zona A4, oltre agl'interventi con CONC. singola ammessi dall'art. 17/3 della LUR, ed a quelli indicati nella Tavola operativa, sono consentiti sui fabbricati esistenti gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione del volume esistente. E' ammesso altresì - nell'ambito di una convenzione da trascrivere - un unico intervento di ampliamento o di nuova costruzione, per un massimo di 600 mc, purchè non si superi sul lotto la Def 0,40 mc/mq. L'eventuale nuovo edificio non potrà superare l'altezza ft di m. 5,00 e dovrà essere localizzato d'accordo con l'AC.

Zone A - Residenziali dei Centri storici e delle zone urbane d'interesse ambientale - seguito art. 57

Sono ammessi interventi di conversione d'uso, previa convenzione ed eventuale studio planivolumetrico e di riassetto del verde.

L'AC si riserva di dettare - anche nella stessa CONC. - idonee modalità operative. E' escluso l'artigianato di servizio. I lotti inedificati in zona A4 restano di norma inedificabili, salvo contraria indicazione del Piano operativo che - per alcuni di essi - fissa:

- il volume massimo edificabile
- l'ambito di localizzazione dello stesso.

In zona A5 sono consentiti gl'interventi di risanamento, restauro e ristrutturazione delle porzioni abitative, nonchè nell'ambito di una convenzione il loro ampliamento sino al 20% della Slp residenziale esistente all'adozione del PRG; sono inoltre consentiti: l'ampliamento della Slp residenziale utilizzando gli edifici esistenti non abitativi (fienili e stalle) e non più utilizzabili; la ristrutturazione, il risanamento ed il restauro degli edifici funzionali tuttora utilizzati, nonchè il loro ampliamento nell'ambito dei parametri fissati per la zona. L'ampliamento della Slp è subordinato a convenzione.

Art. 58 Zone B-residenziali sature e/o di completamento

1 - Individuazione

Sono le zone prevalentemente residenziali che sono prive di rilevanti valori storico-artistici ed ambientali e che non necessitano di vistose trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Gli isolati vi si definiscono saturi se non presentano lotti interclusi liberi edificabili e lotti che tali diventeranno o potranno diventare per disposizione del PRG; in caso contrario si definiscono di completamento.

2 - Obiettivi

Il PRG ne conferma, di massima, la situazione di fatto e vi persegue il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione ambientale. Nel caso in cui l'insediamento risulti disordinato e l'infrastrutturazione sia insufficiente od incoerente, taluni interventi edilizi sono subordinati a P.A. ~~ad uno studio preventivo di riassetto o di ristrutturazione urbanistica promosso dall'AC.~~

3 - Modalità d'intervento

- Con singola CONC. per le opere elencate dall'art.17/3 della LUR;
- con singola CONC. per i lotti inedificati, secondo le indicazioni del Piano operativo;
- con singola CONC. e ~~planivolumetria convenzionata~~ P.A. per i lotti edificati sui quali sono ammessi interventi episodici di ristrutturazione, di ricostruzione e di ampliamento, nell'ambito dell'edificabilità consentita

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Zone B - Residenziali sature e/o di completamento - seguito art. 58

dal PRG e con l'obbligo di confermare o di modificare la destinazione di uso attuale;

- con PA preliminare nelle zone di recupero o di ristrutturazione urbanistica indicate dal Piano operativo o deliberate suocessivamente dall'AC, nonchè nelle zone di estesa trasformazione dell'isolato o dell'unità di azzonamento. I PA possono redigersi soltanto dopo che l'AC avrà predisposto il necessario studio d'inquadramento, esteso a tutta la zona perimetrata.

4- Parametri edilizi.

Def - quella d'isolato fissata dal Piano operativo. Entro lo stesso limite è ammesso l'ampliamento degli edifici edistenti; i volumi esistenti (esclu-se le aggiunte e le superfluità) sono ristrutturabili; nel caso di rico-struzione si applica la Def d'isolato; nel caso di PA si può ricostruire l'intero volume esistente non abusivo.

Rc - 1/4 salvo le destinazioni d'uso speciali di cui all'art. 56/1 per le qua-li è ammesso un Rc 4/5.

H - rapportata alla Def come segue:

- sino alla def 0,50 mc/mq H max m. 5,00
- " " " 1,00 " " " 8,00
- " " " 1,50 " " " 11,00
- " " " 3,00 " " " 20,00

Altezze maggiori sono ammesse solo con PA, ma sino al limite non superabile di m. 23,00.

Lmi - quello esistente all'adozione del PRG; in caso di rolotizzazione, 2000 mq. per il tipo edilizio a; 1.500 mq. per il tipo b; 1.000 mq. per il tipo c.

5 - Norme speciali d'intervento.

E' prescritta l'edificazione aperta; l'allineamento degli edifici è libero ma dev'essere coerente con la situazione

di fatto; sono ammessi i pilotis ma è escluso qualsiasi nuovo fabbricato accessorio di qualunque tipo, anche a carattere precario; nei casi di ristrutturazione o ricostruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate nell'edificio principale.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Art. 59 Zone C - residenziali di nuovo insediamento

1 Obiettivi

Nuove zone residenziali in quartieri od unità abitative- eventualmente finalizzate (EEP)-da infrastrutturare compiutamente.

2 Modalità d'intervento

In assenza del PA sono ammesse - con CONC. diretta - le opere di adeguamento tecnologico su edifici esistenti conformi alla destinazione di zona. Sugli edifici non conformi - salvo norme specifiche - sono escluse le opere di manutenzione straordinaria e gli interventi di altra natura, salvo la demolizione.

Con PA esteso all'unità d'intervento definita dal Piano operativo, per interventi di nuova edificazione o di ricostruzione e per interventi di ampliamento, di restauro, di risanamento e di ristrutturazione relativi ad edifici esistenti.

Il Piano operativo fissa allo scopo:

- l'ambito d'intervento;
- la edificabilità consentita;
- le aree pubbliche da cedere;
- eventuali altri obblighi.

In mancanza di specificazione del Piano operativo, si applicano, in quanto possibile, i parametri e gli obblighi della zona B, salvo la tipologia edilizia che è libera.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI

SOPPRESSO

Art. 59 Bis Zona T - residenziale turistica di Valle Bova.

1 Concerne le aree della Valle Bova, interessate da un esistente processo urbanizzativo, che richiede di essere convertito in vista della creazione di un centro di vacanza, se del caso d'iniziativa intercomunale, sotto l'egida della Comunità Montana. Esse verranno delimitate con successiva specifica D.C. d'accordo con le scelte della C.M.

Obiettivi:

- qualificazione ambientale;
- potenziamento e corretto utilizzo delle risorse naturali e paesaggistiche dell'area;
- forestazione
- adeguata infrastrutturazione della zona;
- riordinamento urbanistico dell'edificazione.

Modalità d'intervento:

Sino all'approvazione del piano di comparto e dei successivi PA sulle aree delimitate sono consentiti - con singola CONC. - soltanto gli interventi su edifici esistenti, per le sole opere elencate dall'art. 17/3 della LUR;

Dopo l'approvazione del piano di comparto, e sempre che l'area sia stata delimitata dal ppa;

- sugli edifici esistenti è consentito - con singola CONC. - qualsiasi intervento, purchè convenzionato e conforme alla tavola operativa;
- sulle aree inedificate che il Piano di comparto destinerà ad usi edilizi, gl'interventi con singola CONC. sono subordinati a PA, se prescritto dalla tav. operativa; negli altri casi sono invece ammessi con Conc. convenzionata.

Parametri edilizi.

Tipi edilizi, piani ft, H max verso valle, edaltri parametri, secondo il planivolumetrico da approvarsi.

IL SINDACO

SOPPRESSO

Zona T - residenziale turistica di Valle Bova - seguito art. 59 Bis

2 Procedura.

L'AC - d'accordo con la CM - promuoverà per la zona di Valle Bova un "piano di comparto" (se del caso intercomunale) il quale dovrà fissare:

- lo schema viario, con particolare riguardo alla rete pedonale;
- l'uso compatibile del territorio, privilegiandovi le destinazioni d'uso pubbliche o di pubblico interesse; la ricettività globale di una eventuale edificazione dovrà essere per almeno i 3/4 in edilizia di pubblico interesse;
- le cautele d'ordine ecologico ed ambientale;
- le norme integrative di attuazione ed i criteri specifici di intervento;
- gli obblighi di forestazione delle aree individuate dal piano.

Il piano di sviluppo verrà successivamente tradotto in un Piano di comparto con caratteristiche di PRG, nell'ambito di una variante allo strumento urbanistico. Il piano di comparto si attuerà - a sua volta - con piani attuativi (PL, eventualmente di ufficio), da convenzionare con l'A.C.

IL SINDACO

Art. 60 - Zone D - Industriali, artigianali e commerciali.

1 Individuazione.

Comprendono le zone occupate, anche a titolo temporaneo, da attività esistenti oppure riservate all'impianto di nuove attività, in relazione agli obiettivi di rilocalizzazione (spontanea o forzosa) delle aziende anche compatibili ma sorte negli abitati oppure alle esigenze di espansione delle aziende che alla adozione del PRG risultino insediate nel territorio comunale.

2 Obiettivi.

Il PRG persegue i seguenti obiettivi:

- per tutte le attività produttive, ovunque insediate, l'eliminazione di eventuali cause d'incompatibilità, per un sistematico risanamento ambientale. A tal fine, le aziende produttive possono essere, in qualunque momento, assoggettate a verifica; ove l'AC, a suo insindacabile giudizio, ne accerti l'incompatibilità, impone alle aziende interessate gli adempimenti procedurali previsti per le zone D2.
- per le attività disperse, la rilocalizzazione eventualmente forzosa, oppure il consolidamento con opportuni interventi di riassetto e di infrastrutturazione della zona;
- per le attività accentrate, la razionalizzazione insediativa, il potenziamento infrastrutturale e la qualificazione igienico-edilizia, estetica ed ambientale.

3 Norme generiche d'intervento.

In tutte le zone è ammessa la residenza con il tipo edilizio di casa isolata. La residenza può essere tuttavia incorporata negli edifici produttivi o complementari. Le abitazioni sono riservate al titolare, al direttore od al custode dell'azienda; esse possono essere realizzate dopo o contemporaneamente alla parte produttiva cui si riferiscono; in ogni caso il rilascio della licenza di abitabilità non può precedere quello della licenza di agibilità.

Zone D - Industriali, artigianali e commerciali - seguito art. 60

~~Nel caso in cui l'abitazione venga ultimata ed occupata prima dell'ultimazione della parte produttiva, essa verrà considerata abusiva ad ogni effetto.~~

La Slp destinabile ad attrezzature sociali (mense e servizi annessi, locali di riunione e di svago per gli operai, locali per l'esercizio delle attività sindacali, nidi d'infanzia, spacci di vendita per i dipendenti ecc.) e/o ad abitazione non può superare il 20% della Slp totale realizzata. Sono ammessi: sino a due alloggi per complessivi 260 mq. in zona industriale ed un solo alloggio per 130 mq. in zona artigianale (salvo eventuale diversa prescrizione del PA). Per interventi sino a 300 mq. di Slp totale non sono consentite nè attrezzature sociali nè abitazioni.

4 - Modalità specifiche d'intervento.

a - Zone D1 - Attività artigianali e commerciali

Le attività disperse sono suscettibili - con singola CONC. - di tutti gl'interventi edilizi richiesti dall'attività produttiva, in conformità alla Tavola operativa.

Le attività accentrate di nuovo impianto sono invece subordinate a PA d'iniziativa privata o pubblica, con le modalità operative delle successive zone D4.

b - Zone D2 - Attività industriali disperse da sottoporre a verifica di compatibilità.

Sono consolidabili solo se rese compatibili. Sino alla completa soddisfacente e definitiva rimozione delle eventuali accertate cause d'incompatibilità, sono consentiti soltanto gl'interventi di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico.

Entro un anno dall'approvazione del P.R.G. ~~dall'adozione delle presenti varianti alle N.T.A.~~ le aziende interessate debbono - su invito dell'AC. - sottoporre il programma degli interventi per l'adeguamento igienico e la compatibilità ambientale del complesso produttivo, impegnandosi - con atto unilaterale d'obbligo - a realizzare le relative opere entro tre anni dalla approvazione comunale del programma stesso, salvo scadenze precedenti nel rispetto delle Leggi vigenti.

Zone D - Industriali, artigianali e commerciali - seguito art. 60

In caso di inadempienza, l'AC - previa ingiunzione ad eseguire le opere - considera l'attività aziendale definitivamente incompatibile ed assume i provvedimenti del caso, anche modificando l'azzonamento del PRG.

~~Nel caso in cui il programma approvato sia debitamente realizzato, l'insediamento produttivo sarà considerato - ai fini degl'interventi edilizi - come zona D3. L'A.C. per particolari esigenze comprovate potrà assumere, con delibera consiliare, parametri edilizi particolari atti ad un miglior riassetto dell'attività, anche nell'interesse collettivo. Tali parametri saranno specificamente riferiti all'attività esistente , ma in caso di variazione di destinazione, dovranno essere uniformati a quelli della zona D.3.~~

In zona D2 le aree destinate a magazzini di imprese edili sono contrassegnate da apposito simbolo; per tali aree è vietata la modifica della destinazione di uso.

c- Zone D3 - Attività disperse compatibili e consolidabili.

Sono ammessi, con singola CONC., tutti gl'interventi edilizi richiesti dall'attività produttiva.

La conversione ad altre utilizzazioni non è esclusa se l'AC la giudica vantaggiosa nell'interesse generale;

essa è però subordinata a variante al PRG ed a PL convenzionato.

d-Zone D4 - Attività industriali accentrate, di completamento ristrutturazione e riqualificazione.

Sono soggette a PA ~~di comparto~~ d'iniziativa pubblica e ad eventuali successivi PL ~~di comparto~~ d'iniziativa privata.

Sino all'approvazione del PA ~~di comparto~~:

- sui lotti impegnati da attività produttive sono consentiti solo gl'interventi conservativi (manutenzione, consolidamento, adeguamento tecnologico e restauro) e le recinzioni a carattere precario;
- sui lotti liberi od impegnati da attività non conformi alla destinazione di z na, sono consentiti gl'interventi manutentivi su eventuali edifici esistenti le recinzioni a carattere precario e - per CONC. - i depositi all'aperto.

Approvato il PA ~~di comparto~~:

- sui lotti non soggetti a PL sono ammessi tutti gl'interventi, nel rispetto de

IL SINDACO

Zone D - Industriali, artigianali e commerciali - seguito art. 60

parametri di edificazione fissati dal presente articolo ~~e dallo stesso PA~~.

- nelle subaree soggette a PL, restano subordinati alla sua approvazione soltanto gl'interventi edilizi di ampliamento, ricostruzione o nuova costruzione; mentre sono attuabili tutti gli altri.

All'interno di ogni subarea l'edificazione è disciplinata dal PA di comparto e si applica la perequazione dei vantaggi e degli oneri tra le proprietà che ne fanno parte.

e- Parametri edilizi

- Per le aree produttive disperse (D1 D2 e D3):

  * (Isf 0,70 (H m. 10 per edifici produttivi; (H m. 10 per edifici complementari (H da convenzionarsi per impianti tecnici, camini e silos)) Rc 0,60.

  * Isf 0,30; Rc 0,20; H m. 6 per magazzini di imprese edili; i depositi all'aperto debbono essere opportunamente mascherati (da alberature, arbusti, muri ecc

- Per le aree produttive accentrate (D1 ~~e~~ D4):

  * artigianali e commerciali:
    (Isf 0,60) (Rc 0,50) (H m, 12 per edifici produttivi); lotto min. 1.500 -
  * industriali:

    (Isf 0,50) (Rc 0,40) (H m. 10 per edifici produttivi); lotto min. mq.3.000
    Per edifici complementari H m. 10; per impianti tecnici camini e silos, H. da convenzionare.
    Obbligo di parcheggi privati di uso pubblico.

Il PA precisa eventuali obblighi particolari

~~Il PA di comparto precisa le subaree subordinate a PL ed eventuali obblighi particolari~~. L'insediamento di nuove aziende sulle aree inedificate del comparto avviene per CONC. convenzionata.

L'A.C., su richieste motivate, (per sicurezza ad altro), può concedere alle attività commerciali e produttive la chiusura degli spazi esterni a parcheggio privato in uso pubblico, purchè restino comunque aperti e direttamente accessibili dall'esterno, senza alcun ostacolo, durante l'esercizio dell'attività, fatta salva la facoltà dell'A.C. di disporre in qualunque momento dei parcheggi per urgenti necessità di pubblico interesse.

Nelle zone produttive è prescritta l'alberatura degli spazi liberi, nella misura minima di un albero di 4 M ogni 80 mq.

IL SINDACO

SOPPRESSO

Zone D - Industriali, artigianali e commerciali - seguito art.60

- la percentuale di Slp destinabile ad abitazioni ed attività complementari e sociali;
- i parametri di edificazione;
- eventuali obblighi particolari.

L'insediamento in zona PIP di nuove aziende avviene sempre per CONC. convenzionata.

c- per la zona artigianale di sviluppo, anch'essa soggetta a PIP; Isf 0,50; Rc 0,50; H m. 12 per edifici produttivi; H m.10 per edifici complementari; H libera per impianti tecnici, camini e silos.

Lotto: min.1.500 mq. max mq.3.000 - Obbligo di parcheggi privati e di uso pubblico.

Art. 61 Zone D5 - Cave ed annessi

1 Individuazione ed obiettivi

Le aree vincolate sono riservate alle attività di cava autorizzate - esistenti o previste - nonchè al deposito, alla selezione, lavorazione e movimentazione degli inerti (sabbia e ghiaia); è ammessa l'installazione delle macchine e degli impianti relativi.

2 Modalità d'intervento

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive e la coltivazione di quelle attive sono disciplinate dalla LR n. 92/1975, 30.3.1982 n°18 ma sono egualmente soggette a CONC. convenzionata. Esse sono ammesse soltanto in zona rurale generica, non soggetta ai vincoli paesistico ed idrogeologico.

Gli edifici esistenti nell'area di coltivazione sono ristrutturabili con CONC. diretta, purchè funzionali all'impianto; è ammessa, per ogni azienda, un'abitazione per il titolare od il custode, per una Slp massima di mq.200.

3 Parametri edilizi

Per ampliamenti, ricostruzioni o nuove costruzioni si applica l'Isf 0,30 mq/mq.; l'H max è fissata in m.8 sia per i fabbricati che per i cumuli di inerti (sul piano di accumulo).

4 Norme speciali

Il rilascio della CONC. è subordinato al pagamento di un contributo, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-544731

Zone D5 - Cave ed annessi - seguito art.61

del costo di risistemazione dei luoghi (quota ambientale), da effettuare - a norma dell'art.10 della L n.10/1977 - alla scadenza del periodo di coltivazione.
L'ammontare della quota ambientale è stabilita dall'AC in base alle disposizioni regionali vigenti, tenuto anche conto sia del deterioramento ambientale prodotto che del disturbo arrecato alla popolazione.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLIC
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 82-6

Art. 62 Zone D6 - direzionali

1 Obiettivi

Dotare le città e la CM di edifici rappresentativi ed istituzionali, di uffici pubblici e privati di pubblico interesse, nonchè di adeguate attrezzature ricettive e di ristorazione, distributive, ricreative e di svago, culturali ed associative. Salvo specifica previsione di PRG e di PA, le aree non sono preordinate all'esproprio; l'attuazione delle opere compete quindi a privati enti e cooperative, singolarmente o riuniti in appositi consorzi.

2 Modalità d'intervento

Solo con PA convenzionati, eventualmente subordinati a studi preliminari d'inquadramento, d'iniziativa comunale. Sino all'approvazione del PA, sugli edifici esistenti sono consentite soltanto le opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento igienico.

3 Parametri edilizi

Isf 0,80 mq/mq.; Rc = 2/5; H m. 23.
Obbligo di parcheggi pubblici e privati.

4 Norme speciali d'intervento

Il progetto urbanistico deve riservare ai pedoni spazi ampi e continui, possibilmente disimpegnati dal traffico veicolare, in connessione diretta ai parcheggi (preferibilmente sotterranei). I parcheggi pubblici di superficie non possono superare 1/3 della dotazione prescritta; la residua dotazione va ricavata in sotterraneo; non sono consentiti parcheggi privati di superficie.
Le abitazioni sono ammesse nel limite del 10% della Slp totale autorizzata.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORSI, 6 - T. 02-540731

Art. 63 Zone E rurali

a - Zona E1 - Rurale generica.

Obiettivi. Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

Modalità d'intervento.

- con CONC. diretta per interventi conservativi e di ampliamento di fabbricati rurali esistenti;
- con CONC. diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura; l'insediamento di nuovi allevamenti industriali e l'ampliamento di quelli esistenti sono però esclusi.
- con PR - per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, al servizio dell'agricoltura.

Le coperture a protezione delle colture - quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà - si possono realizzare dandone semplice comunicazione al Comune.

Parametri edilizi

- Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10 senza alcun limite volumetrico; con serre di coltura, Rc max globale 4/10.
- Superficie aziendale minima 15.000 mq.;
- Lotto da edificare, minimo 3.000 mq.;
- Def 0,03 mc/mq. per abitazioni rurali;
- H m. 7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; da convenzionarsi per gli edifici funzionali.

Zone E - seguito art. 63

Norme speciali d'intervento

Il rilascio delle CONC. è riservato alle persone indicate dall'art. 3 della L.R. n° 93/1980 e segue le modalità e le procedure in esso precisate.
Ai fini del computo dell'edificabilità e della varifica del rapporto di copertura si considerano tutti gli appezzamenti di proprietà, anche non contigui e dislocati nei comuni finitimi, seguendo le procedure fissate dalla L.R. citata. (Art. 2/5).
I servizi e le attrezzature eventuali sono a carico di chi costruisce.
Le stalle e gli altri fabbricati rurali molesti di nuovo impianto debbono sorgere ad almeno 50 m. da edifici abitativi sparsi ed a 100m. dal perimetro di agglomerazione degli abitati. Sono esclusi gli allevamenti industriali..

b - Zona E2 - rurale protetta

Obiettivi

Per determinazione della CM. l'uso agricolo di queste aree dev'essere salvaguardato, potenziato e privilegiato rispetto ad altri usi, nell'interesse generale, economico ecologico ed ambientale.
Vi sono ammesse le attività agricole coerenti con tali obiettivi e gli edifici strumentali all'agricoltura. Vi sono ammessi, inoltre:
- costruzioni ed impianti di pubblico interesse, ad ubicazione vincolata;
- attività non agricole o non correlate all'agricoltura, purchè possano svolgersi in edifici esistenti ó possano avvalersi di impianti esistenti, senza ristrutturazioni nè ampliamenti.

(1) Aggiungere

Modalità d'intervento

- Con singola CONC. per interventi su fabbricati esistenti, senza aumento di Vp e di Slp;
- con singola CONC. per edifici nuovi e per ampliamenti, nei limiti consentiti;

(1) "Sino all'entrata in vigore del piano di Comunità Montana si applicano i disposti dell'art. 2 I° comma della L.R. 93/80";

Zone E rurali - seguito art.

- Con CONC. convenzionata, per attività ed impianti di pubblico interesse, non correlati all'agricoltura.

Parametri edilizi

Quelli della zona E1 salvo: Def 0,02 mc/mq. per abitazioni rurali; Lmi 25.000 mq., anche frazionati, purchè della stessa proprietà; seguendo le procedure dell'art. 2/5 della L.R. n° 93/1980.

Norme speciali d'intervento

La destinazione rurale ha il vincolo di protezione s'intende a carattere "permanente"; pertanto la sua rimozione anche parziale per eventuali utilizzazioni di tipo urbano dev'essere preventivamente assentita dalla CM.
Nelle aree soggette a vincolo di tutela ambientale, imposto a norma della L. n° 1497/1939 oppure imposto dal PRG, si applicano le norme della successiva Zona E3.

c - Zona E3 - Rurale di salvaguardia ambientale

Obiettivi

Idrogeologico: tutela dell'habitat , riassetto idrologico, estesa utilizzazione boschiva.
Paesistico: salvaguardia ambientale generica, tutela di particolari connotati del territorio, esaltazione delle sue peculiarità paesaggistiche. L'AC, con successivi studi e conseguenti provvedimenti urbanistici (varianti al PRG, oppure PA) può precisare le delimitazioni del vincolo (riducendolo od ampliandolo) e specificarle per subaree.

Modalità d'intervento in presenza di vincolo idrogeologico.

- Con CONC. previa autorizzazione del Presidente della CM (giusto l'art. 40 della LUR) e con obbligo di produrre una relazione tecnica geologica inerente l'area d'intervento;

Zone E rurali - seguito art. 63

- gl'interventi di ricostruzione sono ammessi sempre con CONC. diretta previo nullaosta della CM, senza aumento di VE e di Slp.

Nelle zone avvincolo idrogeologico sono vietate le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione che interessino le are elencate all'art. 40 della LUR, con le eccezioni previste dallo stesso articolo.

Sono tuttavia consentite le opere di interesse pubblico, di cui all'art. 42 della LUR, con le procedure quivi indicate.

Modalità d'intervento in presenza di vincolo paesistico

- con CONC. per le opere elencate nell'art. 17/3 della LUR;
- con CONC. convenzionata per interventi di ricostruzione (nell'ambito del VE esistente) e di ristrutturazione senza trasformazione funzionale;
- con PA per interventi di trasformazione funzionale.

Sono escluse le opere di ampliamento, le nuove costruzioni e le opere di urbanizzazione d'iniziativa privata.

Parametri edilizi.

I nuovi interventi sono ammessi nei seguenti limiti:

Rc: per attrezzature ed infrastrutture produttive, max 1/10;

Def: 0,01 mc/mq. - max 500 mc. per azienda - per abitazioni rurali;

H. 5,40 m. sul prospetto a valle per edifici abitativi e funzionali; altezze ct maggiori di m. 5,60 a valle sono da convenzionarsi.

Lmi. mq. 25.000.

Norme specifiche d'intervento

Nei fabbricati esistenti sono ammesse soltanto le opere di manutenzione, consolidamento, restauro ed adeguamento igienico e tecnologico.

Gl'interventi edilizi sono ammessi solo se sono coerenti con le finalità perseguite e perciò non compromettono la stabilità del terreno e sono compatibili con la tutela dell'ambiente. Sino vietate massicce opere di sterro o di riporto, non-

IL SINDACO

Zone E rurali - seguito art. 63

chè di muri di sostegno con altezza media superiore a m. 2,00 e massima di m. 2,50.

Sono escluse le serre di coltura.

Ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetto a nullaosta della CM.

Nella fascia di 100 m. dal perimetro di agglomerazione degli abitati la zona è inedificabile. Gli eventuali edifici esistenti possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico. Al fine di salvaguardare strade, manufatti od abitati da eventuali danni per frane, smottamenti e rotolio di sassi, il taglio degli alberi a raso - anche a maturità - è soggetto ad autorizzazione comunale ed a nullaosta del Servizio forestale. I servizi e le attrezzature dell'area sono a carico di chi costruisce.

d - Norme speciali per il Buco del Piombo".

In considerazione dell'interesse pubblico a valorizzare, sotto il profilo culturale e turistico, la singolarità geologiche della zona denominata "Buco del Piombo", sono ammessi interventi pubblici al fine di migliorare l'accessibilità e di creare in loco le indispensabili attrezzature ricettive e di ristorazione.

e - Edifici abitativi non rurali dispersi nelle Zone E.

Gli edifici abitativi esistenti non abusivi, quando non siano funzionali all'uso agricolo del terreno su cui sorgono, possono subire interventi di manutenzione, di conservazione e di ristrutturazione (senza aumento di volume nè di Slp) ma non possono essere ricostruiti. Una tantum e con CONC. convenzionata, sono ammessi i seguenti interventi di ampliamento:

- costruzione di box (uno per alloggio) quando gli edifici ne risultino sprovvisti;
- ampliamento per sopralzo e/o per estensione, sino al 20% del volume e/o della Slp esistenti.

) Sono esclusi nuovi edifici.

f - Rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si fa riferimento alla L.R. n° 93/1980.

Zone E rurali - seguito art.63

SOPRESSO

di riporto, nonchè i muri di sostegno con altezza media superiore a m.2,00, con il max di m.2,50.
Sono esclusi nuovi edifici per abitazione, anche se dell'imprenditore agricolo a titolo principale, definito tale dall'art.12 della L 9-5-1975, n.153.
Ogni intervento di trasformazione dei terreni e dei boschi è soggetta a nullaosta della CM.
Nella fascia di 100 m. dal perimetro di agglomerazione la zona è inedificabile. Gli eventuali edifici esistenti possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico. Al fine di salvaguardare strade, manufatti od abitati da eventuali danni per frane, smottamenti e rotolio di sassi, il taglio degli alberi a raso - anche a maturità - è soggetto ad autorizzazione comunale ed a nullaosta del Servizio forestale. I servizi e le attrezzature dell'area sono a carico di chi costruisce.

f- Norme speciali per il "Buco del Piombo"

In considerazione dell'interesse pubblico a valorizzare, sotto il profilo culturale e turistico, le singolarità geologiche della zona denominata "Buco del Piombo", sono ammessi interventi pubblici [illegible] al fine di migliorare l'accessibilità e di creare in loco le indispensabili attrezzature ricettive e di ristorazione.
Sono perciò consentiti gli interventi urbanizzativi indispensabili (strada di accesso, area di parcheggio, servizi igienizzati) e gli interventi edilizi per la costruzione [illegible] posto di ristoro e bar con possibilità di [illegible]

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA Conf. 3 - T. 02-541731

Zone E rurali - seguito art.63

uno spaccio di cibi, bevande, cartoline e souvenir con relativi depositi; una sala di riunione e di attesa con relativi servizi (wc, deposito materiali ecc.); un piccolo museo documentario a carattere didascalico; locali di ricovero di attrezzature impianti e mezzi speciali di esplorazione.

L'attuazione delle opere predette avviene:

- con CONC. diretta, nel caso d'iniziativa pubblica o di apposito Ente culturale;
- con PA e convenzione, nel caso d'iniziativa privata, cooperativistica od associazionistica.

Valgono le seguenti prescrizioni:

-Strade: carreggiata veicolare-larghezza utile max m.6 con piazzuole d'incrocio ogni 100 m.; negli ultimi 100 m., strada di servizio con larghezza ridotta a m.3 e piazzuola terminale di giro; sentiero pedonale, indipendente e con tracciato autonomo, della larghezza max di m.2,00; convenientemente arredato con panchine di pietra;

-Parcheggi: adeguati alla domanda presunta; i parcheggi debbono distare almeno 100 m. dal piede della scalinata di accesso alle grotte;

-Edifici: Slp totale max di mq. 3.000 - H max verso valle m.7,50.

Si osservano le procedure relative ai vincoli operanti sull'area d'intervento.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art. 64 Zone R - Di rispetto

1 Obiettivi

Protezione dell'ambiente, degli abitati, dei corpi d'acqua nonchè di attrezzature, impianti e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

2 Criteri generali di applicazione del vincolo

Sono inedificabili, salvo diverso disposto di legge o di RE:

- le fasce di rispetto della viabilità;
- le zone di rispetto cimiteriale;
- le zone di rispetto dei nuclei storici, nonchè di immobili o complessi d'interesse monumentale, storico, artistico od ambientale;
- le zone di rispetto di particolari attrezzature ed impianti di pubblico interesse;
- le zone di rispetto degli edifici scolastici;
- le zone di rispetto degli elettrodotti ed altre canalizzazioni, aeree od interrate;
- le zone di rispetto di specchi e corsi d'acqua nella misura prescritta dalle leggi vigenti o fissata dallo stesso PRG.

3 Modalità generiche d'intervento

- con CONC. per la recinzione di spazi di servizio; le recinzioni debbono essere compatibili con le esigenze di decoro degli ambienti da comporre o da salvaguardare e con le visuali da intercettare o da non ostruire. Le recinzioni sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze od altri spazi pubblici debbono essere

di tipo leggero e possono essere autorizzate solo in precario;

~~- con CONC convenzionata per interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di consolidamento su edifici esistenti che non siano in contrasto, purchè consentiti da leggi o regolamenti in vigore.~~

4 Criteri operativi specifici

a- Zone di rispetto degli abitati (Zone A1 ed A2)

Possono essere di proprietà pubblica o privata.

Sono sempre inedificabili; l'AC può imporre anzi la demolizione degli edifici e dei manufatti su di esse esistenti, tanto più se hanno carattere precario; ~~la demolizione è d'obbligo se gli edifici ed i manufatti non risultano dalla cartografia di base del PRG e sono perciò da ritenere abusivi.~~

E' vietato eseguire nuove recinzioni tra zone contigue; quelle esistenti debbono, in prospettiva ed attraverso convenzioni, essere opportunamente "aperte" onde rendere le zone "comunicanti" e perciò fruibili da tutte le proprietà immobiliari che vi prospettano.

~~La zona di rispetto di pertinenza di un edificio ricostruibile, concorre a formare la Sf su cui applicare i parametri di edificazione. Nel caso di zone condominiali, si applicano i criteri indicati dal RE per i "cortili comuni".~~

Le zone di rispetto possono essere coltivate, sistemate a verde oppure pavimentate con materiali tipici del luogo (ciottoli, mattoni pieni, lastre di pietra o di beola ecc.)

sino ad 1/4 della loro superficie, sia per realizzare le corsie di accesso agli edifici che per formare aree di parcheggio private.

b- Fasce di rispetto delle strade

Nelle zone E ~~Fuori del perimetro di agglomerazione~~, lungo le strade statali, provinciali e comunali, esistenti o di progetto, valgono le norme del DI 1 aprile 1968, n.1044 e le prescrizioni del PRG.

Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade, piazze ed altri spazi pubblici è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le arterie e le opere previste, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete).

Lungo le arterie di traffico, esterne od anche interne all'abitato, l'AC può opportunamente disciplinare gli innesti di altre strade e gli accessi agli edifici ed alle proprietà latistanti, nonchè fissare ulteriori vincoli nello interesse della sicurezza stradale; a tal fine, sentito l'Ente proprietario della strada, l'AC può vietare, se del caso, ogni accesso alle proprietà private, purchè questo venga altrimenti assicurato.

c- Servizi canalizzati

Lungo gli elettrodotti e le canalizzazioni in genere, aeree od interrate, si applicano le norme specifiche di tutela fissate da leggi e regolamenti in vigore, anche se il PRG non indica le relative fasce di rispetto.

Zone R - Di rispetto - seguito art.64

d- Cimiteri

Nelle zone di rispetto cimiteriale valgono le vigenti norme di polizia mortuaria (DPR 21 ottobre 1975, n.803). Il vincolo è sovrapponibile ad altre destinazioni d'uso compatibili (zona rurale, verde pubblico).

e- Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse

Intorno alle aree utilizzate o destinate a verde pubblico, ad attrezzature scolastiche e ad attrezzature sanitarie ed assistenziali, negl'interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento gli edifici debbono osservare - dal limite dell'area pubblica - una distanza non inferiore alla loro altezza massima.

f- Attrezzature speciali

Intorno ad ambienti ed attrezzature speciali di pubblico interesse valgono le norme di legge e le prescrizioni di PRG, in mancanza delle quali l'AC prescrive, anche nello ambito della CONC. o del PA, zone di rispetto entro le quali l'edificazione non è ammessa, oppure viene assoggettata a particolari vincoli.

g- Fasce di rispetto dei torrenti e del lago di Alserio

Al fine di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico ed in osservanza del disposto di cui all'art.39 della LR n.51/1975, lungo le sponde del lago il PRG impone adeguati vincoli di tutela.

Lungo i torrenti e gli altri corsi d'acqua è imposta una fascia di rispetto inedificabile di m.~~20~~ 15 dal limite della area demaniale.

Gli eventuali interventi nelle fasce di rispetto vengono così disciplinati:

(1) aggiungere

"BIOTOPI e GEOTOPI. Per le zone di biotopo e geotopo, non rappresentate graficamente sulle tavole di azzonamento, si fa riferimento alle tavole allegate alla deliberazione di G.R. n. 2/31104 del 22.4.1980; in tali zone la salvaguardia ambientale è garantita con l'obbligo del rispetto delle norme di cui all'art. 5

Zone R - Di rispetto - seguito art.64

- aree libere: nessuna edificabilità; possibilità temporanea di utilizzazione a spazi di servizio pavimentabili, da convenzionare con l'AC.
Obbligo di sistemazione a verde privato o di utilizzazione rurale.
Sono ammessi, con CONC. diretta, gl'interventi d'iniziativa pubblica finalizzati alla regolazione idraulica dei corpi d'acqua ed al miglioramento ambientale della zona rivierasca.
Sono ammesse inoltre le utilizzazioni per fini pubblici o di pubblico interesse. E' possibile computare le aree libere vincolate come "aree da cedere" all'AC per opere urbanizzative, nell'ambito di apposita convenzione.
- aree edificate: interventi con singola CONC. per opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico; il Ve e/o la Slp che venissero volontariamente demoliti sono trasferibili nella eventuale parte residua del lotto, oltre il limite di edificazione.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art. 65 Zone S - Aree di uso pubblico per attrezzature, servizi ed impianti d'interesse settoriale ed urbano

1 Obiettivi

Qualificazione dell'ambiente e soddisfacimento degli standards attraverso la creazione delle infrastrutture nelle varie zone dell'abitato.

Le destinazioni d'uso specifiche delle aree pubbliche e di uso pubblico, espresse nel PRG con appositi simboli, hanno carattere indicativo e possono essere modificate con semplice DC nell'ambito della programmazione attuativa purchè, nella stessa delibera, se ne dia giustificazione e si dimostri che gli standards minimi settoriali di legge permangono rispettati. Modeste modifiche formali e superficiarie (sino al 10%) per adeguarsi alla situazione di fatto non costituiscono variante al PRG.

2 Modalità d'intervento

- Con semplice planivolumetria per gl'interventi d'iniziativa comunale;
- Con planivolumetria ed eventuale CONC. per gl'interventi di altri enti;
- Con progetti esecutivi per le aree verdi e di parcheggio;
- Con PA per le attrezzature commerciali, direzionali e di servizio delle industrie.

3 Parametri edilizi	Isf	Rc	H.
Assistenza prescolastica	0,40	1/6	7,50
Istruzione obbligatoria	0,60	1/4	11,00
Attrezzature religiose	0,60	1/3	14,50 libera per i campanili

Zone S - seguito art 65

Attrezzature civili o militari	0,60	1/3	14,50
Servizi dell'industria	0,50	1/2	11,00
Servizi tecnologici	0,60	1/3	da convenzionare
Zone verdi e parchi	0,003	1/25	2,50
Attrezzature sportive	0,25	2/5	da convenzionare
Attrezzature private di uso pubblico	0,50	1/3	11,00

Sono "private di uso pubblico" le seguenti attrezzature: impianti sportivi privati aperti al pubblico, scuole private, attrezzature culturali promosse da privati ecc.

4 - Distanza dalle strade e dai confini

Fatti salvi i limiti inderogabili di cui al DM 1 e 2 aprile 1968, è prescritta una distanza pari all'altezza max degli edifici e dei manufatti, con il minimo di m.10 verso i confini e di m.6 verso le strade urbane. Fuori del perimetro di agglomerazione valgono le norme generali. E' sempre possibile la deroga, da concedere a norma di legge.

5 - Criteri operativi

Il vincolo di PRG è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dall'Ente cui compete l'attrezzatura o l'impianto tecnologico. L'attuazione - comunale o dell'Ente interessato - deve garantire la collettività da possibili forme d'inquinamento (atmosferico, del suolo, dell'aria, acustico, olfattivo, da vibrazioni, da lampeggiamenti, da correnti vaganti), di disturbo e di pericolo.

Sino alla pubblicizzazione dell'area, sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti. Sulle aree pubbliche o da pubblicizzare, l'AC può delegare..

Zone S - seguito art.65

- per convenzione - l'intervento a privati cooperative od altri enti disposti:

a- ad anticipare la realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal PRG, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'AC e da essa approvato;

b- a realizzare a proprie spese, anche a titolo provvisorio, altre attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste dal PRG (parcheggi, impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero ecc.), senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali della concessione (max 30 anni, non prorogabili), gli oneri, le tariffe, il trasferimento gratuito all'AC delle opere autorizzate o la rimessa in pristino a sue spese dell'area, il regime dell'area, eventuali altri obblighi. In particolare, il concessionario deve impegnarsi a consentire all'AC un uso limitato dell'attrezzatura, considerandone le finalità sociali.

L'attuazione per concessione non è applicabile alle attrezzature amministrative, sociali e sanitarie.

Le aree di verde pubblico sono destinate alla formazione di giardini e di parchi, eventualmente attrezzabili per il riposo e la distensione degli adulti nonchè per il gioco dei bambini e dei ragazzi.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA OSTI, 3 - T. 02-541731

Zone S - seguito art.65

L'impianto e l'arredo del verde spettano all'AC; la realizzazione delle attrezzature può essere invece delegata - su area concessa in diritto di superficie - a cooperative enti o privati, alle condizioni di cui al punto precedente.
In verde pubblico sono consentiti con singola CONC. solo chioschi per bibite, giornali e simili; eventuali attrezzature e servizi sono subordinate a Piano planivolumetrico.
Concorrono allo standard soltanto le aree pubbliche o da pubblicizzare; non vi concorrono invece le aree private di uso pubblico (comprese le aree per attrezzature religiose).
Sulle aree private di uso pubblico opera soltanto il vincolo di destinazione generica a funzioni di pubblico interesse o ad attività di uso pubblico; è consentito mutare la destinazione specifica indicata nel PRG senza che ciò comporti "variante"; in caso di vendita di questi immobili, l'AC ha il diritto di prelazione sulle aree e sugl'impianti.

6 Norme speciali d'intervento

Obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale, nel rispetto della norma generale del RE.
Nelle zone a parco sono vietate le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro genere; è ammesso solo il normale arredo per il godimento dell'area verde.
Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio.

Zone S - seguito art. 65

Obbligo di realizzare la dotazione di posteggi, verde primario ed aree di gioco, se prevista dalle norme generali.

7 - Norme specifiche per le istituzioni composite urbane (ICU)

Consistono in uno o più fabbricati destinati ad accogliere: i negozi essenziali, l'artigianato di servizio, una eventuale autorimessa pubblica; nonchè i servizi sociali e culturali di quartiere; i locali di riunione per l'esercizio delle attività politiche, sindacali, categoriali ed associazionistiche; altre funzioni di pubblico interesse.

Vi sono altresì ammesse la residenza e le utilizzazioni complementari della stessa, sino al 40% della Slp complessiva.

La Slp a destinazione pubblica o di uso pubblico non può essere quindi inferiore al 60% di quella totale autorizzata. La disaggregazione della Slp di uso pubblico tra le varie possibili destinazioni viene concordata con l'AC a costruzione avvenuta, tenuto conto delle esigenze del momento.

L'attuazione dell'ICU è affidata, per convenzione, al proprietario del terreno interessato od - in subordine - ad altro promotore (ente, cooperativa, persona giurudica, privato) che - col suo consenso - ne faccia richiesta all'AC, alle seguenti condizioni:

- il promotore realizza il progetto predisposto dall'AC od in collaborazione con essa, allo scopo di definire i contenuti ed i caratteri distributivi interni;
- ad edificio realizzato, il 10% della Slp di pubblico interesse od a destinazione socio-culturale deve essere gratuitamente trasferita in proprietà all'AC, che si riserva di acquistare o di prendere in affitto la restante Slp di pubblico interesse; a tal fine la convenzione fisserà il prezzo di vendita e di locazione sia delle superfici di pubblico interesse che di quelle abitative;
- la Slp a destinazione commerciale, artigianale e residenziale resta di proprietà del promotore, che ne gestisce autonomamente le utilizzazioni previste; con

Zone S - Seguito art. 65

possibilità di trasferirne ad altri diritti ed obblighi;

- le Slp a destinazione pubblica o di uso pubblico, compresi gli spazi pedonali e i portici, è invece gestita dall'AC con manutenzione a suo carico.

La convenzione deve precisare:

a - le quote delle singole proprietà al fine di ripartire tra privato (ed aventi causa) ed AC le spese condominiali;

b - la possibilità di riscatto da parte dell'AC, previo pagamento al promotore di un congruo indennizzo da calcolare in base ad un "piano di ammortamento" concordato alla stipula della convenzione ed allegato alla stessa;

c - i canoni massimi di affitto (per mq. di Slp) delle superfici commerciali, artigianali e residenziali, da ancorare all'indice ISTAT del costo della vita, con la possibilità da parte dell'AC di contribuire al pagamento degli affitti nella fase di avviamento degli eventuali negozi;

d - il diritto di prelazione a favore dell'AC nel caso in cui il promotore intenda trasferire ad altri la quota di proprietà dell'immobile;

e - la facoltà dei contraenti (AC e promotore) di stipulare altri accordi intesi a facilitare l'attuazione del progetto, compresa la eventuale concessione, da parte dell'AC, di idonei incentivi.

Zone S - seguito art.65

e- il diritto di prelazione a favore dell'AC nel caso in cui il promotore intenda trasferire ad altri la quota di proprietà temporanea dell'immobile;

f- la facoltà dei contraenti (AC e promotore) di stipulare altri accordi intesi a facilitare l'attuazione del progetto, compresa la eventuale concessione, da parte dell'AC, di idonei incentivi.

8 Norme specifiche per le zone di servizio delle industrie (

Possono accogliere le istituzioni, le attrezzature i servizi e gl'impianti elencati nell'art. delle presenti NTA che disciplina le destinazioni d'uso del suolo.
L'attuazione è riservata, di massima, all'AC; ma può essere affidata - globalmente o per lotti - ad un consorzio, ente, cooperativa o persona giuridica che abbia istituzionalmente lo scopo di attuare e gestire tali attrezzature; in subordine, può essere affidata ai proprietari del terreno che ne dichiarino la disponibilità e diano serie garanzie di adempimento degli obblighi.
In caso di attuazione delegata si applica la normativa indicata al precedente n.7.

Art. 66 Zone F - Aree per attrezzature, servizi ed impianti sovraccomunali

1 Obiettivi

Soddisfacimento dello standard sovraccomunale. Qualificazione ambientale.

2 Modalità d'intervento

Con CONC. solo in conformità alla destinazione d'uso e limitatamente al soddisfacimento degli obiettivi prefissi.

3 Criteri operativi

Le aree soggette a vincoli di PTR, di PTC o del piano di CM (PUC) sono riservate agl'interventi di competenza o d'interesse della Regione, dell'OC o della CM, che hanno facoltà di definirne l'ambito mediante i piani esecutivi regionali di cui all'art.30 della LUR, od il PUC, nonchè di attuarvi gl'interventi previsti, direttamente o delegandoli ad altri Enti ed Organi all'uopo previsti.

4 Parametri edilizi

	Isf	Rc	H
istruzione superiore	0,50	1/4	14,50
attrezz.sanitarie e ospedal.	0,40	1/4	20,00
attrezz.civili o militari	0,60	1/3	14;50
servizi tecnologici	0,60	1/3	libera
attrezz. sportive	0,25	2/5	libera

5 Norme particolari

Per le aree che non siano già di proprietà pubblica il vincolo di PRG è sempre preordinato all'esproprio da parte dell'AC o di altre pubbliche amministrazioni competenti, alle quali è riservata l'attuazione non delegabile

LABORATORIO DI URBANISTICA AP
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02

Zone F - seguito art.66

delle opere.

Per le attrezzature civili valgono le norme dettate per le corrispondenti attrezzature d'interesse settoriale ed urbano.

Le zone per le attrezzature militari, la protezione civile e l'ordine pubblico sono destinate ad attrezzature ed impianti delle varie armi, dei Carabinieri, della Pubblica sicurezza, dei Vigili del fuoco e della Protezione antiaerea, nonchè alle attrezzature carcerarie. L'attuazione delle opere compete alle amministrazioni ed agli Enti interessati.

Art.67 V- Zone per la viabilità - Piano del traffico

1 La rete stradale si articola in:
- viabilità territoriale, che può essere d'interesse nazionale regionale e/o comprensoriale;
- e viabilità urbana, che può essere di connessione, primaria, di distribuzione e pedonale.

2 La viabilità territoriale realizza le connessioni a grande scala. Essa, all'interno del perimetro di agglomerazione, è accessibile solo dai nodi attrezzati (a raso od a sfalso) previsti dal PRG; fuori del perimetro di agglomerazione è accessibile, oltre che dai nodi attrezzati, anche da immissioni opportunamente distanziate tra loro (almeno 500 m.); questi criteri hanno entrambi carattere vincolante.
Le immissioni esistenti che non rispettino tale distanziamento possono essere (gradualmente) chiuse, purchè la AC attui soluzioni viarie alternative, convenzionate con gli utenti interessati. L'apertura di nuove immissioni è comunque soggetta ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.
Fuori del perimetro di agglomerazione si applicano le distanze minime di protezione fissate dal DI 1 aprile 1968, n.1404; all'interno si applicano invece le distanze più ridotte fissate dal PRG, mai inferiori a m.10.

3 La viabilità urbana di connessione realizza il raccordo alla viabilità territoriale e le connessioni interettoriali. E' accessibile da nodi attrezzati a raso (even-

LABORATORIO DI URBANISTICA

tualmente semaforizzati) e da normali immissioni con stop e divieto di svolta a sinistra. L'AC persegue la graduale riduzione delle immissioni esistenti ed il loro adeguamento funzionale nell'ambito di un apposito successivo "piano del traffico".

4 La viabilità urbana primaria realizza il collegamento tra le viabilità territoriale e/o di connessione e la viabilità di distribuzione. E' accessibile attraverso normali immissioni - se del caso semaforizzate - con stop. Il "piano del traffico" razionalizzerà e migliorerà queste immissioni con opportuni provvedimenti integrativi (divieti di svolta a sinistra ecc.).

5 La viabilità di distribuzione consente, negli abitati e fuori di essi, l'accesso alle proprietà, mediante normali immissioni, eventualmente attrezzate. Il piano del traffico, allo scopo di rendere scorrevole il traffico, disciplinerà la sosta e le operazioni di carico e scarico merci, disimpegnando, se possibile, il traffico ciclabile e pedonale.

6 La viabilità pedonale è riservata alla circolazione ed alla sosta dei pedoni. Il piano del traffico dovrà tendere alla graduale attuazione di una rete viaria pedonale urbana, largamente svincolata da quella veicolare e dovrà rendere sicure le connessioni tra le due. In sede di PA dovranno essere esplicitamente previsti spazi di sosta e percorsi pedonali sicuri e convenientemente attrezzati, proporzionati all'utenza prevista.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Zone V - Per la viabilità - seguito art.67

7 Il piano della viabilità di cui alla Tav.U159-41 fissa, per le varie categorie di strade, il calibro minimo da realizzare gradualmente nel tempo; il calibro è prescrittivo per tutti gl'interventi edilizi, che non siano di manutenzione, di consolidamento, di restauro e di adeguamento igienico tecnologico e funzionale.
L'AC fissa - anche in sede di CONC. - le linee di arretramento operando, laddove opportune, le necessarie rettifiche; in mancanza di specifiche linee di arretramento il calibro di progetto si realizza simmetricamente a partire dalla mezzaria della strada attuale.
I successivi PA possono prescrivere calibri maggiori, laddove necessario, senza che ciò comporti variante al PRG.
Nel centro storico è imposto il rispetto dei fili stradali esistenti, salvo diversa prescrizione dei PA, ispirata a criteri di tutela ambientale o dettata da imprescindibili esigenze di traffico.

8 Le sezioni stradali di cui alla Tav.U159-46 suddividono il calibro, tenuto conto dei vari sistemi di mobilità e del necessario arredo urbano; esse hanno carattere indicativo; spetta all'AC, nell'ambito dei PA o dei progetti esecutivi delle opere, confermarle, precisarle o modificarle, anche per singoli tronchi di una stessa strada, nel rispetto del calibro minimo fissato dal Piano della viabilità o di quello - eventualmente maggiore - fissato dal PA.
L'AC fissa - con apposita successiva Deliberazione consiliare il calibro minimo delle strade pubbliche esistenti, sia elencando le singole strade, sia precisando le sezioni - tipo per categorie di strade.

[illegible]

Città la sua originaria "dimensione umana". A tal fine, esso potrà:

- delimitare zone pedonali con divieto assoluto, permanente o discontinuo, di accesso al traffico veicolare, eccetto quello dei residenti e quello di servizio e/o di rifornimento; l'attuazione di tali zone avverrà in base a progetti esecutivi che potranno comportare - eventualmente - varianti al PRG;
- individuare zone a traffico limitato in cui, con opportuni provvedimenti di disciplina, verrà privilegiato il traffico locale e di servizio, scoraggiando e trattenendo al contorno il traffico estraneo.

Potrà inoltre delimitare, nelle sedi viarie della rete urbana di connessione e primaria, corsie preferenziali per i mezzi di trasporto pubblici, di uso pubblico e di servizio, apportando alle reti - anche attraverso varianti al PRG - i necessari adeguamenti.

10 L'assetto della viabilità, anche se non indicata dal PRG, è rinviato ai PA. Il PA indica: l'esatta localizzazione e le caratteristiche tipologiche e costruttive delle singole strade; la quantità e la frequenza delle immissioni; le sistemazioni a raso degli incroci; le eventuali opere di svincolo in sottosuolo o sopraelevazione; le aree di sosta; le aree complemetari al trasporto pubblico e le aree per attività connesse al traffico(stazioni di rifornimento ecc.).

Zone V - Per la viabilità - seguito art.67

11 Attività connesse al traffico

a- Gli impianti di erogazione del carburante e le stazioni di servizio debbono essere di massima inquadrati in PA o convenzionati. Dove è consentita l'attuazione diretta del PRG (con singole CONC.) sono ammessi soltanto il chiosco (per una superficie utile massima di mq.4) e le pensiline. Nessuna limitazione è imposta agl'impianti ubicati in autorimesse pubbliche e di uso pubblico, purchè non ostino motivi di ordine ambientale o viabilistico e siano comunque rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

b- I distributori di GPL sono ammessi esclusivamente allo esterno del perimetro di agglomerazione, nelle fasce laterali alle strade e nel rispetto delle norme del DPR 12-1-1971, n.208.

c- I depositi di olii minerali e loro derivati sono ammessi solo nelle zone D, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti che disciplinano la materia. (escluse D5 e D6).

Art. 68 Aree di parcheggio

1 Finalità

Consentire la sosta breve o prolungata degli autoveicoli e motoveicoli privati e la sosta operativa dei mezzi di servizio.

Le aree di parcheggio concorrono al soddisfacimento dello standard solo se sono pubbliche ed assolvono funzioni di carattere urbano; non vi concorrono, quindi, i parcheggi a servizio di funzioni ed attrezzature di interesse sovraccomunale.

2 Modalità d'intervento

Sino alla pubblicizzazione dell'area sono autorizzabili con CONC. soltanto le opere di ordinaria manutenzione per eventuali edifici e manufatti esistenti. E' consentita, sempre con CONC., la recinzione di tipo leggero. L'area può essere sistemata a verde, senza obbligo d'indennizzo dell'eventuale alberatura e piantumazione all'atto dello esproprio; oppure può essere adibita a cortile od area di servizio di fabbricati vicini.

A pubblicizzazione avvenuta è consentita soltanto la formazione di parcheggi, di superficie od a silo (interrato o f.t.).

3 Criteri operativi

I parcheggi previsti dal PRG s'intendono scoperti e di superficie; non è tuttavia escluso che essi possano essere "multipiani", interrati, ft o promiscui (autosilo).

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA OSTI, 3 - T. 02-541731

Aree di parcheggio - seguito art.68

La realizzazione dei parcheggi di superficie compete di massima all'AC; gli autosili possono essere costruiti - per convenzione - da Enti, cooperative e privati, alle condizione fissate per le attrezzature in zone F ed S, laddove l'AC ne accerti l'esigenza, la convenienza nel pubblico interesse, la fattibilità tecnica e l'ammissibilità urbanistica.

4 Norme speciali d'intervento

Nei parcheggi sono consentiti - salvo esplicito divieto - i distributori di carburanti, destinando ad essi 1/50 dell'area del parcheggio, purchè siano garantite la fluidità e la sicurezza del traffico.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Titolo II - NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 69 Classificazione urbanistica degli esercizi

1 Ai fini dell'applicazione dell'art.13 della L 11-6-1971, n.426 e con riferimento al DM 30-8-1971, gli esercizi commerciali s'intendono così classificati:

a- esercizi tradizionali d'interesse continuativo: sono quelli delle tabelle merceologiche I-II-III-IV-V-VI-VII, più le rivendite di giornali e riviste ed i distributori di carburante. Si assimilano a questo gruppo i seguenti servizi paracommerciali: parrucchieri per uomini e donne, tintorie e lavanderie; ed i seguenti esercizi pubblici: bar e tabaccherie.

b- esercizi tradizionali d'interesse saltuario: sono quelli delle tabelle merceologiche IX-X-XI-XII e XIV più le cartolerie, le farmacie ed i fioristi. Si assimilano a questo gruppo i seguenti esercizi paracommerciali: elettrauto-meccanico-gommista-autoscuola-autonoleggi-banche ed uffici assicurativi; ed i seguenti esercizi pubblici: ristoranti, trattorie, tavole calde e pizzerie.

c- esercizi tradizionali d'interesse occasionale: sono quelli delle tabelle merceologiche XIII e XIV. Si assimilano a questo gruppo gli esercizi di vendita all'ingrosso di tutti i generi e gli esercizi di cui al successivo punto e, non elencati nelle voci precedenti.

d- grandi esercizi commerciali: (o grandi negozi) e grandi strutture: sono quelli della tabella merceologica VIII (supermercati e grandi magazzini a prezzo fisso).

e- esercizi pubblici d'interesse urbano: oltre a quelli elencati sub. a e b sono: alberghi, motels. e pensioni; cinematografi, teatri, sale da concerto e da conferenze; nonchè locali per la ricreazione, lo svago ed il tempo libero; campeggi.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA OSTI, 3 - T. 02-541731

Art. 7 C Definizioni concernenti gli esercizi

1- Ai fini della presente normativa si definiscono:

- superficie globale lorda (Sl), la superficie complessiva di pavimento dell'esercizio e cioè la somma della superficie di vendita e delle superfici accessorie (Sv + Sa);
- superficie di vendita (Sv), la sola destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili;
- superficie accessoria (Sa), comprende i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici ed i servizi, esclusi porticati, tettoie, pensiline, balconi, logge e piani caricatori;
- negozi tradizionali: sono quelli a conduzione familiare, indipendentemente dalla forma distributiva (al banco, a libero servizio, mista) (dettaglio tradizionale);
- grandi negozi: sono gli esercizi commerciali aventi una Sv compresa tra 400 mq. e 1.500 mq. (dettaglio organizzato);
- negozio isolato: se in un intorno di 200 mt. non c'è alcun esercizio analogo per dimensione e settore merceologico e non c'è un sistema od un nucleo commerciale in cui esso sia integrato od integrabile;
- sistema commerciale: è una sequenza (su una stessa fronte stradale) od un insieme (su fronti stradali opposte e comunque distinte) di negozi in edifici non specializzati, la cui Sl globale sia di almeno 400 mq. Si considera interruttiva, a tale fine, la distanza di 30 m. per la sequenza e di 50 m. per l'insieme, misurata sulla retta che unisce i punti di accesso più vicini (porte) dei due negozi considerati. Un sistema commerciale può essere spontaneo o programmato;
- nucleo o centro commerciale: è un insieme programmato di esercizi commerciali in edifici specializzati, aventi una Sl globale di almeno 600 mq. Esso si dice "integrato" se comprende anche cervizi paracommerciali, extracommerciali o di altra natura (altra destinazione);
- grandi strutture commerciali: sono i centri commerciali con oltre 1.000 mq. di Sv, i mercati rionali e gli esercizi commerciali con Sv di oltre 1.500 mq.;
- servizi paracommerciali: s'intendono le banche, le assicurazioni, le agenzie di viaggio, le autoscuole, i parrucchieri per uomini e donne, le tintorie e le lavanderie;
- servizi extracommerciali: s'intendono le pubbliche attrezzature culturali, ricreative, sanitarie, assistenziali, sociali.

Art. 71 Direttive di politica commerciale

1- La politica commerciale comunale ha i seguenti obiettivi prioritari:

- nelle zone consolidate o di completamento, aggregare i nuovi negozi a quelli esistenti, in modo da formare gradualmente - nel tempo e nello spazio - dei sistemi commerciali, in forma di sequenza o d'insieme;
- nelle zone di sviluppo con sufficiente capacità ricettiva, organizzare dei nuclei o centri commerciali, in edifici specializzati; laddove la ricettività non lo giustifichi, costituire dei sistemi commerciali, possibilmente in edifici specializzati.
- alleggerire il centro storico ed i nuclei di antica formazione delle attività commerciali fortemente polarizzanti (grandi esercizi commerciali o grandi negozi), cioè suscettibili di provocare fatti di congestione del traffico (pedonale, veicolare, di carico e scarico), quando non esistano idonee condizioni insediative (aree pedonali, parcheggi, facilità di accesso, svincoli ecc.). Lo stesso criterio si applica agli altri settori urbani, alle nuove iniziative commerciali ed alle attività commerciali estranee alla residenza (commercio all'ingrosso);
- localizzare eventuali grandi strutture commerciali in zone di facile accessibilità, per le quali è possibile realizzare un'adeguata infrastrutturazione (svincoli, accessi pedonali protetti, ampi parcheggi, vaste aree di manovra, verde pubblico ecc.);
- interrare, dove possibile, le attrezzature commerciali con i servizi paracommerciali e con altre attrezzature pubbliche (o servizi extracommerciali);
- realizzare la massima accessibilità pedonale e veicolare ai sistemi ed ai nuclei commerciali, anche in relazione alle eventuali fermate del trasporto pubblico;
- realizzare , in contiguità od in prossimità dei sistemi e dei nuclei commerciali, una buona dotazione di aree pedonali a cielo aperto oppure chiuse (climatizzate o meno), per la circolazione della clientela e dei visitatori; nonchè una buona dotazione di parcheggi, di nuclei di verde attrezzato e di altre aree di uso pubblico;
- realizzare-laddove previste (direttamente od in concessione)-idonee strutture edilizie, per ospitarvi i nuclei commerciali, concedendone l'uso agli esercizi commerciali auspicati, se necessario col sistema del leasing immobiliare.

P3-Tz-3 - VAR

Art. 72 Dimensioni degli esercizi singoli+Fronte vetrine

1- Le dimensioni dei singoli esercizi commerciali sono fissate - in termini di Sv o di Sl - dal Regolamento applicativo del Piano Commerciale vigente; per i chioschi di carburante si applicano invece le apposite disposizioni.

2- Lo sviluppo del fronte vetrine non può essere superiore a m. 30 su ogni fronte dell'edificio.

3- Nel caso d'interventi inquadrati in un P.A., la Sl massima e lo sviluppo del fronte vetrine sono liberi. I grandi negozi, i nuclei o centri commerciali e le grandi strutture commerciali debbono essere sempre inquadrati in un P.A.

Art. 73 Localizzazione degli esercizi

1 L'apertura dinuovi grandi esercizi e grandi strutture commerciali non è consentita:

- nelle zone A;
- lungo tutte le arterie d'interesse nazionale, regionale e comprensoriale, costituenti la viabilità territoriale;
- lungo le arterie di connessione, salvo esplicita previsione di PRG.

E' ammessa, per contro - ma con PA:

- nelle zone direzionali (purchè in coerenza con le previsioni del Piano commerciale);
- nell'ambito delle "istituzioni composite urbane", previste nei settori residenziali periferici;
- nell'ambito del centro di servizi per l'industria;
- dovunque lo consentano eventuali successivi PA.

2 Sono da osservare, inoltre, le seguenti direttive:

- le grandi strutture commerciali sono escluse - di massima - anche dalle zone B residenziali sature e/o di completamento, salvo che siano previste dal Piano commerciale e vengano inquadrate in un PA;
- i distributori di carburante sono esclusi dalle zone A, a meno che siano integrati in autorimesse pubbliche;
- lungo la SS n.639 non sono autorizzabili nuovi esercizi, ancorchè accessibili da appositi svincoli o disimpegnati da carreggiate di traffico locale; gli esercizi esistenti sono suscettibili di ampliamento - una tantum e per convenzione da trascrivere - nel limite del 15% della Slp.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Localizzazione degli esercizi - seguito art.73

- fuori del perimetro di agglomerazione sono ammessi, lungo la viabilità territoriale, distributori ed altri esercizi ed impianti a diretto servizio del traffico commerciale e turistico, con particolari garanzie per la sicurezza e la scorrevolezza del traffico;
- nelle zone A sono esclusi gli esercizi di vendita allo ingrosso di tutti i generi.

3 Per potenziare l'attrattiva commerciale delle zone A1 ed A2 possono sorgere nel loro ambito eventuali nuovi negozi tipici purchè ammissibili a norma del Piano commerciale e da esso previsti.

Art. 74 Dotazioni degli esercizi commerciali

1- I nuovi esercizi commerciali e quelli esistenti in edifici che vengono ricostruiti, ristrutturati o restaurati debbono essere dotati di:
- posteggi ad uso esclusivo della clientela, cioè in aggiunta a quelli che competono all'edificio in cui l'esercizio è ospitato;
- aree di sosta operativa per il carico e lo scarico delle merci.

La dotazione minima è fissata dall'apposito articolo.

2- I nuovi interventi edilizi, che s'intendano destinare - in tutto od in parte - ad usi commerciali, sono autorizzati soltanto in attuazione di un P.A. Tali edifici debbono essere dotati, in proporzione alla Sl destinata ad usi commerciali e paracommerciali e nelle misure prescritte, oltre che di aree di manovra e di posteggi, anche di:
- locali per attrezzature extra-commerciali di uso pubblico;
- aree di gioco per bambini;
- nuclei di verde pubblico attrezzato;
- aree pedonali (esclusi i marciapiedi perimetrali) opportunamente raccordate alle strade.

3- Le dotazioni realizzate vanno a scomputo dei contributi di urbanizzazione secondaria.

Art. 75 Destinabilità commerciale degli edifici

1 La destinazione commerciale di superfici di piano in edifici esistenti da ricostruire o da ristrutturare od in nuovi edifici è ammessa solo se ciò risulta conforme alle direttive generali di localizzazione degli esercizi di cui alle presenti NTA; ciò, indipendentemente dalle prescrizioni del vigente Piano di adeguamento e di sviluppo della rete di vendita o Piano commerciale.

2 Nel caso di conformità, le superfici commerciali possono essere assentite solo se vengono pienamente soddisfatte le dotazioni richieste per la loro effettiva utilizzazione, anche se questa non sarà immediata.

3 In ogni caso, nuovi esercizi commerciali in edifici esistenti possono essere autorizzati solo se risultano soddisfatte le dotazioni richieste.

4 Gli esercizi esistenti che non corrispondono alle direttive generali di localizzazione, alle dotazioni richieste, alle dimensioni prescritte ed a tutti gli altri requisiti di cui alle presenti norme, possono essere gestiti "sine die" dagli attuali intestatari dell'autorizzazione di commercio e loro eredi; nel caso di cessazione o di vendita ad altri dell'autorizzazione, l'esercizio potrà essere confermato nell'edificio che lo ospita solo se sarà reso compatibile o conforme con quanto prescritto dalle presenti norme, limitatamente alle dimensioni minime.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-541731

Art. 76 Esercizi commerciali esistenti

1 Per gli esercizi commerciali esistenti all'adozione del PRG sono autorizzabili con singola CONC. le seguenti opere:

a- esercizi commerciali aventi più di 400 mq. di Sv e/o di 400 mq. di Slp: opere di restauro, ristrutturazione e risistemazione interna del negozio per un uso più razionale della superficie disponibile, senza possibilità di ampliamento; in caso di ricostruzione, ristrutturazione o di restauro dell'edificio che lo ospita, si dovranno soddisfare le dotazioni prescritte; in alternativa si convenzionerà il contributo da versare al Comune perchè vi provveda direttamente nella zona.

b- per tutti gli altri esercizi commerciali: opere di restauro e di risistemazione interna del negozio. Nel caso di ricostruzione, di ristrutturazione o di restauro dell'edificio che lo ospita si dovranno raggiungere le superfici minime prescritte dal Regolamento applicativo del Piano Commerciale; nel caso di sistema commerciale, si dovranno soddisfare le dotazioni prescritte per i nuovi interventi edilizi.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLIC
20132 MILANO - VIA ORTI, 3 - T. 02-54

Art. 77 Nuovi esercizi commerciali

1 La costruzione e l'apertura di negozi isolati non sono consentite; l'AC può autorizzare nuovi esercizi solo se questi contribuiscono a potenziare le attività commerciali preesistenti od a creare un "sistema commerciale" anche di ridotte dimensioni.
In tali casi occorre il parere conforme e vincolante della CE e della Commissione di cui all'art.11 della L 426/1971 e l'intervento edilizio può essere concesso, di massima, solo se la Sl globale dei negozi previsti è di almeno 400 mq. oppure se, aggiunta a quella dei negozi esistenti, dà luogo alla formazione di un "sistema commerciale" la cui Sl raggiunga i 400 mq.

2 I nuovi interventi previsti dal PRG nei vari settori urbani sono autorizzabili solo con PA e debbono sempre costituire un sistema od un nucleo commerciale.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

78

Art. Dotazioni speciali per le grandi strutture commerciali

a- Aree verdi, aree di gioco ed aree pedonali

1- E' prescritta la dotazione minima di aree verdi, pedonali e di gioco di cui alla art.22 della LUR, nella misura del 40% della superficie lorda di pavimento destinata ad usi commerciali, paracommerciali ed extra-commerciali.

2- Tale superficie è da ripartire come segue:

10% per nursery o parco giochi, col minimo di mq.150, di cui 1/2 al chiuso od al coperto

10% per verde pubblico, col minimo di mq.350

20% di aree pedonali (esclusi i marciapiedi stradali), col minimo di mq.500.

3- Le aree pubbliche di cui sopra debbono essere integrate o contigue alle strutture di vendita e pienamente accessibili da aree pubbliche od aperte al pubblico transito. Le aree di gioco o di sosta al chiuso od al coperto possono essere ricavate al pian-terreno, al seminterrato o sul ~~sottotetto~~ degli edifici.

4- Le aree di gioco allo scoperto e le aree di verde debbono essere convenientemente dislocate, tenuto conto sia della loro accessibilità che della loro funzione estetica. In ogni caso, le aree di gioco e verdi debbono essere separate dal traffico motorizzato e dai parcheggi; debbono essere idonee all'uso per forma, giacitura ed attrezzatura; debbono essere-infine - compiutamente attrezzate prima della loro eventuale cessione al Comune.

5- Allorchè si dimostri l'impossibilità di soddisfare, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, il Comune - nell'ambito di una convenzione da trascrivere - può accettare:

- che la dotazione mancante sia realizzata su aree adiacenti o molto prossime, debitamente asservite alla struttura commerciale in questione;
- che la dotazione mancante sia monetizzata e tradotta in un contributo da utilizzare per creare nella zona un'attrezzatura sostitutiva di uso pubblico.

b- Locali per attrezzature pubbliche extracommerciali

Deve destinarsi almeno il 10% della superficie totale di piano realizzabile ad attrezzature pubbliche extracommerciali. Ove l'A.C. non ravvisi la necessità di simili attrezzature, la dotazione prescritta deve essere convertita in verde pubblico.

PARTE QUARTA - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 79 Salvaguardia del PRG

1 Nel periodo di salvaguardia del PRG, è sospesa l'applicazione di tutte quelle norme urbanistico-edilizie vigenti che si rivelino in contrasto con le presenti NTA.

Art. 80 Edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona

1 S'intendono contrastanti con la destinazione di zona:

a- gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali e nelle zone industriali, artigianali commerciali e direzionali;

b- gli edifici produttivi (industriali, artigianali, e commerciali) dispersi in zona rurale e nelle zone residenziali, quando non siano "azzonati" come produttivi;

c- gli edifici abitativi compresi nelle zone produttive quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda o del personale direttivo e di custodia.

2 Sino alla loro demolizione o conversione ad un uso conforme, tutti gli edifici in contrasto sono di solito suscettibili di manutenzione salvo le seguenti eccezioni:

- gli edifici del gruppo b, quando vi si svolgano attività "compatibili", possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale e di restauro conservativo; possono essere eccezionalmente ampliati-sul sedime occupato all'atto dell'adozione del PRG-del 15% rispetto alla Slp utilizzata, contro l'impegno del proprietario - da trascrivere sui Registri immobiliari - a rinunziare ad ulteriori ampliamenti;

~~- gli edifici abitativi in zona rurale possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adegua-~~

SOPPRESSO

mento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo. L'ampliamento - una tantum e da trascrivere - del 15% della Slp esistente può essere ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico o paesistico;

- gli edifici abitativi in zona industriale, artigianale e commerciale, possono essere oggetto anche d'interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti. E' escluso comunque, l'ampliamento.

SOPPRESSO

Art. 81 Edifici abusivi

1 Si considerano "abusivi" gli edifici realizzati senza il necessario atto autorizzativo comunale (LE, CONC, autorizzazione) od in vistosa difformità da esso. L'AC si riserva di perseguire i trasgressori a norma delle leggi vigenti.

2 Gli edifici abusivi la cui esistenza risulti dalla cartografia del PRG non possono essere oggetto di alcun intervento salvo l'ordinaria manutenzione, sino alla demolizione od alla loro eventuale regolarizzazione in sanatoria.

3 Gli edifici abusivi in zone di rispetto non possono essere oggetto neppure di manutenzione ordinaria, sino alla loro obbligatoria demolizione.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA

Art. 82 Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia vigente

1 Ogni disposizione e/o norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente e in particolare del Regolamento Edilizio con PF, che risulti in contrasto con il PRG, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti NTA, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di PRG. Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il PRG adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

LABORATORIO DI URBANISTICA APPLICATA
20122 MILANO - VIA CERI, 3 - T. 02-341731

Art. 83 Interventi eccezionali sugli edifici esistenti.

1- Gli edifici abitativi monofamiliari e bifamiliari esistenti alla data di adozione del PRG sono suscettibili di ampliamento nei limiti ed alle condizioni seguenti:

- edifici fino a 500 mc., ampliamento del 30% del volume esistente, con il massimo di 150 mc. aggiuntivi;
- edifici da 501 a 1.000 mc., ampliamento decrescente (per interpolazione lineare) dal 30% al 20% del volume esistente, con il massimo di 200 mc., aggiuntivi.

E' privilegiato l'ampliamento per "sopralzo", adeguando possibilmente l'eventuale sottotetto.

2- Negli edifici di maggior volume (oltre i 1.000 mc.) esistenti alla data di adozione del PRG, l'eventuale sottotetto esistente può essere utilizzato a fini abitativi e/o complementari, anche se con ciò si supera il volume edilizio spettante al lotto. A tal fine:

- se il sottotetto ha già le caratteristiche dimensionali e parametriche per esse abitabile, si potrà chiedere all'AC la licenza di utilizzazione;
- se il sottotetto non le ha, si potrà richiedere la CONC. per renderlo abitabile, purchè il conseguente aumento di volume non superi i 200 mc. ed il sopralzo sia contenuto nell'altezza di cm. 50, con altezza minima di mt. 2,00 ed altezza media di mt. 2,50.

3- Gl'interventi di cui sopra sono ammessi anche se si superano i limiti di densità, altezza ft. e rapporto di copertura; se comportano una minor distanza dai confini, è prescritta la convenzione con il vicino; se invadono zone e/o fasce di rispetto, sono esclusi gli ampliamenti per estensione.

4- Gl'interventi predetti sono consentiti una sola volta e per convenzione da trascrivere; la CONC. diretta a titolo oneroso, è rilasciabile solo nei primi cinque anni di validità del PRG e non è prorogabile nè rinnovabile.

5 Gli esercizi

Le trattorie pubbliche e private, sparse nel territorio non urbanizzato, destinate al turismo della zona (con particolare riferimento alle trattorie tipiche delle fasce montana e lacustre,) possono essere recuperate ed ampliate a giudizio del consiglio commerciale, su istanza degli interessati, sentita la C.E. per quanto attiene tipologia-altezze - materiali d'impiego - posteggi e quant'altro concerne il corretto inserimento e recupero di tali costruzioni nell'ambiente.

IL SINDACO