

INDICE

TITOLO I	3
ART. 1- PRINCIPI E SCOPI	3
ART. 2- RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI	3
ART. 3 - DEROGHE	3
ART. 4 - CONTENUTI DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	3
ART. 5 - PRINCIPI INTERPRETATIVI	4
ART. 6- EDIFICABILITÀ.....	4
ART. 7 - AREE DI PERTINENZA	4
ART. 8- DOTAZIONE DI PARCHEGGI.....	5
ART. 9 - DETERMINAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI	5
ART. 10 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE E DI INDIRIZZO DEL PIANO REGOLATORE	5
TITOLO II	6
ART. 11 – PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	6
ART. 12 - DISTANZE	9
ART. 13- INDICI URBANISTICI	12
TITOLO III	13
ART. 14 – DESTINAZIONE D’USO	13
14.5. - DESTINAZIONE D’USO ZONA AGRICOLA (E1 – E2) (DI CUI ALL’ART. 22 DELLE N.T.A.)	15
14.6. – DESTINAZIONE D’USO DELLA ZONA A (DI CUI ALL’ART. 18 DELLE N.T.A.)	16
14.7. – DESTINAZIONE D’USO DELLA ZONA B (DI CUI ALL’ART. 19 DELLE N.T.A.)	17
14.8. – DESTINAZIONE D’USO DELLA ZONA C (DI CUI ALL’ART. 20 DELLE N.T.A.)	18
14.9. – DESTINAZIONE D’USO DELLA ZONA D (DI CUI ALL’ART. 21 DELLE N.T.A.)	19
14.10. – DESTINAZIONE D’USO PER LE ZONE G – AREE D’INTERESSE COMUNE (DI CUI ALL’ART. 24 DELLE N.T.A.).....	20
14.11. – DESTINAZIONE D’USO PER LA ZONA F – AREE DI INTERESSE GENERALE (DI CUI ALL’ART. 23 DELLE N.T.A.).....	21
ART. 15 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D’USO.....	22
TITOLO IV	24
ART. 16 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	24
ART. 17 - PEREQUAZIONE URBANISTICA	25
ART. 18- ZONA A	26
18. 1 - ZONA A1 - EDIFICI DI PREGIO.....	27
18. 2 - ZONA A2 - EDILIZIA CIVILE TRADIZIONALE	28
18. 3 - ZONA A3 - EDIFICI ED ORGANISMI DA RIQUALIFICARE	28
18. 4 - ZONA A4 - EDIFICI RECENTI O DISSONANTI	29
ART. 19 - ZONA B	30
19. 1 - ZONA B1.1 - ZONE TIPOLOGICAMENTE MISTE CON ELEVATA DENSITÀ EDILIZIA - AREE GIÀ EDIFICATE	30
19. 2 - ZONA B1.2 - ZONE TIPOLOGICAMENTE MISTE CON ELEVATA DENSITÀ EDILIZIA - AREE INTERSTIZIALI NON EDIFICATE	30
19. 3 - ZONA B2.1 - ZONE TIPOLOGICAMENTE OMOGENEE CON BASSA DENSITÀ EDILIZIA - AREE GIÀ EDIFICATE.....	31
19. 4 - ZONA B2.2 - ZONE TIPOLOGICAMENTE OMOGENEE CON BASSA DENSITÀ EDILIZIA - AREE INTERSTIZIALI NON EDIFICATE.....	31
ART. 20 - ZONA C - ZONA DI TRASFORMAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	33
ART. 21- ZONA D.....	35
21.1 - ZONA D1- AREE PER USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ESISTENTI.....	35
21. 2 - ZONA D2 - AREE PER USI PRODUTTIVI INDUSTRIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO	35
ART. 22 - ZONA E – AREE AGRICOLE	36
ART. 23 - ZONA F – AREE PER EDIFICI E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE	37
ART. 24 - ZONE G – STANDARD COMUNALI	39
ART. 25 - VERDE PRIVATO	45
ART. 26 - AREE PER LA VIABILITÀ E PER LA MOBILITÀ.....	45
ART. 27 – AREE E FASCE DI RISPETTO	45
27.1 – AREE DI RISPETTO STRADALE E FERROVIARIO.....	45
27.2 – FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE - ELETTRODOTTI - POZZI	46
ART. 28 - CAVE	48
ART. 29 – AREE PER IMPIANTI FERROVIARI	48
ART. 30 - ZONA SPECIALE RISERVATA ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI (VIA FRATELLI ROSSELLI – VIA RANDACCIO)ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	48
ART. 31 - ZONA SPECIALE RISERVATA AL MUSEO DEL BONSAI (STRADA DEL SEMPIONE – VIA FILARETE)	49
ART. 32 - ZONA SPECIALE RISERVATA AI SERVIZI E ALLE RESIDENZE PER ANZIANI (VIA MINGHETTI).....	49
TITOLO V	50
ART. 33 - NORME RELATIVE AI PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE AI SENSI DELL’ART.34 DELLA L.R. 86/1983.....	50
33.1 - NORMA RELATIVA AL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEI MULINI.....	50
A) AMBITI AGRICOLI (ZONA E – AREE AGRICOLE - ART.22)	51
B) AMBITI DI VALORIZZAZIONE PAESISTICA E FRUITIVI (ZONA F2 –AREE PER ATTREZZATURE E PARCO PUBBLICO ATTREZZATO URBANO TERRITORIALE – ART.23).....	54

C) RETE IDRICA SUPERFICIALE	57
D) AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-PAESISTICO (ZONE A-A1-A2 ART.18-18.1-18.2)	58
E) SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO (ZONA G- STANDARD COMUNALI - ART.24).....	61
F) SISTEMA DELLA MOBILITÀ (AREE PER VIABILITÀ E PER LA MOBILITÀ - ART.26)	62
G) FASCE DI RISPETTO STRADALE (AREE E FASCE DI RISPETTO STRADALE - ART. 27).....	63
H) AMBITI DI VINCOLO IDROGEOLOGICO PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (ART.36 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA, ART.37 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE)	64
33.2 – NORMA RELATIVA ALLA ZONA PROTETTA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DENOMINATA PARCO DEL ROCCOLO - AREE OMOGENEE	65
ART. 34 - NORMA SPECIALE SUGLI USI AMMESSI LUNGO GLI ASSI DI INTERESSE COMMERCIALE	69
ART. 35 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	69
TITOLO VI.....	70
ART. 36 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA (TAVOLE 2, 3 NORD E SUD).....	70
ART. 37 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.....	71
37.A - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE	71
37.A.1 CAUTELE PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO IDRICO SOTTERRANEO	71
37.A.2 OBBLIGO DELLA RELAZIONE “GEOTECNICA”	71
37.A.3 OBBLIGO DELLA RELAZIONE “GEOLOGICA”	72
37.B PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	72
37.C ESTRATTO DELLA NORMATIVA DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO PER IL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME PO (P.A.I.)	75
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.I.....	75
ART. 1 FINALITÀ E CONTENUTI.....	75
ART. 29. FASCIA DI DEFLUSSO DELLA PIENA (FASCIA A).....	76
ART. 32. DEMANIO FLUVIALE E PERTINENZE IDRAULICHE E DEMANIALI.....	76
TITOLO VII.....	80
ART. 38 - EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PIANO REGOLATORE GENERALE.....	80
ART. 39 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI – NORMA TRANSITORIA SUI PIANI ATTUATIVI DECADUTI	80
ART. 40 - ABROGAZIONI	80

Titolo I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Principi e scopi

Le presenti norme di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Parabiago si ispirano ai criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'attività amministrativa affermati nell'art. 97 della Costituzione della Repubblica Italiana e nell'art. 1 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

La disciplina del presente piano regolatore generale si applica all'intero territorio comunale.

Art. 2- Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, si rinvia, per quanto non è previsto dalle presenti norme di attuazione, alle disposizioni statali e regionali vigenti.

Art. 3 - Deroghe

Ai sensi dell'art. 41 *quater* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 4 - Contenuti delle norme ed elaborati del piano regolatore generale

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano regolatore generale del Comune di Parabiago, ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della legge regionale 15 aprile 1975 n. 51 e successive modifiche ed integrazioni, e nel rispetto delle altre norme legislative statali e regionali vigenti, nonché, in quanto compatibili, delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale ivi compresi i piani territoriali di scala sovracomunale.

Il Piano regolatore generale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Comparti di progettazione unitaria;
- Stima sommaria dei costi;
- Allegati:
 - Schede degli edifici di pregio;
 - Schede degli edifici ed organismi da riqualificare;
 - Indagini socio-demografiche;
 - Indirizzi per la redazione del nuovo Piano Regolatore (Delibera di C.C. n. 43 del 13/05/98);
 - Evoluzione e principi insediativi dei vecchi centri (Variante per le zone di Recupero);

- Studio geologico;
- Mobilità e gerarchia delle strade.

- A. Inquadramento territoriale e sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni confinanti (1:25.000);
 - B. Uso prevalente degli edifici (1:5000);
 - C. Territorio non urbanizzato (1:5000);
 - D. Spazi pubblici (1:2000) – N. 10 tavole;
 - E. Età degli edifici (1:5000);
 - F. Altezze degli edifici (1:5000);
 - G. Tipologie edilizie (1:5000);
 - H. Urbanizzazioni: rete idrica e del gas (1:10.000);
 - I. Urbanizzazioni: rete fognaria e per l'illuminazione (1:10.000);
 - L. Vincoli urbanistici e fasce di rispetto (1:5000);
 - M. Densità fondiaria (1:5000);
 - N. Perimetro centro edificato e abitato (1:5000);
-
- 1. Azzonamento di P.R.G. - sintesi (1:5000);
 - 2. Gerarchia delle strade - sintesi (1:5000);
 - 3. Azzonamento di P.R.G. (1:2000) – N. 9 tavole;
 - 4. Centri storici (1:1000) – N. 3 tavole;
 - 5. Fattibilità geologica (1:5000);
 - 6. Quantità del piano (1:5000);
 - 7. Esempificazioni progettuali;

Art. 5 - Principi interpretativi

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

Art. 6- Edificabilità

Sono considerate edificabili le aree che, previste come tali dal piano regolatore, sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia programmata entro il successivo triennio dall'Amministrazione comunale e i casi in cui i concessionari si impegnino a realizzarle direttamente a propria cura e spese contestualmente all'edificazione.

L'Amministrazione comunale determina motivatamente quali opere siano necessarie per garantire l'urbanizzazione di un'area.

Art. 7 - Aree di pertinenza

Le aree individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria in attuazione del piano regolatore costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria.

Tra le aree così individuate e le relative edificazioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.

Le aree individuate come aree di pertinenza non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal piano regolatore.

In caso di frazionamenti avvenuti a far data dalla adozione del Piano Regolatore, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Fatti salvi i meccanismi perequativi di cui all'art. 17, non è ammesso il trasferimento di volume edificabile tra aree con diversa destinazione di zona territoriale omogenea o tra aree con la medesima destinazione separate da strade pubbliche.

Art. 8- Dotazione di parcheggi

In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'art. 41 *sexies* della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento a diverse destinazioni d'uso.

Residenza	Min.	40% slp
Attrezzature commerciali	Min.	100% slp
Uffici	Min.	80% slp
Usi produttivi industriali	Min.	60% slp
Attrezzature ricettive	Min.	80% slp
Servizi per il tempo libero	Min.	100%slp

Tali spazi a parcheggio potranno essere reperiti anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale.

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Art. 9 - Determinazione degli standard urbanistici

La valutazione del fabbisogno di standard urbanistici, oltre le quantità minime previste dalla legislazione vigente, nell'ambito delle varianti parziali di piano regolatore, sarà effettuata dall'Amministrazione comunale previa congrua e specifica motivazione, tenendo conto delle necessità di soddisfacimento del fabbisogno su scala comunale e in riferimento ai termini di realizzazione degli strumenti di pianificazione generale e attuativa nonché dei programmi delle opere pubbliche.

Art. 10 - Strumenti di attuazione e di indirizzo del piano regolatore

Il piano regolatore si attua mediante piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, interventi edilizi diretti, interventi edilizi convenzionati, progetti di opere pubbliche.

Quando più piani attuativi riguardano ambiti territoriali che, per la contiguità, per le interconnessioni funzionali, per le esigenze connesse alle urbanizzazioni e alla dotazione di spazi pubblici, per le necessità relative alla omogeneità degli insediamenti edilizi, configurano un contesto unitario, è facoltà dell'Amministrazione coordinare i diversi piani attuativi mediante un preliminare documento di indirizzo, che indica gli elementi comuni ritenuti essenziali per la redazione dei singoli piani attuativi.

La medesima facoltà può essere esercitata dall'Amministrazione comunale quando l'esigenza di coordinamento riguarda, congiuntamente o disgiuntamente, piani attuativi, opere pubbliche, interventi edilizi di particolare rilevanza.

Titolo II

PARAMETRI, INDICI E RAPPORTI URBANISTICI

Art. 11 – Parametri ed indici urbanistici

St : Superficie Territoriale (mq.)

‘E la superficie perimetrata nelle planimetrie del P.R.G., nella quale lo stesso si applica mediante piano attuativo. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all’edificazione e delle aree necessarie per l’urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf : Superficie Fondiaria (mq.)

‘E la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree per i servizi (standards urbanistici) previste dal P.R.G. A tale fine potrà essere considerata unicamente l’area di proprietà costituita dall’insieme dei mappali contigui catastalmente o non separata da strade o servizi previsti dal vigente P.R.G.

Sc : Superficie Coperta (mq.)

‘E quella parte della superficie fondiaria risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni sovrastanti la quota di sede stradale. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell’area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale con l’esclusione di:

- balconi, cornicioni e gronde qualora abbiano lo spazio ad essi sotteso praticabile pedonalmente a livello del piano;
- tettoie aggettanti e simili;
- scale aggettanti
- le piscine e le vasche all’aperto.

Slp : Superficie lorda di pavimento (mq.)

Per Superficie lorda di pavimento è da intendersi la somma delle superfici di tutti i piani *aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità* sopra e sotto la quota di sede stradale, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali con l’esclusione dei vani ascensore di uso comune, delle scale comuni e dei cavedi. ‘E altresì da comprendere nel calcolo della Slp (e del volume) la superficie dei soppalchi qualora l’altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, anche di una sola delle parti, risulti superiore a mt. 2,70 e di tutte le superfici che comportando l’insediamento di abitanti e/o di addetti determinano la presenza di carico urbanistico.

V: Volume (mc.)

Al fine del calcolo della densità, la volumetria verrà computata nel modo che segue:

Edifici Residenziali – 'E pari al prodotto della SIp per l'altezza virtuale interpiano pari a mt.3,00, indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale.

Sono inclusi nel computo della volumetria:

- i locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di abitabilità, per i quali il volume si calcolerà moltiplicando la SIp per l'altezza virtuale pari a mt. 3,00;
- i locali seminterrati o interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito maggiore di mt. 2,50, che verranno computati nel calcolo del volume per l'altezza interpiano (da pavimento a estradosso);
- i locali seminterrati, aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito inferiore o uguale a mt. 2,50, limitatamente al volume effettivamente realizzato al di sopra dell'altezza di mt. 1,00 misurata dalla quota di sede stradale,
- i fabbricati chiusi su tre lati ed ogni altro manufatto limitatamente alla cubatura reale, realizzata sopra la quota di sede stradale;

Sono esclusi dal computo della volumetria:

- i sottotetti, qualora i vani o parti di vani ubicati sotto la falda del tetto abbiano un'altezza media per falda inferiore o uguale a mt. 1,80 (calcolata al lordo di eventuali travi);
- i porticati pubblici o di uso pubblico;
- i porticati aperti;
- le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- le autorimesse di pertinenza dell'abitazione edificate fuori terra con un'altezza interna non superiore a mt. 2,50 e un'altezza di massimo mt.2,40 da quota di sede stradale;
- i volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- le cabine per trasformatori/interruttori elettrici;

Edifici Non Residenziali – Ferme restando le esclusioni di cui sopra, quando applicabili, è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza (H) del fabbricato, se realizzato sopra la quota di sede stradale; In caso di locali seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di abitabilità/agibilità realizzati sotto la quota di sede stradale, verrà altresì computato nel calcolo della volumetria il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza del fabbricato da pavimento a estradosso del solaio di copertura;

Qsd : Quota di sede stradale (mt.)

'E la quota media del tratto di marciapiede pubblico esistente, antistante il lotto oggetto di intervento. Nel caso in cui il lotto sia compreso fra due o più sedi stradali, verrà computato al fine della valutazione di suddetta quota il valore medio delle rispettive quote stradali. Qualora non sia presente il marciapiede verrà assunta per tale valore la quota media della strada nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà, aumenta di cm. 15.

H : Altezza dei fabbricati (mt.)

L'altezza dei fabbricati è misurata dalla quota di sede stradale :

- al punto più alto della copertura per gli edifici con tetto piano;
- al punto di imposta interno del fabbricato (inteso come punto di intersezione fra l'intradosso della copertura e l'interno del muro perimetrale) per gli edifici con tetto inclinato di pendenza inferiore o uguale al 40% o con copertura a volta;
- al punto esterno più alto per gli edifici con tetto inclinato di pendenza superiore al 40%;
- all'intradosso della copertura al piano minimo di imposta per gli edifici industriali/artigianali.

Sva: Superficie Verde Alberata (mq.)

E' quella parte della superficie fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati) che dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) la cui chioma copra almeno il 50% della superficie stessa. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile o semimpermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

Su: Superficie Utile (mq.)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

Sa: Superficie Accessoria (mq.)

E' la superficie netta destinata a locali accessori come:

- cantine, soffitte e sottotetti privi dei requisiti di abitabilità.

con l'esclusione di:

- locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti i locali per gli impianti tecnologici;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi;
- logge, balconi e terrazzi.

Art. 12 - Distanze

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti.

Le distanze saranno da verificare mediante misurazione lineare e non radiale.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze (***Ds-Dc-Df***):

- i balconi qualora abbiano una aggetto minore o uguale a mt. 1,50;
- le scale aggettanti completamente aperte e con una profondità minore o uguale a mt.1,50;
- le canne fumarie e di esalazione;
- gli sporti di gronda qualora abbiano una aggetto minore o uguale a mt. 1,50;
- le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;
- abbaini, cappuccine e similari;
- manufatti realizzati sotto la quota della sede stradale, fatto salvo quanto disposto in merito al rispetto delle distanze minime dalla sede stradale (Ds).

Ds : Distanze minime del fabbricato dalla sede stradale (mt.)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale come previsto dalle tavole di azionamento. Sono computabili al fine dell'arretramento gli spazi pedonali o di parcheggio, azionati come aree per la viabilità e la mobilità, quando questi ultimi sono isolati ed esterni all'allineamento stradale nel suo complesso.

Nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. 285/92 e dal relativo decreto di attuazione approvato con D.P.R. 495/92, e nei limiti delle facoltà concesse alle Amministrazioni comunali dai citati decreti e quindi al di fuori delle disposizioni inderogabili ivi stabilite, le presenti disposizioni regolano le distanze minime da rispettarsi dalle strade, di cui alle lettere E ed F dell'articolo 2 del D. Lgs. 285/1992, fuori e all'interno del centro abitato, così come individuato dalla tavola "N" del V.P.R.G.

Per le distanze delle recinzioni, resta ferma la disciplina prevista dal D. Lgs. 285/92 e del D.P.R. 495/92.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, ***sia fuori che sotto terra***, dovranno essere le seguenti:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

Resta comunque fermo il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 9 D.M. 1444/68 e, pertanto, deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Al fine della determinazione della larghezza della strada sono da escludersi le rientranze isolate ed esterne all'allineamento della sede stradale nel suo complesso.

Sono consentite tuttavia deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di :

1. edifici e aree per i quali la normativa di zona (zona A) prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente al solo fine della conservazione della cortina edilizia – per quanto riguarda gli edifici principali - lungo il fronte della strada e dell'allineamento planimetrico degli stessi al filo degli edifici adiacenti;
2. nuovi edifici ed ampliamenti di edifici posti lungo le strade classificate come “strade domestiche”, di cui all’articolo 26, da realizzarsi alla stessa distanza dell’edificio adiacente (più vicino alla sede stradale) che costituisce il “filo di fabbricazione già determinato, intendendo come filo di fabbricazione già determinato la pre-esistenza nei lotti adiacenti o nelle immediate vicinanze, ma sullo stesso lato della sede stradale, di almeno due edifici aventi la stessa distanza o una distanza pressoché identica (ritenendo tale uno scarto massimo di 50 cm. tra due edifici) dalla sede stradale. Diversamente, nel caso di pre-esistenza di edifici con distanze dalla sede stradale differenti – anche inferiori a quelle sopra indicate (mt.5,00-7,50-10,00) – non sarà invece ammessa alcuna deroga ed il nuovo edificio dovrà rispettare le distanze sopra previste;
3. soprizzo e ampliamento di edifici per la realizzazione (una tantum) della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non superiore a quella esistente. L’ampliamento al di fuori del sedime pre-esistente dovrà essere realizzato ad un distanza dalla sede stradale uguale o maggiore di quella dell’edificio che verrà ampliato;
4. filo di fabbricazione già determinato, come definito al punto 2, e contemporanea impossibilità di prevedere un solo edificio residenziale monofamiliare per singolo lotto con una dimensione in pianta dell’edificio superiore a mt. 7 (murature comprese); in tal caso, il nuovo edificio è da realizzarsi alla stessa distanza dell’edificio adiacente (più vicino alla sede stradale) che costituisce il filo di fabbricazione già determinato;
5. distanze regolamentate da piani urbanistici attuativi approvati;

In relazione ai soli casi di deroga sopra indicati ai punti da 1 a 5 si definisce “edificio”: una qualsiasi costruzione destinata alla permanenza di persone (abitazioni, negozi, uffici, laboratori, magazzini, ecc.) e necessaria a soddisfare la sola esigenza “principale” del richiedente (abitare, vendere, lavorare, ecc) in relazione alla destinazione d’uso ammessa dal P.R.G., con l’esclusione pertanto di autorimesse, cantine, tettoie, terrazzi e balconi, coperture e sottotetti, ripostigli, rustici, pertinenze, accessori in genere che completano ed integrano le funzioni principali, sia fuori che sotto terra;

Dc : Distanze minime dai confini (mt.)

‘E la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine di proprietà.

- **Nelle zone A:** Dovranno essere rispettare unicamente le distanze previste dal Codice Civile.
- **Nelle altre zone di P.R.G. con esclusione delle zone C - D2 - G:** la distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a **1/2 dell’altezza del fronte** (inteso come parte della facciata del fabbricato) con un minimo di mt. 5,00. Il fronte di ciascun piano dell’edificio dovrà in tal modo garantire la distanza minima dal confine pari a metà della propria altezza dalla quota di sede stradale.
- **Nelle zone di Espansione - zone C e D2:** La distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a **1/2 dell’altezza complessiva del fabbricato** con un minimo di mt.5,00.

Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle sopra indicate a condizione che venga preventivamente presentata una scrittura privata, da registrare e trascrivere, tra i proprietari confinanti.

Non occorrerà invece procedere ad alcun convenzionamento con il confinante nel caso in cui siano pre-esistenti al di là del confine ma posizionati sul confine stesso fabbricati di proprietà del confinante ed il nuovo fabbricato in progetto sia prospiciente ed aderente ad i fabbricati stessi, nonchè abbia una sagoma con altezze inferiori o coincidenti alla sagoma dei fabbricati pre-esistenti.

E' tuttavia sempre ammessa la costruzione a confine o a distanze inferiori a quelle sopra indicate di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza massima esterna non sia superiore a mt. 2,40 dalla quota di sede stradale e la cui altezza interna sia inferiore a mt.2,70; tali costruzioni non saranno di conseguenza valutabili al fine della verifica delle distanze minime dai fabbricati (Df) come di seguito definite.

Df : Distanze minime dai fabbricati (mt.)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra i diversi fabbricati, da garantire anche nel caso in cui possano essere individuati chiaramente due o più fabbricati, tra loro funzionalmente indipendenti ma collegati unicamente da porticati, terrazzi o coperture in genere. Sono in ogni caso escluse dalla verifica della distanza le autorimesse ed i fabbricati accessori con altezza massima esterna non superiore a mt.2,40 dalla quota di sede stradale ed altezza interna inferiore a mt.2,70;

Al fine della verifica delle distanze tra i fabbricati occorrerà valutare la presenza di «**pareti finestrate**» da intendersi come l'insieme composto dal muro perimetrale e finestre di spazi di soggiorno e/o lavoro continuativo, indipendentemente dalla loro effettiva posizione (sono pertanto escluse le pareti di locali accessori in cui la permanenza di persone è limitata come servizi igienici, corridoi, disimpegno, angolo cottura, ecc.).

Nelle zone A: La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. In caso di intervento di nuova costruzione dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a mt.10,00.

Nelle altre zone di P.R.G. con esclusione delle zone C - D2 - G : dovrà essere garantita per tutti i tipi di intervento la distanza minima tra pareti finestrate pari a mt.10,00. Tale norma dovrà essere garantita anche qualora una sola parete sia finestrata (o venga realizzata una nuova apertura su una parete esistente non finestrata).

Nelle zone di Espansione - zone C e D2 : dovrà essere garantita per tutti i tipi di intervento la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt.10,00. Tale norma dovrà essere garantita anche qualora una sola parete sia finestrata (o venga realizzata una nuova apertura su una parete esistente non finestrata).

Art. 13- Indici urbanistici

It : Indice di fabbricabilità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume massimo edificabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per mq. di superficie territoriale.

È il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

If : Indice di fabbricabilità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume massimo edificabile per mq. di superficie fondiaria.

È il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie fondiaria corrispondente (Sf) interessata dall'intervento.

Ut : Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per mq. di superficie territoriale.

È il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile per mq. di superficie fondiaria.

È il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie fondiaria corrispondente (Sf).

Rc : Rapporto di copertura (%)

È il rapporto massimo, espresso in percentuale, tra la Superficie Coperta (Sc) e la Superficie Fondiaria corrispondente.

Da: Densità arborea (%)

È il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria corrispondente.

Titolo III

DESTINAZIONI D'USO

Art. 14 – Destinazione d'uso

14.1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività presentata. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da autocertificazione.

A. DEFINIZIONE

a) – Uso agricolo

- Comprende tutti gli usi indicati dalla legge regionale 7 giugno 1980, n. 93, e successive modifiche ed integrazioni nonché quelli qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da altre disposizioni vigenti.

b) – Uso residenziale

- Residenza individuale e collettiva, nonché quella a servizio delle unità produttive/agricole/artigianali/industriali.

c) – Uso produttivo industriale

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali di produzione nonché attività produttive in genere;
- Uffici integrati nell'uso produttivo;
- Attività espositive e di vendita relative alle merci prodotte.

d) – Uso terziario

- Negozi di vicinato e attrezzature commerciali;
- Artigianato di servizio;
- Bar ristoranti edicole ed esercizi pubblici;
- Studi professionali;
- Uffici privati;
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati;
- Servizi per le attività produttive;
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.);
- Banche;
- Attrezzature ricettive;
- Mensa aziendale.

e) – Uso di interesse comune

- . Servizi religiosi;
- . Servizi culturali;
- . Servizi sociali;
- . Servizi assistenziali;
- . Servizi sanitari;
- . Servizi amministrativi;
- . Servizi per l'istruzione e la formazione;
- . Servizi pubblici;
- . Servizi per il tempo libero;
- . Servizi cimiteriali;
- . Servizi tecnologici.

14.2 Il titolo I della L.R. n. 1/2001, disciplina i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti connessi o non connessi all'esecuzione di opere edilizie.

14.3 E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

14.4 La verifica sulla percentuale di destinazione d'uso verrà effettuata in sede di: piano attuativo (P.A.) per le aree obbligate a piano attuativo (P.A.), in sede di rilascio di Concessione Edilizia, in sede di richiesta di D.I.A., oppure con Comunicazione per cambio destinazione d'uso.

Nel primo caso, piano attuativo (P.A.), la verifica formerà oggetto di obbligo convenzionale anche ai fini della trascrizione; negli altri casi formerà oggetto di atto d'obbligo da richiamare nel testo della Concessione, o come condizione per la D.I.A., o per Comunicazione.

Per qualsiasi utilizzazione diversa dalla principale e non compresa nelle destinazioni d'uso vietate, è d'obbligo la predisposizione del piano attuativo (P.A.).

B. CLASSIFICAZIONE

14.5. - Destinazione d'uso Zona agricola (E1 – E2) (di cui all'art. 22 delle N.T.A.)

A) PER EDIFICI ED AREE FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.

a) Principale.

- Produttiva agricola/boschiva – collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, e successive modifiche ed integrazioni.

b) Destinazione d'uso vietata

- Residenza;
- Attività terziarie e produttive non collegate all'attività agricola;
- Depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola – depositi a cielo aperto;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti;
- Attività di trasformazione del suolo che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, impianti di smaltimento e di recupero rifiuti, discariche;
- Residenza con finalità agrituristiche superiore al 60% della S.I.p. esistente/o consentita, (l'area agricola a disposizione dell'intervento non può essere inferiore a 5 ha). Per superfici superiori ai 10 ha è d'obbligo il piano attuativo (P.A.) ;
- Attività commerciali funzionali all'attività agricola con superficie superiore a mq. 250;
- Attività per il tempo libero tranne:
 - a) l'equitazione;
 - b) piste ciclabili;
 - c) percorsi vita;
 - d) campi di gioco per il tempo libero.
- Cartellonistica pubblicitaria;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;
- Autorimesse collettive;
- Autorimesse disgiunte dall'attività produttiva agricola/ boschiva.

B) PER EDIFICI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI.

Destinazione d'uso vietata

- Attività commerciale/terziario con superficie superiore a mq. 250;
- Attività produttive;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.

14.6. – Destinazione d'uso della Zona A (di cui all'art. 18 delle N.T.A.)

a) Principale

- Residenziale, Terziario, Ricettivo;

b) Destinazione d'uso vietata

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 1000;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20% della S.l.p. esistente/consentita. Per superfici superiori a mq. 200 obbligo di piano attuativo (P.A.);
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

14.7. – Destinazione d'uso della Zona B (di cui all'art. 19 delle N.T.A.)

a) Principale

- Residenziale – Ricettivo;

b) Destinazione d'uso vietata

- Terziario con superficie > 35% della S.I.p. consentita/esistente;
- Artigianato di servizio con superficie > 35% della S.I.p. consentita/esistente oppure se autonomo con superficie superiore a mq. 250 – per superfici superiori a mq. 250 è obbligo il piano attuativo (P.A.);
- Produttiva artigianale ed industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq 1000;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20% della S.I.p. esistente/consentita. Per superfici superiori a mq. 200 obbligo di piano attuativo (P.A.);
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 35% della S.I.p. consentita/esistente;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

14.8. – Destinazione d'uso della Zona C (di cui all'art. 20 delle N.T.A.)

a) Principale

- Residenziale – Ricettiva (di tipo alberghiero e ristorazione), commerciale (secondo il Regolamento del Commercio ai sensi della L.R. 14/99 e Regolamento di attuazione e successive modifiche e integrazioni) salvo diverse indicazioni confermate dai C.P.U.

b) Destinazione d'uso vietata

- Terziario con superficie > 35% della S.I.p. consentita/esistente (salvo diversa indicazione dai C.P.U.);
- Artigianato di servizio con superficie > 35% della S.I.p. consentita/esistente (salvo diversa indicazione dai C.P.U.);
- Strutture commerciali non di vicinato ed aventi superfici > mq. 500 (salvo diversa indicazione confermata dai C.P.U.);
- Produttiva artigianale ed industriale (salvo diversa indicazione confermata dai C.P.U.);
- Attività ludiche con superfici > 35% della S.I.p. consentita/esistente (salvo diversa indicazione dai C.P.U.);
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamento e ricovero animali domestici e non domestici;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

14.9. – Destinazione d'uso della Zona D (di cui all'art. 21 delle N.T.A.)

a) Principale

- Produttiva – artigianale ed industriale il cui utilizzo rispetti le normative antinquinamento concernenti le specifiche attività e non risultino moleste rispetto al contesto, e comunque in conformità al D.P.R. 175/1998 e successive modificazioni;

b) Destinazione d'uso vietata

- Residenza;
- Residenza di servizio all'insediamento produttivo in misura superiore a mq. 150;
- Terziario non funzionale all'attività produttiva con superficie > 10% della S.I.p. consentita/esistente;
- Commerciale non funzionale all'attività produttiva con superficie superiore 10% della S.I.p. e comunque superiore a mq. 300. Per superfici superiori è d'obbligo il piano attuativo (P.A.);
- Depositi commerciali, attività espositiva, con superficie > 35% della S.I.p. consentita/esistente;
- Attività considerate nocive od insalubri secondo le normative vigenti;
- Servizi per il tempo libero (nella zona D1);
- Servizi per il tempo libero superiori al 20% della S.I.p. consentita/esistente (nella zona D2);
- Attrezzature ricettive;
- Attività agricola;
- Allevamento e ricovero animali domestici e non domestici;
- Recupero aree dismesse se non a fini produttivi aventi superfici > mq. 300 per le quali è d'obbligo il piano attuativo (P.A.) con recupero di standard aggiuntivi all'interno del lotto oggetto di intervento; la superficie oggetto di richiesta di cambio destinazione d'uso non dovrà essere riferita alla parte di proprietà ma a tutto l'ambito dell'edificio dismesso.

14.10. – Destinazione d'uso per le Zone G – Aree d'interesse comune (di cui all'art. 24 delle N.T.A.)

a) Principale

- . Servizi religiosi;
- . Servizi culturali;
- . Servizi sociali;
- . Servizi assistenziali;
- . Servizi sanitari;
- . Servizi amministrativi;
- . Servizi per l'istruzione e la formazione;
- . Servizi pubblici;
- . Servizi per il tempo libero;
- . Servizi cimiteriali;
- . Servizi tecnologici;
- Attrezzature sportive;
- Attrezzature collettive;
- Servizi delle attività produttive (mense, centri sociali, ecc.);
- Parcheggi – silos per auto.

b) Destinazione d'uso vietata

- Residenza;
- Industria – artigianato – terziario – commerciale – depositi coperti e scoperti;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attrezzature per il tempo libero private non convenzionate (ai fini di garantire l'uso pubblico);
- Attrezzature sportive private non convenzionate (al fine di garantire l'uso pubblico);
- Box a raso;
- Box sotterranei non convenzionati (al fine di garantire l'uso pubblico);
- Allevamenti e ricovero animali domestici e non domestici;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività di trasformazione del suolo che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, impianti di smaltimento e di recupero rifiuti di iniziativa privata;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

14.11. – Destinazione d'uso per la Zona F – Aree di interesse generale (di cui all'art. 23 delle N.T.A.)

a) Principale

- Attrezzature per l'istruzione superiore, sanitarie ed ospedaliere;
- Parco pubblico attrezzato urbano e territoriale.

b) Destinazione d'uso vietata

- Residenza;
- Industria – artigianato – terziario – commerciale – depositi coperti e scoperti;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attrezzature per il tempo libero non convenzionate (al fine di garantire l'uso pubblico);
- Attrezzature sportive private non convenzionate (al fine di garantire l'uso pubblico);
- Box a raso;
- Box sotterranei non convenzionati (al fine di garantire l'uso pubblico);
- Allevamento e ricovero animali domestici e non domestici;
- Attività di trasformazione del suolo che modificano l'assetto morfologico, idraulico, impianti di smaltimento e di recupero rifiuti;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

Art. 15 - Mutamenti di destinazione d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie, sottoposte in base alla vigente legislazione a concessione edilizia o ad autorizzazione edilizia o a denuncia di inizio attività (D.I.A.), sono soggetti, rispettivamente, alla medesima concessione o autorizzazione o denuncia di inizio attività, ai termini dell'art. 2, comma 1, della L.R. 1/2001.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili conformi alle previsioni urbanistiche comunali e **non comportanti** la realizzazione **di opere edilizie**, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusioni di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento (S.I.p.) non sia superiore a 150 mq., per i quali la comunicazione non è richiesta, ai termini dell'art. 2, comma 2, della L.R. 1/2001. E' richiesta la comunicazione anche per superfici inferiori inerenti ad immobili situati all'interno del piano attuativo (P.A.) vigente le cui destinazioni d'uso indicate sono da ritenersi prescrittive. La violazione della prescrizione si qualifica come variazione eventuale agli effetti della medesima convenzione nonché violazione dei contenuti della Concessione edilizia rilasciata sulla base del piano attuativo (P.A.).

2.1. Nel caso di mutamento di destinazioni d'uso di aree ed edifici **senza opere edilizie** per edifici che vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato, ai sensi di legge, dovranno essere previsti standard aggiuntivi (pari al 200% della S.I.p.).

2.2. In tutti i casi di cambiamento di destinazione d'uso anche **senza opere** per edifici ricadenti nei piani attuativi (P.A.) vigenti è d'obbligo il reperimento/monetizzazione degli standard aggiuntivi.

3. Nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso ritenute ammissibili di aree od edifici **con opere edilizie**, verificati gli standard eventualmente già ceduti o monetizzati dovranno essere previsti standard aggiuntivi qualora si verifichino:

- a) Trasformazioni di destinazioni d'uso da residenziale a terziario/commerciale/artigianato di servizio e/o produttivo;
- b) Trasformazione di destinazione d'uso da residenziale, commerciale, terziario, produttivo, deposito, ad attività ricettive, ludiche, assistenziali, culturali, sportive, tempo libero;
- c) Trasformazioni da uso produttivo a terziario, commerciale, assistenziale, culturale, sportivo, ludico, tempo libero;
- d) Trasformazione di edifici agricoli in residenza/commercio o terziario.

3.1. **Entità delle aree a standard aggiuntivo**

Gli standard aggiuntivi per i mutamenti di destinazione d'uso di cui al precedente punto 3. sono:

- a) standard aggiuntivo pari al 100% della S.I.p. relativa alla nuova destinazione proposta;
- b), c) lo standard aggiuntivo dovrà essere pari al 200% della S.I.p. relativa alla nuova destinazione proposta;
- d) lo standard aggiuntivo dovrà essere pari al 100% della S.I.p. relativa alla nuova destinazione proposta. Detto standard non potrà essere monetizzato.

3.2. Accertata l'entità dello standard aggiuntivo, dette aree dovranno essere opportunamente localizzate nell'ambito dell'intervento. In caso di impossibilità di reperimento, tali aree potranno essere cedute all'esterno oppure monetizzate secondo le procedure contenute nella Delibera del Commissario Prefettizio n. 430 del 14.09.1993 e successive modifiche ed integrazioni.

4. Al provvedimento Comunale abilitativo o D.I.A. si dovrà allegare l'atto d'obbligo oppure la convenzione per il reperimento di standard aggiuntivi nella misura sopra indicata, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla destinazione di standard già ceduti o monetizzati dalla precedente destinazione (procedure art. 1 punto 4/5 della L.R. n. 1 del 15.01.2001).

5. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 21 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490.

6. La violazione delle presenti disposizioni comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste all'art. 3 della L.R. 1/2001.

7. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico si applica il disposto dell'art. 24 della L. 5 febbraio 1992, n. 104.

TITOLO IV

Azzonamento del territorio comunale e perequazione

Art. 16 - Azzonamento del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- **A - centro storico**, così articolata:
 - A1* Edifici di pregio
 - A2* Edilizia civile tradizionale
 - A3* Edifici ed organismi da riqualificare
 - A4* Edifici recenti o dissonanti

- **B - completamento**, così articolata:
 - B1.1* Zone tipologicamente miste con elevata densità edilizia aree già edificate
 - B1.2* Zone tipologicamente miste con elevata densità edilizia aree interstiziali non edificate
 - B2.1* Zone tipologicamente omogenee con bassa densità edilizia aree già edificate
 - B2.2* Zone tipologicamente omogenee con bassa densità edilizia aree interstiziali non edificate

- **C - trasformazione e riqualificazione urbana**

- **D - produttiva industriale**, così articolata:
 - D1* Aree per usi produttivi industriali esistenti
 - D2* Aree per usi produttivi industriali di nuovo insediamento

- **E - agricola**, così articolata:
 - E1* Aree agricole ordinarie
 - E2* Aree agricole speciali

- **F - aree per edifici e attrezzature di interesse generale**, così articolata
 - F1* Aree per edifici ed attrezzature per l'istruzione superiore e sanitarie e ospedaliere
 - F2* Aree per attrezzature e parco pubblico attrezzato urbano e territoriale

- **G - standard comunali**

- **Verde privato**

- **Aree per la viabilità e la mobilità**

- **Cave**
- **Aree e fasce di rispetto**
- **Aree per Impianti Ferroviari**
- **Zona speciale riservata alle attrezzature commerciali**
- **Zona speciale riservata al Museo del bonsai**
- **Zona speciale riservata ai servizi e alle residenze per anziani**

Art. 17 - Perequazione urbanistica

Il piano regolatore generale individua in apposite tavole gli ambiti territoriali che sono assoggettati a perequazione urbanistica. Tali ambiti comprendono gruppi di aree con caratteristiche omogenee come stato di fatto e di diritto che sono destinate alla trasformazione in quanto aree prevalentemente o integralmente non edificate.

Con riferimento all'azzoneamento di cui agli articoli che seguono, gli ambiti territoriali sono quelli classificati come Zone B1.2, B2.2, C e G (standard comunali).

Gli ambiti territoriali di perequazione urbanistica sono finalizzati alle regole della perequazione urbanistica, intesa come distribuzione tra la totalità delle aree, sia edificabili che non edificabili, ricomprese nell'ambito perequativo, dei diritti di edificazione attribuiti dal piano regolatore generale.

Con l'esclusione delle Zone C, che costituiscono ambiti autosufficienti per l'applicazione delle regole della perequazione, i diritti di edificazione previsti per gli ambiti di perequazione sono individuati mediante l'assegnazione di un indice fondiario.

Nelle Zone B1.2 e B2.2, ovvero nelle zone edificabili che fanno parte dell'ambito di perequazione, l'indice fondiario assegnato varia tra un minimo e un massimo, rispettivamente 0.7 - 1.4 mc/mq e 1 - 2 mc/mq, mentre nelle zone G (standard comunali), ovvero nelle aree non edificabili che fanno parte dell'ambito di perequazione, l'indice fondiario, ai soli fini del meccanismo di perequazione, è pari a 0.7 mc/mq.

Nelle Zone B1.2 e B2.2 l'indice fondiario utilizzabile potrà superare quello minimo, fino a raggiungere quello massimo, soltanto a condizione che vengano acquisiti corrispondenti diritti di edificazione appartenenti a zone G - standard comunali e che le aree G - standard comunali che producono tali diritti di edificazione siano cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale a cura e spese del cedente.

Art. 18- Zona A

La Zona A comprende il vecchio nucleo urbano di Parabiago e delle frazioni di Ravello, S. Lorenzo, Villapia e Villastanza, unitamente ad alcune pievi, ai vecchi nuclei rurali sparsi nel territorio agricolo e ad altri insediamenti per lo più posti lungo i tracciati storici della città ed è costituita da ciò che rimane della Parabiago del XVIII secolo e di quella che si è sviluppata insieme al processo di industrializzazione che ha investito la città tra il XIX e il XX secolo.

Queste parti di città, nonostante il degrado e le manomissioni recenti, sono tuttavia dotate di una identità riconoscibile e sono per la maggior parte costituite da edifici con tipologia a corte e sono caratterizzate da un rapporto molto stretto tra la cortina edilizia che segna e delimita gli isolati e le strade da questi formate.

Nella Zona A le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio ed urbanistico dei tessuti esistenti nonché alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e consentono l'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, urbanistiche ed ambientali esistenti.

In coerenza con queste finalità, gli interventi sono essenzialmente volti a conservare e recuperare il patrimonio edilizio esistente e le caratteristiche storico-ambientali della città.

Per le sue caratteristiche, la Zona A è individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi del Titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

La volumetria massima ammessa è quello esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Per gli interventi di nuova costruzione, nel caso essi siano consentiti, è ammesso, ai sensi del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444, un indice di fabbricabilità fondiario massimo pari al 50% dell'indice medio di zona, così come indicato nella Tavola delle densità esistenti, e comunque non superiore a 3 mc/mq.

Nella Zona A il piano regolatore si attua mediante piani particolareggiati o piani di recupero.

Non richiedono pianificazione esecutiva preventiva i seguenti interventi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione quando non comporti integrale demolizione.

Non richiedono altresì pianificazione esecutiva preventiva gli interventi relativi ai vecchi fienili e alle pertinenze in genere degli immobili, esistenti alla data di adozione del Piano Regolatore, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione su altro sedime e di accorpamento all'edificio principale, quando le pertinenze sono individuate puntualmente nell'apposita tavola e quando esse risultano superfetazioni di scarso valore funzionale o non costituiscono elemento essenziale per le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Gli interventi assoggettati a pianificazione esecutiva, e in particolare quelli di nuova costruzione, devono garantire la continuità della cortina edilizia sul fronte stradale nonché l'allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, fermo restando che gli immobili non potranno avere più di tre piani abitabili fuori terra e, comunque, una altezza superiore a 11 m.

All'interno della Zona A sono individuate quattro subzone che rispecchiano situazioni insediative connotate da tipologie, caratteristiche architettoniche, urbanistiche e possibilità di trasformazione differenziate per le quali sono consentiti interventi e modalità attuative differenti.

In merito alla subzona A2 e A3 si evidenzia la necessità, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di utilizzare sistemi costruttivi e materiali consoni a quelli esistenti; inoltre

particolare attenzione va posta agli elementi architettonici significativi da conservare e tutelare. (*)

In merito ai Piani di Recupero e relativamente agli interventi previsti, si evidenzia la necessità che, nel caso di demolizione e ricostruzione, i nuovi volumi dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il complesso edilizio esistente, in particolare dovranno porsi in "composizione" con il contesto sia a livello morfologico che volumetrico. (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001 - Efficace ai sensi di legge dal 16/01/2002 - B.U.R.L. n.3]

18.1 - Zona A1 - Edifici di pregio

La Zona A1 comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate.

Nella Zona A1 gli interventi devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico degli interni e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

Più in particolare, gli interventi devono:

- mantenere e valorizzare gli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo che assicurino il rispetto integrale delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e ornamentali;
- utilizzare obbligatoriamente tecniche costruttive e materiali uguali o analoghi a quelli originali;
- prevedere limitate modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, quando ciò sia richiesto dalle destinazioni d'uso, a condizione che non alterino la tipologia, gli spazi comuni, quelli unitari significativi o caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni, ecc.).

Nella Zona A1 sono vietate la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione integrale.

Nella zona A1 è consentita, esclusivamente nel sottosuolo dell'area su cui insiste il fabbricato, la realizzazione di: a) locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità); b) parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

Per ciascuno degli immobili e degli organismi edilizi compresi nella Zona A1, è allegata una apposita scheda, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Risulta indispensabile che l'Amministrazione Comunale valuti d'intesa con l'Autorità di Bacino gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti individuati come "zona A1 - edifici di pregio", in relazione al rischio idrogeologico definito "molto elevato" per le previsioni urbanistiche ricadenti all'interno degli ambiti limitrofi al corso del fiume Olona, ricadenti all'interno della fascia "C" del PAI. (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001 - Efficace ai sensi di legge dal 16/01/2002 - B.U.R.L. n.3]

18. 2 - Zona A2 - Edilizia civile tradizionale

La Zona A2 comprende gli edifici non necessariamente antichi ma di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al centro storico il suo specifico volto non monumentale ma propriamente civile.

Nella Zona A2 gli interventi devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, nonché degli spazi di pertinenza come le corti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche;
- ristrutturazione edilizia anche con limitate modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpate nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) o quando consentono di uniformare l'altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi. Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume ma debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento;
- per i soli volumi pertinenziali: demolizione, ricostruzione su altro sedime ovvero accorpamento nell'edificio principale;
- realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità).

Gli interventi devono peraltro osservare le seguenti prescrizioni tipologiche ed edilizie:

- mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada;
- allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali, e fermo restando che gli edifici non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza di 11 m.;
- preservazione dell'integrità delle corti e divieto di occupazione con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo.

18. 3 - Zona A3 - Edifici ed organismi da riqualificare

La Zona A3 comprende gli organismi e gli edifici comunque di nessun valore edilizio, urbanistico o storico-documentale; quelli il cui stato di degrado non ne consente il mantenimento; quelli che, per il numero limitato di proprietari, si prestano ad una riorganizzazione complessiva; Comprende altresì le aree edificate o libere per le quali è possibile una riorganizzazione dei tessuti urbani.

Nella Zona A3 gli interventi devono essere finalizzati al recupero edilizio, urbanistico e ambientale e devono garantire una riqualificazione dell'organismo e del suo contesto sotto il profilo sia funzionale che estetico.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia anche con limitate modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpate nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) o quando consentono di uniformare l'altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi. Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume ma debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento;
- realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità);
- demolizione e ricostruzione in altro sedime, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione previa pianificazione esecutiva.

Gli interventi devono peraltro osservare le seguenti prescrizioni tipologiche ed edilizie:

- mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada;
- allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali, e fermo restando che gli edifici non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza di 11 m.;
- utilizzo di tipologie edilizie il più possibile congruenti con quelle tradizionali come le corti e gli edifici in linea a filo del bordo stradale.

Per ciascuno degli edifici e degli organismi edilizi compresi nella Zona A3, è allegata una apposita scheda, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo ammesso è quello esistente alla data di adozione della variante e per gli interventi di nuova costruzione è pari al 50% dell'indice medio di zona, così come indicato nella Tavola delle densità esistenti e comunque non superiore a 3 mc/mq.

18.4 - Zona A4 - Edifici recenti o dissonanti

La Zona A4 comprende edifici generalmente in buono stato, come le ville della Parabiago moderna, gli edifici realizzati dopo gli anni Cinquanta con caratteristiche tipologiche e architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia tradizionale, gli edifici anche recentissimi ma decisamente dissonanti rispetto al contesto in cui si inseriscono.

Ad eccezione degli ultimi edifici ricordati, per i quali si auspica un adeguamento estetico ed ambientale al contesto dei centri storici, gli edifici compresi nella Zona A4 non hanno bisogno di particolari interventi in ragione del loro grado di conservazione e della loro recente costruzione.

Nella Zona A4 sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- mantenimento attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia con adeguamento ai caratteri della tradizione costruttiva locale, anche con limitate modifiche della sagoma, quando non variano la posizione sostanziale dell'edificio, ovvero il suo orientamento e la sua collocazione rispetto alla strada e agli altri edifici;
- per i soli volumi pertinenziali: demolizione, ricostruzione su altro sedime ovvero accorpamento nell'edificio principale;
- realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità/agibilità).

Art. 19 - Zona B

La Zona B comprende le parti di città parzialmente o totalmente edificate che si estendono a corona dei centri storici del capoluogo e delle frazioni e che sono in genere già dotate delle urbanizzazioni primarie.

Sono fatti salvi gli edifici destinati agli usi produttivi alla data di adozione della variante. Per tali edifici è ammesso, anche in deroga agli indici previsti, un ampliamento *una tantum*:

- fino a 30 mq. per gli edifici con S.l.p. inferiore a mq. 200;
- fino al 15% della S.l.p. e comunque non superiore a 200 mq. per gli altri edifici

All'interno della Zona B sono individuate due subzone, ulteriormente articolate in aree già edificate e in aree interstiziali non edificate, che si caratterizzano per la presenza di densità edilizie, tipologie, livelli di commistione funzionale e periodo di costruzione differenti tra di loro e per le quali si prevedono indici di fabbricabilità e tipi di intervento differenziati.

19. 1 - Zona B1.1 - Zone tipologicamente miste con elevata densità edilizia - aree già edificate

Nella Zona B1.1 sono comprese le parti di città collocate immediatamente a corona dei centri storici, in particolare di quello del capoluogo, che sono state realizzate a partire dall'immediato secondo dopoguerra con densità edilizie elevate e che sono caratterizzate da una grande frammistione sia di usi che di tipologie edilizie.

Nella Zona B1.1 si prevede il mantenimento degli immobili esistenti, una riqualificazione di quelli che evidenziano segni di vetustà, ampliamenti e sostituzioni con riduzione contenuta della densità edilizia e contemporanea riduzione della frammistione funzionale.

Indici urbanistici:

Indice Fondiario max. (I.f.)	2 mc./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	50 %
Densità arborea (D.a.)	10 %
Altezza max.	16 mt.
Numero di piani abitabili max.	5

19. 2 - Zona B1.2 - Zone tipologicamente miste con elevata densità edilizia - aree interstiziali non edificate

Nella Zona B1.2 sono comprese le aree non edificate ubicate interstizialmente nelle parti di città collocate immediatamente a corona dei centri storici, in particolare di quello del capoluogo, che sono state realizzate a partire dall'immediato secondo dopoguerra con densità edilizie elevate.

Le Zone B1.2 sono comprese nell'ambito della perequazione urbanistica di cui all'art.17. Di conseguenza, ad esse è attribuito un indice fondiario variabile tra un minimo e un massimo. L'edificazione è ammessa senza condizioni fino all'indice fondiario minimo ed è invece ammessa con indici fondiari diversi non superiori al massimo qualora vengano

acquisiti i corrispondenti diritti di edificazione appartenenti a zone G – Standard comunali facenti parte dell’ambito di perequazione e che tali aree siano cedute a titolo gratuito all’Amministrazione comunale.

Indici urbanistici:

Indice Fondiario (I.f.)	1 mc./mq.
	<u>con acquisizione diritti di edificazione:</u>
	max. 2 mc./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	50 %
Densità arborea (D.a.)	10 %
Altezza max.	16 mt.
Numero di piani abitabili max.	5

19. 3 - Zona B2.1 - Zone tipologicamente omogenee con bassa densità edilizia - aree già edificate

Nella Zona B2.1 sono comprese le parti di città costruite negli ultimi decenni che si caratterizzano per la quasi esclusiva presenza di case di abitazione di alcune particolari tipologie, per una densità edilizia generalmente contenuta e per una insufficiente definizione degli spazi pubblici e dello spazio stradale.

Nella Zona B2.1 si prevede il mantenimento e la conservazione dell’omogeneità tipologica, una riqualificazione degli spazi pubblici e dello spazio stradale e delle relazioni tra questi e lo spazio privato, l’incremento del verde e un aumento assai contenuto delle densità edilizie. Per i fabbricati ad uso residenziale è ammessa soltanto la realizzazione di case, ville mono-bifamiliari e a schiera.

Indici urbanistici:

Indice Fondiario (I.f.)	1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	50 %
Densità arborea (D.a.)	10 %
Altezza max.	10 mt.
Numero di piani abitabili max.	3
Superficie accessoria max. realizzabile (S.a.)	150 % della Su

19. 4 - Zona B2.2 - Zone tipologicamente omogenee con bassa densità edilizia - aree interstiziali non edificate

Nella Zona B2.2 sono comprese le aree non edificate ubicate interstizialmente nelle parti di città costruite negli ultimi decenni che si caratterizzano per la quasi esclusiva presenza di case di abitazione di alcune particolari tipologie, per una densità edilizia generalmente contenuta e per una insufficiente definizione degli spazi pubblici e dello spazio stradale.

Le Zone B2.2 sono comprese nell’ambito della perequazione urbanistica di cui all’art.17. Di conseguenza, ad esse è attribuito un indice fondiario variabile tra un minimo e un massimo.

L’edificazione è ammessa senza condizioni fino all’indice fondiario minimo ed è invece ammessa con indici fondiari diversi non superiori al massimo qualora vengano acquisiti i

corrispondenti diritti di edificazione appartenenti a zone G – Standard comunali facenti parte dell'ambito di perequazione e che tali aree siano cedute a titolo gratuito all'Amministrazione comunale. Per i fabbricati ad uso residenziale è ammessa soltanto la realizzazione di case, ville mono-bifamiliari e a schiera.

Indici urbanistici:

Indice Fondiario (I.f.)	0,7 mc./mq.
	<u>con acquisizione diritti di edificazione:</u>
	max. 1,4 mc./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	50 %
Densità arborea (D.a.)	10 %
Altezza max.	10 mt.
Numero di piani abitabili max.	3
Superficie accessoria max. realizzabile (S.a.)	150 % della Su

Art. 20 - Zona C - Zona di trasformazione e di riqualificazione urbana

La Zona C comprende le aree di trasformazione finalizzate alla riqualificazione e alla ridefinizione della città e delle sue parti, in particolare mediante l'insediamento, accanto alla residenza, di funzioni qualificate e mediante il reperimento di spazi pubblici.

Nella zona C gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione del Piano Attuativo (P.A.).

La Zona C comprende pertanto: aree sottoutilizzate, inedificate e dismesse; aree di trasformazione inserite in contesti particolarmente delicati che necessitano di una specifica cura e controllo da parte dell'Amministrazione comunale nella fase di progettazione; aree utili al reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale; aree poste al margine tra territorio edificato e territorio agricolo.

La tavola dell'azonamento individua il perimetro di ciascuna delle aree di cui al punto precedente, definite come "Comparto di Progettazione Unitaria (C.P.U.)", e le attribuisce un numero progressivo. Le trasformazioni previste per ciascuna area sono regolamentate da un progetto-norma. A ciascun progetto-norma ad eccezione dei C.P.U. n. 3, 4/A, 4/B, 7, 9, 17, 18, 19, corrisponde una scheda tecnica, che indica: gli obiettivi della trasformazione urbanistica, le volumetrie (V) e le superfici lorde di pavimento (Slp) ammesse, gli usi consentiti, le configurazioni planivolumetriche, le indicazioni tipologiche, gli allineamenti e gli attestamenti degli edifici, la sistemazione degli spazi non edificati privati o pubblici, la collocazione degli accessi e dei percorsi, le visuali da preservare, le aree per cui è prevista la cessione, le opere da eseguire a scomputo degli oneri concessori, ecc. Le schede tecniche potranno peraltro individuare le unità minime di intervento. Ai C.P.U. n. 3, 4/A, 4/B, 7, 9, 17, 18, 19, corrisponde una scheda tecnica sintetica riportante i dati essenziali per ogni Comparto.

I progetti-norma e le schede tecniche relativi a tutte le aree individuate nella tavola dell'azonamento sono raccolti in un «album dei comparti di progettazione unitaria» che è allegato alle presenti norme tecniche di attuazione e ne costituisce parte integrante e sostanziale in ciascuno e tutti i suoi contenuti.

I progetti-norma e le schede tecniche, in ciascun loro contenuto comunque rappresentato, sono uno strumento di indirizzo per la pianificazione attuativa, fatti salvi i parametri edificatori comunque vincolanti in essi contenuti.

I rapporti di copertura e le altezze massime saranno definite in fase di P.A. e saranno prescrittive per ogni C.P.U.

In tutti i C.P.U. adiacenti al Canale Villoresi ed alla Ferrovia dovranno essere definite rispettivamente sistemazioni naturalistiche (a verde e di mitigazione ambientale) secondo le indicazioni contenute nel "Repertorio B" allegato al P.T.C.P. nonché interventi di mitigazione ed insonorizzazione ai fini acustici.

Gli standard di C.P.U. dovranno essere ceduti all'interno degli stessi nella misura minima di P.R.G. (27,5 mq/ab. oppure 100% direz./commerciale); la quota rimanente individuata per ogni "scheda" potrà essere prevista in cessione oppure in uso pubblico.

Nell'ambito dei progetti-norma non è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune ai sensi della normativa vigente.

I contenuti dei progetti-norma e delle relative schede tecniche, ad esclusione degli obiettivi delle trasformazioni, delle Volumetrie (V), delle Superfici Lorde di Pavimento (Slp) ammesse, degli usi consentiti e delle relative quantità, delle aree in cessione e della viabilità, quando indicata nelle tavole di azonamento, possono essere modificati dalle previsioni di piano attuativo.

Al fine di consentire all'Amministrazione comunale la realizzazione delle previsioni relative alle aree destinate a sede stradale interne a ciascun Piano Attuativo (PA), laddove queste

ultime siano indicate nelle tavole di azzonamento, si prevede la possibilità della cessione anticipata all'Amministrazione comunale di tali aree da parte della proprietà, al momento della presentazione del PA o su richiesta dell'Amministrazione stessa in ordine alla loro cessione gratuita. I contenuti dei progetti-norma e delle relative schede tecniche integrano, in quanto speciali le disposizioni generali delle presenti norme.

Ciascuna area regolamentata da un progetto-norma costituisce un ambito autosufficiente per l'applicazione delle regole della perequazione urbanistica, all'interno del quale i diritti edificatori nonché gli obblighi derivanti dal loro esercizio sono uguali.

Per quanto riguarda il comparto situato in Via XXIV Maggio, zona C, corrispondente al Progetto Norma n. 2, individuato come il numero 1 sulla Tavola di azzonamento n. 1, in scala 1:5000, si evidenzia che trattasi di area produttiva dismessa da riqualificare; per questo comparto dovranno essere previste, oltre alle indagini geologiche relative alla classe di fattibilità di appartenenza, indagini di tipo ambientale volte a caratterizzare l'eventuale inquinamento causato da attività precedenti (industriale o laboratori artigianali, ecc.). Nel caso in cui il comparto risulti contaminato si dovrà provvedere al bonifica secondo le indicazioni della D.G.R. VI/17252/1996 "Standard di qualità dei suoli per la bonifica dei territori contaminati sul territorio lombardo: approvazione circolare". Se i requisiti ambientali del sito risponderanno a quanto previsto dalla normativa, si potrà procedere alla utilizzazione del comparto. Il controllo dell'avvenuta bonifica dovrà essere espletato dalle istituzioni competenti individuate ai sensi del D.Lgs. 05.02.1997 n. 22: "Attuazione delle direttive 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi e 94/62 CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggi" (Decreto Ronchi).

L'ambito individuato come il numero 2 sulla tavola di azzonamento n. 1, in scala 1:5000, corrispondente al "Progetto Norma" n. 10 prima della sua attuazione deve essere sottoposto alle opportune verifiche derivanti dalle limitazioni della "classe di fattibilità 2" attribuita dalla carta di fattibilità geologica dello studio geologico allegato al Piano Regolatore Generale.

Per le zone previste dal P.R.G. a funzione commerciale (medie strutture di vendita) si dovrà predisporre, in sede di presentazione del P.A. una adeguata valutazione dell'insediamento relativamente agli ambiti individuali e in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 14/99 e successivi regolamenti e modifiche.

Art. 21- Zona D

21.1 - Zona D1- Aree per usi produttivi industriali esistenti

La Zona D1 comprende le aree che, alla data di adozione della variante, risultano già utilizzate per gli usi produttivi industriali e per le quali si prevede di confermare tale utilizzo, in ragione dell'effettiva esistenza di attività produttive, della consistenza e del grado di manutenzione degli immobili, della compatibilità urbanistica degli usi produttivi con quelli limitrofi.

Indici Urbanistici:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.)	0,7 mq./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	60 %
Densità arborea (D.a.)	10 %
Altezza max.	15 mt.

Per gli edifici destinati agli usi produttivi industriali alla data di adozione della variante è comunque ammesso, anche in deroga agli indici previsti, un ampliamento *una tantum*:

- fino a 30 mq. per gli edifici con S.I.p. inferiore a mq. 200;
- fino al 15% della S.I.p. e comunque non superiore a 200 mq. per gli altri edifici

21. 2 - Zona D2 - Aree per usi produttivi industriali di nuovo insediamento

La Zona D2 comprende le aree non edificate che si prevede di destinare agli usi produttivi industriali e agli usi compatibili con il produttivo industriale.

Per l'ambito di espansione produttiva individuato in tinta con il numero n.4 sulla tavola di azionamento n.1, in scala 1:5000, in fase attuativa, l'Amministrazione Comunale dovrà opportunamente indirizzare l'organizzazione infrastrutturale dei singoli piani attuativi, nei quali è suddiviso l'intero ambito, in modo da poter ottenere un sistema organico della viabilità interna, sia funzionale alle attività che dovranno insediarsi sia funzionale al raccordo con la viabilità del Piano Regolatore Generale (*).

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001 - Efficace ai sensi di legge dal 16/01/2002 - B.U.R.L. n.3]

Indici urbanistici:

Indice di Utilizzazione Territoriale (U.t.)	0,6 mq./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	50 %
Densità arborea (D.a.)	10 %
Altezza max.	15 mt.

Nella Zona D2 gli interventi sono subordinati a pianificazione attuativa estesa all'intera area o all'area così come perimetrata nelle tavole di azionamento.

Art. 22 - Zona E – Aree Agricole

La Zona E comprende le aree destinate agli usi agricoli e che, in quanto tali, sono finalizzate al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole, considerate dal piano regolatore attività di interesse fondamentale per la tutela del territorio.

La Zona E si articola in :

- **Zona E1 - agricola ordinaria**
- **Zona E2 - agricola speciale**

Le aree comprese nella **Zona E1** sono integralmente assoggettate alle norme di cui alla l.r. 7 giugno 1980 n. 93 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle altre disposizioni vigenti in materia di usi agricoli o di usi compatibili.

La **Zona E2** comprende le aree destinate agli usi agricoli di cui alla legge regionale 7 giugno 1980 n. 93 e successive modifiche ed integrazioni nelle quali si prevede di conservare intatti o di valorizzare alcuni caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio agrario, in particolare filari o gruppi di alberi, strade o percorsi e vedute di particolare valore.

Nella tavola di azionamento sono pertanto indicati:

- I filari, i gruppi di alberi e le aree boscate per i quali, fatte salve le normative vigenti, è ammessa unicamente la conduzione a ceduo;
- I percorsi ciclopedonali utilizzabili per la fruizione dell'area agricola per i quali è fatto divieto porre sbarramenti e modificare il tracciato. Lungo tali percorsi è inoltre vietato procedere al taglio delle alberature esistenti, fatte salve le normali operazioni di pulizia e di reimpianto;
- Le vedute che devono essere preservate mediante il divieto di realizzare qualsiasi intervento di alterazione del territorio, comprese eventuali piantumazioni, nell'area compresa nel cono ottico di ampiezza indicata nella tavola di azionamento e di mt. 500 di raggio.

E' fatto obbligo realizzare schermature alberate in prossimità dei fabbricati che risultano dissonanti con il paesaggio agricolo circostante.

Per la Zona E2 compresa nell'ambito territoriale del Parco locale di interesse sovracomunale del Roccolo si rinvia al successivo art. 33.

Per gli edifici in zona E1 e zona E2 non destinati ad usi agricoli alla data di adozione del Piano Regolatore sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento nella misura massima del 20% della S.I.p. del fabbricato esistente.

Art. 23 - Zona F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale

Nella Zona F sono comprese le aree destinate ad edifici ed attrezzature di interesse sovracomunale per l'istruzione superiore all'obbligo, sanitarie ed ospedaliere nonché ad attrezzature e parco pubblico attrezzato urbano e territoriale.

La Zona F è articolata in due subzone:

- **la Zona F1 - Aree per edifici ed attrezzature per l'istruzione superiore e sanitarie e ospedaliere;**
- **la Zona F2 - Aree per attrezzature e parco pubblico attrezzato urbano e territoriale.**

Nella **Zona F1**, per gli edifici e le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché gli interventi di ampliamento.

Nella **Zona F1** il PRG si attua tramite intervento diretto applicando i seguenti parametri e indici:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	20 %
Altezza max.	16 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;.
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;..
Distanze minime dalla sede stradale:	Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, sia fuori che sotto terra, dovranno essere le seguenti: -mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00; -mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00; -mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

La realizzazione e la gestione delle attrezzature insediabili nella zona spettano agli enti pubblici, per le opere di loro competenza, nonché a soggetti privati, proprietari dell'area o che ne abbiano comunque titolo, in relazione all'attività di interesse generale dai medesimi svolta.

Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse fino ad un massimo di 150 mq.

In virtù di quanto stabilito dall'articolo 7 del D.P.R. 380/2001, i parametri e gli indici sopra specificati non sono vincolanti per:

a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;

c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

Nei casi sopra specificati ai punti a), b) e c), la realizzazione dell'opera è vincolata al rispetto del progetto, che sia stato approvato secondo le prescrizioni di legge.

La **Zona F2** comprende le aree del costituendo parco locale di interesse sovracomunale dei Mulini, alcune aree del già riconosciuto parco locale di interesse sovracomunale del Roccolo che, per le loro caratteristiche, hanno una significativa valenza ambientale. Nelle zone F2 è consentito unicamente l'esercizio dell'attività agricola.

Per tali aree si rinvia al successivo art. 33.

Per quanto attiene alla sistemazione delle aree individuate a standard sovracomunale "Zona F2 - aree per attrezzature e parco pubblico attrezzato urbano e territoriale", ricomprese tra la conurbazione del centro abitato di Parabiago e la frazione S. Lorenzo e interessate dal corso del fiume Olona, risulta indispensabile che, prima di attuare le opere necessarie alla loro sistemazione, che non devono prevedere nuovi interventi edilizi, l'Amministrazione Comunale valuti d'intesa con l'Autorità di Bacino gli interventi ammissibili sia nelle suddette aree che sugli edifici esistenti collocati al loro interno, alcuni dei quali sono individuati anche come "zona A1 - edifici di pregio", in relazione al rischio idrogeologico definito "molto elevato" per le previsioni urbanistiche ricadenti all'interno degli ambiti limitrofi al corso del fiume Olona, ricadenti all'interno della fascia "C" del PAI(*)).

Nella **Zona F2** si esclude l'edificazione e le previsioni vengono limitate ai soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, fermo restando quanto previsto al successivo art. 33.

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 24 - Zone G – Standard comunali

Nelle Zone G sono comprese le aree già utilizzate per le attrezzature e gli impianti pubblici di livello comunale (standard) e le aree destinate alla realizzazione di nuove attrezzature e impianti di tale livello.

Tali attrezzature e tali impianti riguardano:

- Istruzione dell'obbligo (asili-nido, scuole materne, scuole dell'obbligo)
- Attrezzature di interesse comune (servizi culturali, servizi sociali, servizi assistenziali, servizi sanitari, servizi amministrativi, servizi pubblici, servizi cimiteriali, servizi tecnologici)
- Servizi religiosi
- Verde pubblico e verde attrezzato
- Parcheggi pubblici

La specifica destinazione di ciascuna area è attribuita dai programmi e dai progetti delle opere pubbliche **in relazione alle previsioni del P.R.G. in coerenza con i contenuti della tavola integrativa degli standard (*)**.

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Le disposizioni puntuali contenute nella tavola 6/1 allegata alla delibera di C.C. n.51 del 30/07/01 ed in particolare le singole tipologie d'uso delle aree a standard potranno essere modificate e rettificare previa deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature e degli impianti pubblici di livello comunale spettano al Comune ovvero ai soggetti istituzionalmente competenti ovvero ai soggetti privati proprietari dell'area o che ne abbiano comunque titolo, in relazione all'attività di interesse generale dai medesimi svolta.

Gli indici ed i parametri di seguito specificati non sono vincolanti per le opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554 e s.m.i.. In siffatta ipotesi, la realizzazione dell'opera è vincolata al rispetto del progetto, che sia stato approvato secondo le prescrizioni di legge.

Le zone G - standard comunali sono aree il cui indice fondiario, ai soli fini del meccanismo di perequazione, è pari a 0.7 mc/mq.

Per le aree di proprietà comunale la specifica utilizzazione è definita, in relazione alle effettive esigenze locali, a mezzo del programma delle opere pubbliche.

In tali zone salvo quanto diversamente specificato per singolo ambito si applicano i seguenti parametri e indici:

AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono riservate alla realizzazione di attrezzature scolastiche per l'istruzione e la formazione (asili nido, scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado e scuole d'obbligo, ecc.).

I relativi interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	50%
Altezza max.:	16 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;..
Distanze minime dalla sede stradale:	Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, sia fuori che sotto terra, dovranno essere le seguenti: -mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00; -mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00; -mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo sono così classificate le zone destinate alla conservazione, qualificazione o nuovo insediamento di servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale.

Appartengono a questa tipologia i servizi di interesse comune definiti all'art. 14 ed in particolare:

- le attrezzature per servizi religiosi;
- le attrezzature per servizi culturali, sociali, assistenziali pubbliche;
- le attrezzature sanitarie;
- le attrezzature per servizi amministrativi di interesse pubblico e per pubblici servizi;
- le strutture cimiteriali;
- i servizi tecnologici;
- i servizi per le attività produttive (mense, centri sociali, ecc.);
- attrezzature per servizi di sicurezza e protezione civile;
- attrezzature per lo spettacolo, ricreative, per manifestazioni ed eventi temporanei (fiere, spettacoli, ecc);

In queste zone il PRG si attua tramite intervento diretto su una superficie minima corrispondente a quella dei singoli comparti definiti graficamente sulle tavole di piano, applicando i seguenti parametri e indici:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	50%
Altezza max.:	16 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;..
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;..

Distanze minime dalla sede stradale:	Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, sia fuori che sotto terra, dovranno essere le seguenti: - mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00; - mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt.15,00; - mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;
--------------------------------------	---

Nella generalità delle zone per attrezzature di interesse generale è ammessa la residenza del personale di custodia addetto agli impianti ed alle attrezzature stesse fino ad un massimo di 150 mq.

AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Sono riservate alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati a parco (urbano e di quartiere), zone verde, attrezzature per il gioco, lo sport, il tempo libero. In tali aree non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.

I relativi interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	10%
Altezza max.:	16 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;.
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dalla sede stradale:	Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, sia fuori che sotto terra, dovranno essere le seguenti: -mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00; -mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00; -mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

Qualora le aree a verde sono incluse in fasce di rispetto sono soggette, oltre al vincolo di inedificabilità, all'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale mentre sono sempre consentiti i percorsi pedonali e ciclabili, i nuovi impianti arborei, la rotazione o il rinnovo delle colture ed il posizionamento delle reti tecnologiche.

AREE PER PARCHEGGI

I parcheggi pubblici o ad uso pubblico, se realizzati a raso e scoperti, senza costruzioni interrato sottostanti, devono prevedere adeguata piantumazione e la realizzazione di spazi verdi nella misura minima del 10% del totale dell'area.

Si riportano infine di seguito le prescrizioni relativi a particolari ambiti di P.R.G..

1. Area compresa tra le vie Minghetti, Amendola, T.Speri e Watt

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Attrezzature di interesse comune;

- Spazi pubblici attrezzati;
- Parcheggi;

Unicamente per le “Attrezzature di interesse comune” sono consentiti interventi di nuova costruzione ed ampliamento con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	30 %
Altezza max.:	11 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;..
Distanze minime dalla sede stradale:	Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, sia fuori che sotto terra, dovranno essere le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00; - mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00; - mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

2. Area compresa tra le vie Amendola, Carso, Perugino, Viale Lombardia – Centro Sportivo “Rino Venegoni”

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Spazi pubblici attrezzati;
- Parcheggi;

Unicamente per gli “Spazi pubblici attrezzati” sono consentiti interventi di nuova costruzione ed ampliamento con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	20 %
Altezza max.:	15 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 3,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;..
Distanze minime dalla sede stradale:	Dovrà essere unicamente rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

3. Area compresa tra le vie Amendola, Carso, G.B. Pergolesi, G.Giacosa, F. De Sanctis

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Attrezzature di interesse comune per pubblici servizi – Attrezzature e presidi delle forze dell'ordine (Tenenza Carabinieri);

- Istruzione.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione ed ampliamento con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	80 %
Altezza max.:	15 mt. (con esclusione dei volumi tecnici, degli impianti tecnologici e degli impianti di ricetrasmisione);
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00;
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata);
Distanze minime dalla sede stradale:	Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale dovranno essere le seguenti: <ul style="list-style-type: none"> - mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt.7,00; - mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 7,00 e mt. 15,00; - mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00; Fermo restando che dovrà sempre essere rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

4. AREA COMPRESA TRA LE VIE MARCONI, ALFIERI, T.GROSSI, VIA DELLO SPORT - CAMPO SPORTIVO “LIBERO FERRARIO”

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Attrezzature di Interesse Comune: SERVIZI CULTURALI, SERVIZI PUBBLICI;
- Spazi pubblici attrezzati: ATTREZZATURE SPORTIVE E SERVIZI PER IL TEMPO LIBERO;
- Parcheggi;

Unicamente per le “Attrezzature di Interesse Comune” e per gli “Spazi pubblici attrezzati” sono consentiti interventi di ristrutturazione, nuova costruzione ed ampliamento con i seguenti parametri:

Rapporto di copertura max. (R.c.):	50 %
Altezza max.:	15 mt. (con esclusione dei volumi tecnici) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai confini (Dc) :	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00 o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dai fabbricati (Df) :	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
Distanze minime dalla sede stradale:	Dovrà essere unicamente rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

5. AREA COMPRESA TRA LE VIE DEL SEPRIO, VIA DEL MONASTERO, VIALE EUROPA - AREA “EX MACELLO”

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Attrezzature di interesse comune:
SERVIZI ASSISTENZIALI
SERVIZI SANITARI
SERVIZI PUBBLICI

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, nuova costruzione ed ampliamento con i seguenti parametri:

<u>Rapporto di copertura max. (R.c.):</u>	50 %
<u>Altezza max.:</u>	12 mt. (con esclusione dei volumi tecnici);
<u>Distanze minime dai confini (Dc) :</u>	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00; a confine per le pertinenze e/o accessori con altezza massimo di mt. 2,40;
<u>Distanze minime dai fabbricati (Df) :</u>	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
<u>Distanze minime dalla sede stradale:</u>	Dovrà essere unicamente rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

6. AREA COMPRESA TRA LE VIE TANARO, VIA PO

In questa zona sono consentite le seguenti attività:

- Attrezzature di Interesse Comune: SERVIZI PUBBLICI – SERVIZI AMMINISTRATIVI;
- Parcheggi;

Sono consentiti interventi di ristrutturazione, nuova costruzione ed ampliamento con i seguenti parametri:

<u>Rapporto di copertura max. (R.c.):</u>	50 %
<u>Altezza max.:</u>	15 mt. (con esclusione dei volumi tecnici);
<u>Distanze minime dai confini (Dc) :</u>	1/2 dell'altezza del fronte con un minimo di mt. 5,00; a confine per le pertinenze e/o accessori con altezza massimo di mt. 2,40;
<u>Distanze minime dai fabbricati (Df) :</u>	Mt.10,00 tra pareti finestrate (distanza da garantire anche qualora una sola parete sia finestrata) o pari a quella esistente in caso di ristrutturazione;
<u>Distanze minime dalla sede stradale:</u>	Dovrà essere unicamente rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Art. 25 - Verde Privato

La Zona Verde privato comprende le aree che per le loro caratteristiche ambientali si presentano come meritevoli di essere valorizzate nella loro sistemazione a verde.

Nella Zona Verde privato sono ammessi esclusivamente gli interventi migliorativi nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi. Le aree di proprietà comprese in tale zona non sono valutabili ai fini del computo della superficie edificabile.

Art. 26 - Aree per la viabilità e per la mobilità

Il piano regolatore individua le aree da destinare alla conservazione, all'ampliamento o alla realizzazione di spazi per il traffico pedonale, per il traffico ciclopedonale, per il traffico veicolare.

Il piano regolatore indica altresì, con apposita simbologia, i tracciati di massima della viabilità pedonale, ciclopedonale e veicolare quando essa non è individuata con le modalità di cui al punto precedente.

Per le finalità proprie del piano regolatore, le strade sono classificate nel modo che segue:

- **strade di interesse sovracomunale**

Sono le strade destinate al traffico più intenso e più scorrevole, e che devono pertanto prevedere un numero limitato di intersezioni attrezzate adeguatamente per garantire il massimo di sicurezza nonché tutti gli accorgimenti finalizzati a ridurre l'impatto ambientale e l'impatto acustico;

- **strade urbane principali**

Sono le strade principali di attraversamento della città e di collegamento tra le sue parti;

- **strade urbane secondarie**

Sono le strade che supportano la maglia delle strade principali e che si caratterizzano come assi di viabilità prioritaria a livello di quartiere e di zona.

Sia le strade urbane principali che le strade urbane secondarie devono essere dotate di tutte le attrezzature accessorie (marciapiedi, illuminazione, parcheggi, ecc.); per esse deve essere inoltre garantito il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente.

- **strade domestiche**

Sono le strade da considerare allo stretto servizio degli insediamenti in particolare abitativi, destinate ad un traffico estremamente contenuto e nelle quali è possibile prevedere accorgimenti e attrezzature per la limitazione del traffico stesso. In queste strade, i passi carrai possono derogare dall'arretramento previsto dalle norme vigenti.

Art. 27 – Aree e fasce di rispetto

Il piano regolatore azzona le aree di rispetto della sedi stradali e le aree di rispetto ferroviario e individua le fasce di rispetto dei pozzi, dei cimiteri e degli elettrodotti.

27.1 – Aree di rispetto stradale e ferroviario

Le aree di rispetto stradale sono destinate all'ampliamento di spazi per il traffico degli autoveicoli e alla realizzazione di piste ciclo-pedonali.

In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc...) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Opere di verde e di arredo stradale;
- Percorsi pedonali e piste ciclopedonali;
- Impianti di distribuzione del carburante (art. 35);

Le aree di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento e alla zona per impianti ferroviari: la zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni; (*)

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola di azionamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna; (*)
Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n. 753/80. (*)

~~In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:~~

- ~~▪ Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc...) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;~~
- ~~▪ Opere di verde e di arredo stradale;~~
- ~~▪ Percorsi pedonali e piste ciclopedonali; (*)~~

Nelle aree di rispetto stradale ~~e ferroviario (*)~~ sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di demolizione ~~, di ristrutturazione edilizia quando non comporti l'integrale demolizione (*)~~. Non sono comunque consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso. Le aree di proprietà comprese nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario non sono valutabili ai fini del computo della superficie edificabile;

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

27.2 – Fasce di rispetto cimiteriale - elettrodotti - pozzi

Fasce di rispetto cimiteriale

All'interno delle fasce di rispetto del cimitero sono ammesse:

- Opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc...) e relativi impianti (urbanizzazioni primarie), parcheggi;
- Strutture strettamente correlate alla funzione cimiteriale (es. edicole) non aventi carattere di inamovibilità, durata e incorporazione nel terreno, per la sola vendita di fiori e oggetti funerari;

- sistemazioni e attrezzature delle aree a verde;
- realizzazione di parcheggi;

Fasce di rispetto degli elettrodotti ~~e dei pozzi~~ (*)

Le fasce di rispetto degli elettrodotti ~~e dei pozzi~~ (*) sono regolamentate dalle normative vigenti.

Distanze di rispetto dagli elettrodotti: con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 kV. 220 kV. e 380 kV. si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:

Linee a 132 kV \geq 10 m.

Linee a 220 kV \geq 18 m.

Linee a 380 kV \geq 28 m.

per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 kV e inferiore a 380 kV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate; (*)

per linee a tensione inferiore a 132 kV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16 gennaio 1991; (*)

per eventuali linee a tensione superiore a 380 kV le distanze di rispetto saranno stabilite dalla commissione di cui all'art. 8 del DPCM 23/04/1997;

la distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa in coerenza ai disposti della legislazione vigente in materia di salvaguardia degli elettrodotti. (*)

Fasce di salvaguardia delle risorse idriche (zona di tutela assoluta e zone di rispetto). (*)

Alle zone di tutela assoluta, previste dal D.LGS. 258/2000 art.5 comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. (*)

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art.5 del D.LGS. 258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferrovie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.LGS. 258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale e idrogeologico (come da D.G.R. n. VI/15137 del 27/06/1996) o che

comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

(*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 28 - Cave

Questa zona comprende le aree già destinate a cava. Le attività estrattive sono regolamentate dai piani provinciali vigenti. A conclusione dell'attività estrattiva, l'utilizzo di queste aree è subordinato a piano attuativo **così come previsto dal piano cave della provincia di Milano.** (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 29 – Aree per Impianti Ferroviari

Il piano regolatore individua le aree destinate ad impianti ferroviari, che comprendono i binari di corsa, gli scali con attrezzature ed edifici connessi e le aree di ampliamento **così come specificato all'art. 27.1 delle presenti norme.** (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 30 - Zona speciale riservata alle attrezzature commerciali (Via Fratelli Rosselli – Via Randaccio) Errore. Il segnalibro non è definito.

In questa zona sono ammesse le attrezzature commerciali e gli usi terziari senza nessuna limitazione. Sono altresì ammessi eventuali uffici integrati alle attrezzature commerciali e l'eventuale residenza di servizio.

Indici urbanistici:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.)	0,70 mq./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	60 %

Le previsione relative all'ambito individuato in tinta con il n. 5 sulla tavola di azionamento n.1 in scala 1:5000, vengono limitate agli interventi manutentivi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/78 in attesa che con successiva variante l'Amministrazione Comunale individui i parametri edilizi. (*)

Per le zone previste del PRG a funzione commerciale (diverse da quelle di vicinato) devono essere fatti salvi i disposti della L.R. 23.06.1999, n.14 e del regolamento regionale di attuazione n. 3 del 21.07.2000; pertanto, in assenza di specifiche indagini conoscitive di carattere urbanistico territoriale e commerciale, nelle zone in cui sono ammissibili insediamenti commerciali gli stessi potranno essere attuati solo con le limitazioni previste dalle suddette norme, in coerenza ai disposti della legislazione vigente. (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 31 - Zona speciale riservata al Museo del bonsai (Strada del Sempione – Via Filarete)

In questa zona sono ammessi:

- i servizi per il tempo libero di tipo culturale;
- le attività florovivaistiche;
- le attrezzature commerciali connesse all'attività florovivaistica nelle quantità massima pari al 10% della Slp.

Indici urbanistici:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.)	1 mq./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	60 %
Densità arborea (D.a.)	10 %

Le previsioni relative all'ambito individuato in tinta con il n. 6 sulla tavola di azionamento n.1 in scala 1:5000, vengono limitate agli interventi manutentivi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/78 in attesa che con successiva variante l'Amministrazione Comunale individui i parametri edilizi. (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 32 - Zona speciale riservata ai servizi e alle residenze per anziani (Via Minghetti)

In questa zona sono ammessi:

- la residenza protetta e collettiva per gli anziani (fino ad un massimo di mc.10.000);
- i servizi connessi alla residenza di cui al punto precedente;
- i servizi assistenziali e gli usi di interesse comune;

Indici urbanistici:

Indice Fondiario (I.f.)	0,7 mc./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	50 %
Densità arborea (D.a.)	20 %
Altezza max.	10 mt.
Numero di piani abitabili max.	3

In questa zona gli interventi sono subordinati a pianificazione attuativa.

TITOLO V

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 33 - Norme relative ai parchi locali di interesse sovracomunale ai sensi dell'art.34 della L.R. 86/1983

Il Piano regolatore individua, con apposito perimetro, le parti del territorio comunale comprese nel Parco locale di interesse sovracomunale del Roccolo, riconosciuto con decreto della Giunta Regionale della Lombardia n. 5/57357 del 27 settembre 1994, nonché le parti del territorio comunale riservate alla istituzione del Parco locale di interesse sovracomunale dei Mulini.

33.1 - Norma relativa al parco locale di interesse sovracomunale dei Mulini

Finalità, motivazioni, ragioni, scopi e obiettivi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini, di seguito denominato "PLIS dei Mulini" sono:

- il miglioramento paesistico-ambientale dell'ambito territoriale composto dall'insieme delle città che si affacciano sul parco (Canegrate, Legnano, Parabiago e San Vittore Olona);
- la creazione di una porzione del corridoio ecologico che caratterizza l'intero corso del Fiume Olona;
- il recupero dell'identità dei luoghi;
- il recupero e la valorizzazione degli elementi e dei complessi di interesse storico, testimoniale, architettonico, paesistico (cascine, mulini, manufatti e opere idrauliche, sistema irriguo, ecc.);
- l'inserimento paesistico-ambientale degli interventi di riduzione del rischio idraulico legati al Fiume Olona e, in generale, di tutti gli elementi antropici eventualmente interessanti l'area;
- la riduzione dei fenomeni di degrado ambientale;
- il sostegno a tutte le iniziative e azioni finalizzate alla riappropriazione dell'ambito fluviale da parte dei cittadini;
- il miglioramento della fruibilità locale e sovracomunale con particolare riferimento alla creazione di un sistema di itinerari ciclopedonali;
- la creazione di un'occasione e un'alternativa fruitiva per la popolazione dei comuni vicini;
- l'implementazione di uno strumento semplice e dinamico per le attività di programmazione territoriale sovracomunale di tutte le Amministrazioni interessate;
- la salvaguardia dell'agricoltura sia come attività economica sia quale elemento importante per la costruzione del paesaggio.

Lo strumento urbanistico individua con apposita simbologia il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini ai sensi dell'art. 34 della L.R. 30 novembre 1983 n. 86 e successive modificazioni.

Le disposizioni normative relative alle aree comprese nel suddetto perimetro sono uniformi per tutti i comuni aderenti al PLIS dei Mulini.

Gli indirizzi programmatici, le azioni di salvaguardia ambientale e le iniziative di valorizzazione paesistica sono contenute nel Programma Pluriennale degli Interventi (PPI) da redigere secondo quanto disposto dalla DGR n. 7/6296 del 01.10.2001.

Per tutto quanto non espressamente definito negli articoli relativi alle aree comprese nel PLIS dei Mulini si rimanda alla normativa generale dello strumento urbanistico. In caso di contrasto fra norme prevalgono quelle specifiche di seguito descritte.

A) Ambiti agricoli (zona E – Aree Agricole - art.22)

Sono le aree ad uso agricolo all'interno del PLIS dei Mulini comprensive delle abitazioni, stalle, depositi, serre, aree boscate, fasce arboree, strade interpoderali, rogge, ecc. qualora non diversamente classificati o qualificati negli strumenti urbanistici comunali.

1 - Obiettivi pianificatori della zona

Obiettivi prioritari sono la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

2 - Destinazioni d'uso

Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connesse allo svolgimento dell'attività agricola, compresi:

- attività zootecniche;
- floricoltura e ortofrutticoltura;
- agriturismo ai sensi della LR 3/92;
- attività socio – culturali legate all'agricoltura;
- silvicoltura;
- residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente;
- attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito;

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- esercizi commerciali;
- attività artigianali e industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- residenza, ad esclusione di quanto sopra indicato;
- servizi e attrezzature pubblici o privati;
- istituti scolastici di ogni ordine e grado;
- teatri e cinematografi;
- attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla LR 3/92;

- autorimesse collettive;
- uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;

Non é consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante e non dichiarati insalubri di I classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

E' consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale. Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

Sono consentiti i parcheggi privati purché legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti o realizzate all'interno degli edifici classificati come "ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico" ai sensi degli artt.18. -18.1 -18.2 e contigui ad essi.

3 - Modalità di intervento

Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS dei Mulini sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo; è viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS dei Mulini per l'edificazione all'esterno del perimetro.

Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai commi successivi.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al comma 2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione non compatibile, come definita al comma 2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

4 - Modalità costruttive

Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- coperture a falde inclinate e tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
- facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;
- esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite conformemente a quanto sopra riportato;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e a eventuali coni visuali definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

5 - Governo delle pratiche colturali

Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le normali pratiche colturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale.

Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della LR 27/2004 e s.m.i..

Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della LR 27/2004 devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
- ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS dei Mulini;
- è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensione o specie se non per ragioni di sicurezza.

6 – Fruizione

La rete composta dalle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

7 - Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessita' rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

8 –Altezze degli edifici

L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in:

Abitazioni = 7.50 m

Serre = 4,50 m

Capannoni = 7,50 m

Stalle = 7.50 m

Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale.

B) Ambiti di valorizzazione paesistica e fruitivi (zona F2 –aree per attrezzature e parco pubblico attrezzato urbano territoriale – Art.23)

Si tratta delle aree a più diretto contatto con il fiume per le quali si prevedono usi e attrezzature integrati rispetto alla naturale evoluzione fluviale, in sinergia con le finalità e le iniziative del PLIS dei Mulini.

1 - Obiettivi

Gli obiettivi in campo paesistico-ambientale sono la riqualificazione dell'ecosistema al fine di creare il corridoio ecologico fluviale.

Data la presenza di diversi elementi di interesse storico-architettonico (mulini) si mira anche al loro recupero e valorizzazione dal punto di vista edilizio, funzionale, culturale e sociale.

Le azioni e gli interventi sottoposti alla presente normativa hanno inoltre la finalità di migliorare la fruibilità delle aree in conformità agli obiettivi del PLIS dei Mulini.

2 - Destinazioni d'uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- residenza;
- attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco);
- attività (pubblica o privata) per l'istruzione, la cultura, l'assistenza;

- attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar);
- agricoltura con l'esclusione delle attività che comportano la realizzazione di strutture fisse o mobili comprese le serre;
- attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all'interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- studi professionali ed agenzie;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante. Alla cessazione di queste le costruzioni possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

3 - Modalità di intervento

Per tutti gli elementi, le strutture e le relative aree di pertinenza aventi le caratteristiche di cui all'art. 18. - 18.1 - 18.2 "ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico", e così individuate dallo strumento urbanistico, valgono le disposizioni riportate nel suddetto articolo anche se ricadenti nella presente zona.

E' vietata ogni nuova costruzione o edificazione.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al comma 2, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Ogni intervento di trasformazione deve comunque essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini o al migliore inserimento paesistico-ambientale delle costruzioni nel contesto. I progetti presentati devono pertanto essere sottoposti al parere della commissione per il paesaggio.

4 – Disposizioni specifiche

Agli edifici, e alle relative aree di pertinenza, contrassegnati dallo strumento urbanistico come "ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico" si applicano le disposizioni di cui agli artt. 18. -18.1 -18.2 Tali norme valgono anche nel caso di aree e costruzioni esistenti non specificamente individuate, ma storicamente o funzionalmente assimilabili alla medesima disciplina di tutela.

Per tutti gli interventi non sottoposti alla normativa cui al comma precedente si applicano le seguenti disposizioni:

- tipologie edilizie coerenti con l'architettura locale;
- coperture a falde inclinate con tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica, lastre di fibrocemento, ecc;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista; le strutture portanti di tipo prefabbricato devono essere rivestite o mascherate al fine di armonizzarsi con il contesto paesistico;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno o in altro materiale purché colorati con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata), sistemate a prato o in terra battuta; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati. L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

6 – Fruizione

Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

7 - Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessita' rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

8 –Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

Superficie coperta = esistente
volume = esistente

C) Rete idrica superficiale

Si intende per rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini il complesso dei corsi d'acqua costituito dal fiume Olona e dalle sue derivazioni e dalla rete irrigua artificiale del Consorzio Est Ticino Villoresi.

La rete idrica superficiale è così composta:

- a) corsi d'acqua afferenti al reticolo principale di competenza della Regione Lombardia ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/02 e successive modifiche ed integrazioni, ossia:
 - Fiume Olona e rogge molinare;
 - Canale Principale del Consorzio Est Ticino Villoresi
- b) corsi d'acqua afferenti al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica ai sensi della D.G.R. n. 7/20052 dell'11/02/05, ossia:
 - derivazioni secondarie e terziarie del Consorzio Est Ticino Villoresi
- c) corsi d'acqua afferenti al reticolo minore di competenza dei Comuni ai sensi della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/02 e successive modifiche ed integrazioni, ossia:
 - corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e non costituenti derivazioni o non soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33
- d) corsi d'acqua non afferenti al reticolo principale, al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica o al reticolo minore, ossia:
 - corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e che costituiscono derivazioni o sono soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33

I corsi d'acqua di cui ai punti a) e c) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. n. 523/1904.

I corsi d'acqua di cui al punto b) sono soggetti ai vincoli di Polizia idraulica di cui al R.D. n. 368/1904.

1 - Obiettivi

La rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini costituisce un elemento fondamentale per l'equilibrio idraulico e rappresenta la matrice principale dell'assetto agricolo, paesistico ed ambientale delle aree di pertinenza fluviale dell'Olona e come tale va salvaguardata e valorizzata.

Tutte le azioni e le iniziative relative alla rete idrica superficiale devono contribuire al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica, alla riqualificazione dell'ecosistema fluviale e allo sviluppo del sistema fruitivo del PLIS dei Mulini.

2 - Modalità di intervento sui corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui ai precedenti punti a) e b), l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è a cura degli enti preposti secondo la distribuzione delle competenze

prevista dalla legislazione vigente.

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto c) l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è di competenza comunale.

In ogni caso nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica dei corsi d'acqua di cui ai punti a), b) e c), fatte salve prescrizioni più vincolanti:

- sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della LR 12/2005;
- sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici;
- l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 art. 5 dell'Allegato B alla D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003.

Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

3 - Modalità di intervento sui corsi d'acqua non appartenenti al reticolo idrico principale, di bonifica o minore

Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto d) è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a 4 metri su entrambe le sponde, misurata dal ciglio spondale o dal piede arginale esterno nel caso di corsi d'acqua arginati.

In tali fasce, che comprendono comunque l'alveo del corso d'acqua, l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi è di competenza comunale. In particolare:

- sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della L.R. 11/05/05 n. 12;
- sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del suolo in fregio ai corpi idrici;
- l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 art. 5 dell'Allegato B alla D.G.R. 7/13950 del 01/08/2003.

Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.

I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

D) Ambiti ed elementi di interesse storico-paesistico (Zone A-A1-A2 art.18-18.1-18.2)

Sono i manufatti, gli elementi e i complessi edilizi legati alle attività che storicamente si sono svolte in relazione al Fiume Olona. Fanno parte di questa categoria i mulini: "Meraviglia", "Melzi" e "Montoli-Cozzi" in territorio di San Vittore Olona; "Galletto",

“Visconti-Scossioli”, “Bersoldo dei Visconti” e “della Cascinetta” in territorio di Canegrate; “del Miglio”, “Nuovo”, “Bert” e “Calvi-Moroni” in territorio di Parabiago, le cascine; le opere idrauliche; ecc. Tale patrimonio architettonico rappresenta in modo esemplare l’identità delle comunità locali di questa porzione della Valle Olona e costituisce valore storico-paesistico da tutelare e valorizzare.

Per gli edifici e gli ambiti compresi all’interno del perimetro di centro storico valgono le disposizioni specifiche riportate negli artt. 18. -18.1 -18.2 integrate dalle disposizioni di ordine morfologico seguenti.

1 - Obiettivi

Obiettivi dalle presenti norme sono il recupero e la valorizzazione degli elementi costituenti il patrimonio di interesse storico-paesistico, sia dal punto di vista edilizio e funzionale sia sotto l’aspetto culturale e sociale.

2 - Destinazioni d’uso

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- residenza;
- attività direzionali di enti pubblici (sede tecnico-amministrativa del parco);
- attività (pubblica o privata) per l’istruzione, la cultura, l’assistenza;
- attività ricettive e di ristorazione, esercizi pubblici (bar);
- attività agricola;
- attività di commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati all’interno del PLIS dei Mulini.

Le destinazioni non comprese nell’elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- studi professionali ed agenzie;
- esercizi commerciali di cui all’art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività industriali;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- teatri e cinematografi;
- autorimesse collettive;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all’attività agricola;
- stazioni radio base per telefonia e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

E’ consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione della presente Variante. Alla cessazione di queste gli edifici possono essere utilizzati solo per attività compatibili con le destinazioni di zona.

3 - Modalità di intervento

Ogni intervento di trasformazione deve essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini.

Il progetto di recupero e valorizzazione deve essere esteso anche alle eventuali rogge molinare, opere e manufatti idraulici di pertinenza degli edifici.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria,

restauro e risanamento conservativo.

4 – Disposizioni specifiche

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti disposizioni:

- mantenimento, o ripristino sulla base di documentazione storica, della partizione dei fronti intesa come posizione, forma, dimensioni, proporzioni, ritmo e allineamenti dei principali elementi compositivi;
- coperture a falde inclinate con strutture in legno e coppi in cotto;
- facciate rivestite con intonaco civile tinte nella gamma delle terre; sono ammessi rivestimenti con mattoni a vista;
- serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
- persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
- pensiline e porticati coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei a quanto disposto nel presente comma;
- aree di pertinenza degli edifici prevalentemente pavimentate con materiali lapidei (lastre o rizzata) o sistemate a prato; sono escluse le pavimentazioni in asfalto.

Gli elementi incongruenti o precari, le superfetazioni e comunque tutte le parti dell'edificio non riconducibili alla struttura originaria, e con essa contrastanti, devono essere eliminati. L'uso di materiali e tecnologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico in cui si colloca, anche sulla base di documentazione storica.

6 – Fruizione

Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.

In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico-architettonico-paesistico dalla viabilità pubblica circostante.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e in particolare la formazione di barriere.

7 - Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima 1,80 m, o in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima 1,20 m. alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. e' consentita la realizzazione della sola siepe.

Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessita' rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m.

8 –Parametri edilizi

Altezza massima = esistente

Distanze = esistente

Superficie coperta = esistente

volume = esistente

E) Servizi pubblici e di uso pubblico (Zona G- Standard comunali - art.24)

Sono i parcheggi, le aree verdi, le attrezzature e gli impianti pubblici o di uso pubblico, di livello locale o sovracomunale, esistenti e previste, nonché le architetture religiose comprese nel perimetro del PLIS dei Mulini.

1 – Obiettivi

Le attrezzature e le aree per servizi devono concorrere al miglioramento funzionale e qualitativo del PLIS dei Mulini garantendo la formazione di adeguate strutture per l'accessibilità, la creazione di spazi per le attività di informazione ed educazione ambientale e la costruzione di luoghi per la fruizione.

Gli obiettivi delle presenti norme sono pertanto:

- l'attuazione dei servizi previsti o la trasformazione di quelli esistenti con una particolare attenzione agli impatti generati sul contesto territoriale del parco;
- il collegamento logico e funzionale dei diversi spazi tra di loro e con le aree agricole e verdi del PLIS.

2 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di seguito indicate sono consentite all'interno della specifica classificazione delle aree prevista dallo strumento urbanistico.

Sono consentite e dichiarate compatibili le destinazioni seguenti:

- verde attrezzato;
- attività amministrative e civiche;
- attrezzature religiose;
- attività sportive e ricreative;
- parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- residenza;
- attività artigianali e industriali
- attività agricole, zootecniche, floricoltura e ortofrutticoltura;
- esercizi commerciali di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e locali di intrattenimento;
- teatri e cinematografi;
- attrezzature ricettive e campeggi;
- uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative private;
- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi privati;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali;
- stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;
- stazioni per la distribuzione del carburante e autolavaggi.

3 - Modalità di intervento

Ogni intervento sul patrimonio esistente deve essere finalizzato alla tutela e valorizzazione degli elementi di interesse storico-architettonico nonché al migliore inserimento paesistico-ambientale

Gli edifici e le attrezzature esistenti su queste aree in contrasto con la destinazione ammessa sono assoggettabili, in attesa della realizzazione della destinazione pubblica, unicamente a interventi di manutenzione ordinaria.

Agli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante con destinazione compatibile, come definita al comma 2, sono consentiti tutti gli interventi.

Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente piantumate, rese permeabili, con esclusione delle porzioni di suolo adibite a spazio di sosta dei veicoli, e opportunamente inserite nel contesto anche attraverso fasce arboree e siepi.

Le aree a verde attrezzato devono essere strutturate a completamento del tessuto agricolo e con strutture di arredo urbano compatibili con gli ambiti del PLIS.

Le eventuali attrezzature sportive dovranno essere di tipo scoperto, prive di edifici di servizio (spogliatoi) destinate all'attività non agonistica e opportunamente inserite all'interno del contesto paesistico-ambientale.

Eventuali chioschi e servizi igienici sono ammessi solo all'interno degli spazi sportivi o a verde attrezzato purché rispondenti alle norme morfologiche, tipologiche e metriche di cui al comma B).

4 – Attuazione

In queste aree lo strumento urbanistico si attua sia mediante intervento pubblico sia a seguito di iniziativa privata che, attraverso adeguate forme di convenzionamento, realizzi gli obiettivi sopra descritti e garantisca l'uso pubblico delle aree.

F) Sistema della mobilità (Aree per viabilità e per la mobilità - art.26)

Il sistema al quale fare riferimento è quello composto dalle strade veicolari, esistenti e previste, che intersecano le aree del PLIS dei Mulini. Tale rete è completata dall'insieme delle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli e dal sistema ciclopedonale esistente o previsto dagli strumenti urbanistici.

1 - Obiettivi

Le presenti norme si pongono l'obiettivo di assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e le aree del PLIS dei Mulini dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto. Si intende inoltre strutturare un sistema integrato di percorsi che garantisca la fruibilità delle aree del PLIS dei Mulini nel rispetto dell'attività agricola e delle esigenze di natura idraulica.

2 - Modalità di intervento

Ogni intervento all'interno delle aree destinata alla viabilità deve essere finalizzato a raggiungere gli obiettivi precedentemente dichiarati. A tale scopo, in occasione di apertura di nuove strade o di interventi di manutenzione, devono essere:

- verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
- valutati e valorizzati i coni visuali;

- realizzate opere di mitigazione ambientale-paesistica e in particolare la creazione di sistemi filtro visivi e acustici costituite da filari, siepi, fasce arboree
- previste opere di arredo urbano, spazi di sosta e ristoro che migliorino il rapporto con le aree del PLIS dei Mulini;
- valutate le condizioni per l'inserimento di
- percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedonale;
- valutate ed eventualmente previste opere che concorrano alla riduzione del rischio idraulico

Gli interventi relativi al sistema delle strade in ambito agricolo, anche qualora inseriti all'interno di diversa zona urbanistica, devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri, e in particolare la formazione di barriere.

G) Fasce di rispetto stradale (Aree e fasce di rispetto stradale - art. 27)

Sono le fasce laterali, definite secondo la legislazione vigente, dei tratti viari esterni al perimetro dei centri abitati, che interessano il PLIS "dei Mulini.

1 - Obiettivi

Obiettivi sono la conservazione dei coni visuali da e verso il parco, la mitigazione degli impatti visivi ed acustici nonché l'inserimento ambientale delle strutture di servizio alla viabilità.

2 - Destinazioni d'uso

Sono consentiti e dichiarati compatibili le destinazioni seguenti:

- opere connesse alla viabilità;
- verde e arredo stradale;
- percorsi ciclopedonali;

Le destinazioni non comprese nell'elenco di cui sopra sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

- impianti di distribuzione del carburante;
- autolavaggi;
- residenza;
- esercizi commerciali;
- attività artigianali e produttive;
- attività direzionali e amministrative pubbliche e private;
- attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
- esercizi pubblici e i locali di intrattenimento;
- servizi e le attrezzature pubblici o privati;
- teatri e i cinematografi;
- attrezzature ricettive e i campeggi,
- autorimesse collettive;

- laboratori di ricerca ed analisi;
- centri espositivi;
- istituti di credito e assicurazione;
- attività di escavazione;
- discariche e i depositi, anche a cielo aperto, di materiali ;
- stazioni radio base per telefonia mobile e in generale di impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione;

Per le opere e le costruzioni non ammissibili, ma esistenti al momento dell'adozione della presente Variante, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentita la prosecuzione delle attività già presenti, anche se non compatibili con la destinazione di zona. Alla cessazione di dette attività, gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

3 – Mitigazioni ambientali e recinzioni

Ogni intervento deve essere accompagnato da interventi di mitigazione ambientale-paesistica (fasce arboree, filari alberati, siepi, ecc.).

Non sono ammesse le recinzioni.

H) Ambiti di vincolo idrogeologico per la prevenzione del rischio idraulico (art.36 Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica, art.37 Prescrizioni geologiche)

Le aree comprese entro il perimetro del "PLIS dei Mulini" ed individuate dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Po (PAI) o dagli studi geologici di PRG ex L.R. 41/97 come territori storicamente soggetti ad allagamento oppure potenzialmente allagabili per condizioni geomorfologiche od esiti di studi idraulici, sono considerate ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona.

1 - Obiettivi

All'interno degli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona, in coerenza con le finalità del Parco ed in considerazione della sua natura preminentemente fluviale, gli obiettivi sono il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Gli indirizzi prescrittivi sono finalizzati ad:

- evitare la riduzione degli ambiti di pertinenza idraulica attraverso sottrazioni di aree all'allagamento che non siano giustificate da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti e non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- mantenere i caratteri geomorfologici di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale;
- promuovere ed indirizzare la progettualità degli interventi per il miglioramento della fruibilità dell'ambito fluviale, in termini di compatibilità funzionale e di sicurezza delle strutture con le condizioni di potenziale allagamento

2 - Prescrizioni

Negli ambiti di pertinenza idraulica del fiume Olona come sopra specificati, non sono ammessi:

- a) interventi di riduzione significativa delle aree di allagamento od interventi in grado di interferire significativamente con il naturale deflusso delle acque di allagamento, modificandone il corso, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- b) interventi di trasformazione dei luoghi che modificano significativamente l'assetto geomorfologico di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleovalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
- c) realizzazioni di edifici e infrastrutture di pertinenza con volumi interrati e seminterrati e strutture viarie in trincea o sottosuolo;

La valutazione della significatività, e quindi dell'ammissibilità degli interventi di cui ai commi a) e b), deve essere effettuata in forma di perizia asseverata a firma di professionisti abilitati (geologi e ingegneri) per le relative tematiche di competenza.

Nella redazione di tale perizia si deve tener conto degli obiettivi espressi al punto 1 del presente articolo ed adottare i seguenti criteri di metodo:

- dal punto di vista idraulico ed idrologico, i fenomeni di allagamento vanno simulati come eventi in grado di riattivare i paleovalvei all'interno dei quali è localizzato l'intervento oggetto di valutazione, anche quando tale simulazione comporti tempi di ritorno maggiori di quelli di piena di progetto di PAI.
- dal punto di vista geomorfologico, l'assetto di modellamento fluviale di cui al comma b), deve essere definito facendo obbligatoriamente riferimento al quadro conoscitivo contenuto:
 - negli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici comunali ex L.R. 41/97 e L.R. 12/05;
 - nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
 - nel Sistema Informativo Territoriale regionale.

33.2 – Norma relativa alla zona protetta di salvaguardia ambientale di interesse sovracomunale denominata Parco Del Roccolo - Aree Omogenee

Sono quelle parti di territorio che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo, e Nerviano, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.

Il P.R.G. indica con apposita perimetrazione le aree interessate dal Parco Locale di interesse sovracomunale (P.L.I.S.) ai sensi dell'art.34 della L.R. 30/11/1983 n.86. Entro tale perimetro le previsioni di zona si attuano mediante Programma Pluriennale degli Interventi ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 21/05/1999 n.6/43150 e s.m.i..

All'interno delle aree interessate dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Roccolo, fermo restando quanto previsto dai precedenti articoli 22, 23, 27 e le destinazioni vietate agli artt.14.5 e 14.11, valgono le prescrizioni che seguono.

Secondo quanto previsto dal Programma Pluriennale degli Interventi (P.P.I.), di Attuazione, il territorio è suddiviso nelle seguenti aree:

- Area boschiva esistente;
- Area agricola di potenziamento forestale;
- Area agricola;
- Nucleo edificato di interesse storico paesistico “Cascina S.Maria”

Area boschiva esistente

Per tali aree, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente è previsto unicamente il mantenimento a bosco.

Area agricola di potenziamento forestale

Su tali aree è consentita, fermo restando le previsioni di azionamento del P.R.G. vigente, la realizzazione di nuove costruzioni in ampliamento a quelle esistenti alla data di approvazione del P.P.I., nonché la realizzazione di nuove costruzioni per la ricollocazione del centro aziendale, secondo i criteri individuati dalla L.R.93/80. Inoltre è sempre consentita l'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico sanitario e di restauro conservativo.

Area agricola

In questa zona non è consentito l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi artigianali ed industriali mentre per le attività già eventualmente esistenti è consentita la prosecuzione, a condizione che non vengano svolte lavorazioni classificate nocive e insalubri ai sensi della normativa vigente.

Gli interventi edilizi sugli edifici adibiti alle predette attività potranno essere connessi unicamente a opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico e risanamento conservativo, a condizione che ne sia migliorato l'inserimento ambientale.

In questa area sono ammessi interventi edilizi per:

- a) nuovi edifici residenziali e recupero anche in ampliamento di quelli esistenti purché connessi all'attività agricola. La concessione è rilasciata previa verifica dell'esistenza delle strutture aziendali e nei limiti previsti dalla L.R. 93/80 e s.m.i..
- b) Fabbricati di servizio utili all'attività agricola. Per detti fabbricati i limiti sono quelli previsti dalla L.R. 93/80 e s.m.i.. Tale edificazione potrà avvenire previa stipula dei relativi atti di asservimento da trascrivere nei registri immobiliari redatti al fine di mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dei fondi.
- c) Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamento di quelli esistenti con annessi fabbricati ed impianti necessari alle attività zootecniche, secondo accertati criteri di compatibilità ambientale così come indicato dalla normativa vigente ed in particolare dalla L.R. n.37/93 e L.R. 93/80.
- d) L'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi di prima trasformazione, purché collegati a insediamenti agricoli esistenti e aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali.

Per quanto riguarda gli interventi di cui ai punti precedenti, laddove non riguardino

insediamenti già esistenti il relativo computo dei parametri edificatori utili ai sensi della L.R. 93/80 verrà effettuato tenendo conto unicamente dei terreni presenti nei comuni aderenti al Parco non essendo ammissibile l'utilizzo delle capacità edificatorie derivanti da aree esterne ai confini stessi.

In questa area è ammessa l'attività agrituristica di cui alla L.R. 3/92, purché localizzata entro il sedime edificato.

Le colture florovivaistiche ed orticole non devono prevedere opere ad impianto fisso fuori terra.

Per gli edifici residenziali esistenti, con destinazione non connessa all'attività agricola sono ammessi unicamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti ed i nuovi insediamenti di edifici diversi dagli abitativi, consentiti ai punti precedenti dovranno presentare tipologie consone all'esistente.

☐ *Nucleo edificato di interesse storico – paesistico: CASCINA SANTA MARIA*

E' individuata con apposita simbologia nella cartografia di azionamento .

L'attività agricola è sempre considerata funzione primaria e prevalente; sono ritenute compatibili o complementari le destinazioni residenziali, socio assistenziali, culturali, agrituristiche.

E' sempre ammessa la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo.

Ogni altro intervento è soggetto a formazione di piano di recupero ai sensi dell'art.28 della Legge 457/78 esteso a tutto l'ambito cortilizio in cui l'unità ricade.

Il piano di recupero si attuerà mediante individuazione di unità minime di intervento e nel rispetto delle presenti norme:

- a) Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; eventuali trasformazioni, ampliamenti e nuovi inserimenti dovranno presentare tipologie consone all'esistente. In tal senso andranno rispettati i caratteri tipo-morfologici del nucleo edificato con la valorizzazione degli edifici storici di rilievo, la riproposizione delle partiture e della continuità delle facciate, il mantenimento delle corti e degli androni di passaggio, delle altezze e dei materiali.
- b) I caratteri tipologici ripercorreranno gli elementi tipici dell'architettura rurale lombarda come le coperture in coppi in cotto su orditura lignea, i serramenti in legno verniciato, l'uso del mattone a vista abbinato all'intonaco a civile tinteggiato nella gamma di colori delle terre.
- c) Gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti dovranno comunque rispettare i caratteri tipo-morfologici del complesso edificato.
- d) Qualora, per un migliore utilizzo agricolo degli edifici esistenti si rendessero necessarie demolizioni con ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione andrà prevista con soluzioni planivolumetriche che, in ogni caso, non alterino la lettura del complesso e con caratteristiche tipo-morfologiche adeguate alle particolarità architettoniche presenti.

□ PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Criteri per la gestione dei canali e fossi

Su tutta la rete irrigua è vietata la esecuzione di nuovi interventi di tombinatura, con la sola esclusione di tratti strettamente necessari a comprovate esigenze irrigue, alla creazione degli accessi ai fondi o dei passaggi connessi con viabilità o servizi o con interventi di messa in sicurezza a regimazione di tratti della rete.

Criteri per la realizzazione delle recinzioni

Le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi all'interno del Parco del Roccolo sono consentite solo se realizzate a mezzo staccionata aperta o con siepe di specie tipiche locali e secondo l'abaco che il Parco provvederà ad elaborare.

Sono ammesse recinzioni con rete metallica a fondazioni isolate e siepe, solo a tutela di residenze ed aree edificate e solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività e dei complessi produttivi esistenti, limitatamente al perimetro degli edifici e delle relative pertinenze.

Per quanto riguarda le essenze da utilizzarsi per le opere di mascheramento a verde, si richiama quanti indicato nel P.P.I.

Sono consentite recinzioni temporanee, per il pascolo del bestiame da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso, e per il rimboschimento.

Criteri per l'insediamento di infrastrutture di uso pubblico a carattere sovracomunale.

Su tutto il territorio del Parco è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture di servizio a carattere sovracomunale.

Divieti generali

Su tutto il territorio del Parco è vietato:

- a) La realizzazione di campeggi e la sosta di campers e roulotte;
- b) La realizzazione di impianti di smaltimento o trattamento di rifiuti e di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e di rottami, fatto salvi i materiali destinati al riutilizzo nell'attività agricola, purchè nel rispetto delle norme igienico sanitarie;
- c) L'attivazione di discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle di inerti provenienti da scavo e demolizioni, purchè non contenenti materiali pericolosi, aventi finalità di bonifica o di ripristino ambientale nell'ambito di cava;
- d) L'ammasso di materiali di scavo o d'opera all'esterno delle aree di pertinenza dei nuclei edificati o al di fuori di eventuali cantieri e, comunque, per periodi non strettamente connessi con la logistica di opere in corso di attuazione;
- e) L'effettuazione di interventi di scavo e sbancamento (se non finalizzati alla eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico od alla bonifica di aree degradate);
- f) La installazione di cartelli pubblicitari. Per quelli già esistenti è prevista la rimozione entro 60 giorni dalla data di adozione del presente documento.

Art. 34 - Norma speciale sugli usi ammessi lungo gli assi di interesse commerciale

Lungo gli assi di interesse commerciale, ovvero negli immobili e sulle aree fronteggianti le vie e le piazze indicate con apposita simbologia nella tavola di azionamento, qualora fronteggianti unicamente le zone residenziali, sono consentite le destinazioni d'uso di cui alle Zone A, B, C dell'art.14 con esclusione degli uffici privati e delle banche.

Per le zone previste del PRG a funzione commerciale (diverse da quelle di vicinato) devono essere fatti salvi i disposti della L.R. 23.06.1999, n.14 e del regolamento regionale di attuazione n.3 del 21.07.2000; pertanto, in assenza di specifiche indagini conoscitive di carattere urbanistico territoriale e commerciale, nelle zone in cui sono ammissibili insediamenti commerciali gli stessi potranno essere attuati solo con le limitazioni previste dalle suddette norme, in coerenza ai disposti della legislazione vigente. (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001 - Efficace ai sensi di legge dal 16/01/2002 - B.U.R.L. n.3]

Art. 35 - Impianti di distribuzione del carburante

La realizzazione degli impianti di distribuzione del carburante è ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone territoriali omogenee B, C e D, con esclusione delle aree destinate a sede stradale o ad ampliamento della sede stradale.

Sono compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante le seguenti funzioni: attività commerciali, attività di riparazione degli autoveicoli, autolavaggio.

Le strutture computabili ai fini della superficie coperta nonché i manufatti e le costruzioni di qualsiasi tipo dovranno essere realizzate ad almeno 5 mt. dai confini. Le strutture verticali dovranno essere realizzate ad almeno 10 mt. dalla sede stradale esistente o prevista.

La superficie drenante dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e piantumata.

Le aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante dovranno distare almeno mt.30 dagli incroci e dalle intersezioni stradali.

Indici urbanistici ed edilizi:

Indici urbanistici:

Indice di Utilizzazione Fondiaria (U.f.)	0,1 mq./mq.
Rapporto di copertura max. (R.c.)	30 %
Numero piani abitabili max.	1
Superficie drenante minima	30 %
Densità arborea (D.a.)	10 %

TITOLO VI**MISURE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA****Art. 36 - Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica (Tavole 2, 3 Nord e Sud)**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone di fattibilità geologica:

	<i>Zona</i>	<i>Classe di fattibilità</i>	<i>Descrizione</i>	
	2	classe 2	Aree non soggette a rischio idraulico di allagamento;	
Aree interne/esterne alla Fascia "C" di P.A.I.	3a	classe 3	Area verificata come allagabile nella valutazione approfondita della condizione di rischio idraulico – zona di maggior rischio relativo;	Aree a rischio idraulico
	3b	classe 3	Area verificata come allagabile nella valutazione approfondita della condizione di rischio idraulico – zona di minor rischio relativo;	
	3c	classe 3	Area di pertinenza idraulica del fiume Olona esterna all'ambito di allagamento individuato nella valutazione approfondita della condizione di rischio idraulico;	
	Fascia A di PAI	classe 4	Area soggetta alla normativa di PAI relativa alla fascia "A";	
	3d	classe 3	Area di rispetto ex D. Lgs. 258/2000;	
	4	classe 4	Area di tutela assoluta ex D. Lgs. 258/2000;	

A seguito dell'entrata in vigore del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - D.P.C.M. 24 maggio 2001 pubblicato sulla G.U. n. 183 dell'8 agosto 2001- il territorio comunale di Parabiago risulta interessato dalle Fasce Fluviali "A" e "C" (quest'ultima delimitata internamente dal limite di progetto tra la Fascia "B" e la Fascia "C") mentre non è presente la Fascia "B" per la sovrapposizione e coincidenza dei suoi limiti con la Fascia "A" (inesistenza del limite interno e presenza di quello esterno definito come limite di progetto tra la Fascia "B" e la Fascia "C").

Al fine di definire gli usi compatibili e le relative prescrizioni all'interno della Fascia "C" sono state conseguentemente effettuate le valutazioni delle condizioni di rischio secondo il "metodo di approfondimento", da cui è risultato la presenza di aree allagabili anche all'esterno del perimetro della stessa fascia "C".

ART. 37 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

37.A - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

37.A.1 CAUTELE PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO IDRICO SOTTERRANEO

La valutazione di ammissibilità di nuovi insediamenti ed attività o di mantenimento di insediamenti ed attività esistenti, va effettuata considerando, nelle motivazioni dei provvedimenti di ammissione od esclusione, la sicurezza, l'igiene e la salubrità delle attività in relazione all'elevato rischio di contaminazione delle riserve idropotabili sotterranee prive di protezione idrogeologica.

37.A.2 OBBLIGO DELLA RELAZIONE "GEOTECNICA"

In osservanza del D.M. 11/03/88, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, occorrerà produrre la relazione geotecnica, redatta da tecnico abilitato, per tutte le opere pubbliche e private che prevedano:

- a) *opere di fondazione;*
- b) *opere di sostegno;*
- c) *manufatti di materiali sciolti;*
- d) *gallerie e manufatti completamente immersi nel terreno che si realizzano mediante scavo in sottoterraneo;*
- e) *stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità rappresentano pericolo per la sicurezza;*
- f) *studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;*
- g) *discariche e colmate;*
- h) *emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni intersiziali;*
- i) *interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti;*
- j) *drenaggi e filtri;*
- k) *ancoraggi.*

Nella relazione deve essere dimostrata l'idoneità delle soluzioni progettuali mediante calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti, basati sulla caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Per attività di cui ai punti precedenti, inerenti ad interventi edilizi di:

- *manutenzione straordinaria;*
- *restauro e risanamento conservativo, esclusi gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti, resi necessari per cedimento o rottura dei terreni d'imposta;*
- *ristrutturazione;*
- *ampliamenti o nuove costruzioni di edifici residenziali e relativi locali accessori di volume inferiore a 1600 mc (misurati senza considerare i volumi di eventuali locali accessori staccati) e di altezza non superiore a 2 piani abitabili fuori terra, esclusi eventuali sottotetti (non abitabili),*

l' idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere **motivata dal progettista in forma di asseverazione**, omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti e sulla base di una caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo della sola raccolta di notizie e dati relativi a zone già note.

37.A.3 OBBLIGO DELLA RELAZIONE “GEOLOGICA”

In osservanza del D.M. 11/03/88, si conferma l'obbligo della relazione geologica in sede di studio e progettazione degli interventi di cui al punto **37.A.2** lettere **c), d), e), f), g), h), k)** ed **i)** con esclusione degli interventi di consolidamento di strutture di fondazione e di sostegno esistenti.

37.B PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Zona 2

In queste zone valgono unicamente le prescrizioni di cui al punto 37.A (*“Prescrizioni relative all'intero territorio comunale”*)

Zona 3 a

Nei territori della zona 3a **è sempre vietata la realizzazione di nuovi piani interrati o seminterrati**, mentre sono consentiti senza prescrizioni gli interventi di:

1. **Demolizione senza ricostruzione;**
2. **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Risanamento Conservativo, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457), senza aumento della superficie o dell'effettivo volume fisico;**
3. **Mutamento di destinazione d'uso di immobili all'interno delle singole categorie (Residenziale, terziario, produttivo industriale, ecc.) previste dall'art.14 delle N.T.A. di P.R.G. e che comunque non comportino la realizzazione di nuove superfici abitabili/agibili con permanenza di persone;**

Sono ammessi gli interventi diversi da quelli di cui ai punti precedenti purché le superfici agibili e/o abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali siano realizzate a quote sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento; la fattibilità di tali interventi dovrà essere subordinata ad una **“Valutazione di compatibilità idrogeologica”** con la situazione di potenziale dissesto.

Queste prescrizioni non sono da applicarsi in caso di interventi realizzati interamente a quota di pavimento al di sopra di mt. 3,00 dalla quota 0,00 di sede stradale così come definita dall'art.11 delle N.T.A. di P.R.G.

Zona 3 b

Nei territori della Zona 3b, sono consentiti senza prescrizioni gli interventi di:

1. **Demolizione senza ricostruzione;**
2. **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457), senza aumento della superficie o dell'effettivo volume fisico;**
3. **Mutamento di destinazione d'uso di immobili all'interno delle singole categorie (Residenziale, terziario, produttivo industriale, ecc.) previste dall'art.14 delle N.T.A. di P.R.G. e che comunque non comportino la realizzazione di nuove superfici abitabili/agibili con permanenza di persone;**

Sono ammessi gli interventi diversi da quelli di cui ai punti precedenti purché subordinati alla realizzazione della **“Valutazione di compatibilità idrogeologica”** con la situazione di potenziale dissesto.

Queste prescrizioni non sono da applicarsi in caso di interventi realizzati interamente a quota di pavimento al di sopra di mt. 3,00 dalla quota 0,00 di sede stradale così come definita dall'art.11 delle N.T.A. di P.R.G.

Zona 3 c

Nei territori della Zona 3C, sono consentiti senza prescrizioni gli interventi di:

1. **Demolizione senza ricostruzione;**
2. **Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (ex art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457), senza aumento della superficie o dell'effettivo volume fisico;**
3. **Mutamento di destinazione d'uso di immobili all'interno delle singole categorie (Residenziale, terziario, produttivo industriale, ecc.) previste dall'art.14 delle N.T.A. di P.R.G. e che comunque non comportino la realizzazione di nuove superfici abitabili/agibili con permanenza di persone;**

Gli interventi diversi da quelli di cui ai punti precedenti, sono subordinati alla **presentazione di una relazione tecnica, redatta anche dal progettista** responsabile degli elaborati progettuali oggetto della pratica edilizia, concernente la valutazione sull'opportunità che l'intervento, per tipologia e destinazione d'uso, sia realizzato in un'area soggetta al rischio, seppur ridotto, di allagamento.

Queste prescrizioni non sono da applicarsi in caso di interventi realizzati interamente a quota di pavimento al di sopra di mt. 3,00 dalla quota 0,00 di sede stradale così come definita dall'art.11 delle N.T.A. di P.R.G.

Fascia A di PAI

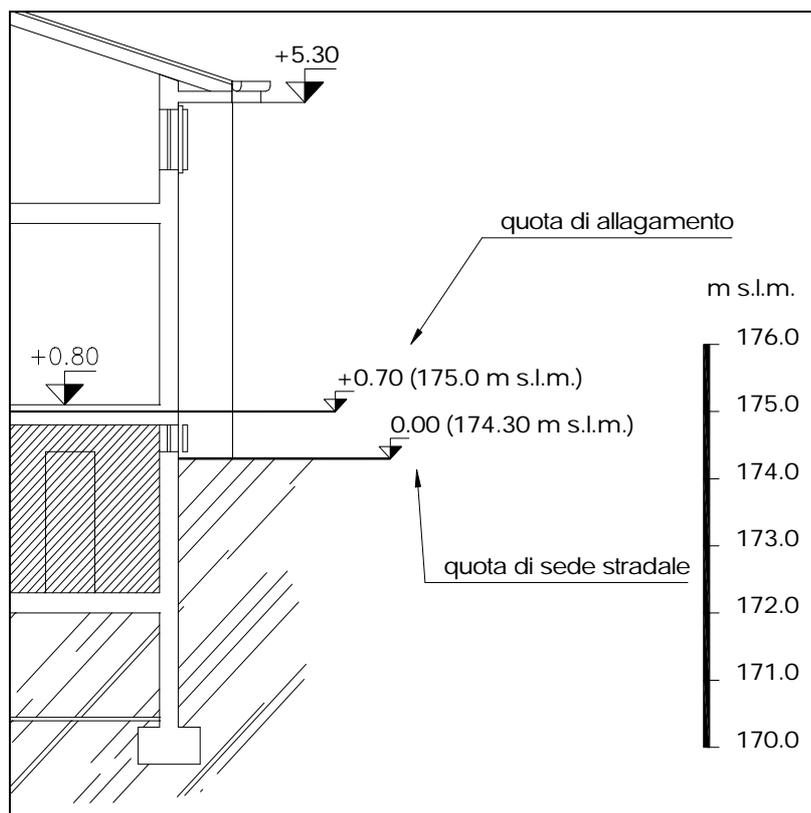
Nei territori della fascia A di PAI gli interventi edificatori ammissibili sono quelli previsti dalla normativa vigente del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) - Vedasi a tal proposito le Norme di attuazione del P.A.I. riportate anche per estratto al successivo comma (art.37.C).

La Valutazione di compatibilità idrogeologica

La Valutazione di compatibilità idrogeologica con la situazione di potenziale dissesto di cui ai commi precedenti dovrà essere prodotta in sede di presentazione delle pratiche edilizie o urbanistiche per i quali è prescritta, a firma di un geologo o di un ingegnere esperto in idraulica.

La suddetta relazione deve essere corredata dalla localizzazione grafica dell'intervento nelle zone della Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (Tavola 2), mentre negli elaborati progettuali dovrà essere chiaramente specificato il valore altimetrico, espresso in metri sul livello del mare, della quota 0.00 (zero) di sede stradale ed evidenziata in linea continua, in sezioni e prospetti rappresentativi, la quota di previsto allagamento così come esemplificato nella figura successiva.

Esempio di indicazione del valore altimetrico in metri s.l.m. della quota 0.00 di sede stradale e della quota di previsto allagamento, negli elaborati grafici allegati alla relazione di valutazione di compatibilità idraulica



La quota di allagamento dovrà essere desunta dai valori delle quote di pelo libero riportati nelle tabelle di calcolo riferite alla portata di $90 \text{ m}^3/\text{s}$ (cap. 7 del presente elaborato), e relative alle sezioni idrauliche più prossime al sito di ubicazione dell'intervento in progetto.

L'ubicazione delle sezioni idrauliche è riportata nell'allegato 1; sempre nello stesso elaborato sono riportate le direzioni degli assi di paleoalveo che dovranno essere utilizzate per definire le direzioni di flusso delle acque di allagamento.

Di seguito è riportato lo schema tipo della Relazione di valutazione di compatibilità idraulica, da assumere come standard minimo di lavoro.

Schema tipo della Relazione di valutazione di compatibilità idraulica

- a) **Verifica del grado di rischio**
 - caratterizzazione generale
 - condizioni locali di allagamento
- b) **Definizione delle interferenze tra gli interventi progettati e i dissesti esistenti**
- c) **Definizione delle prescrizioni tecniche funzionali e strutturali**
 - misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture
 - destinazione d'uso
 - aperture degli edifici
 - viabilità interna, parcheggi, aree di manovra e recinzioni
 - realizzazione di strutture trasversali alla corrente principale
 - impiantistica
 - utilizzo di materiali e tecnologie che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche
 - utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua
- d) **Misure per garantire la stabilità del complesso opera/terreno**
 - fondazioni
 - strutture fuori terra
- e) **Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione**
- f) **Asseverazione di compatibilità idraulica degli interventi di progetto**

La cartografia di fattibilità e le relative prescrizioni geologiche per le N.T.A. sono relative ad una situazione di rischio attuale, e dovranno essere applicate fino alla avvenuta realizzazione delle opere di contenimento o di regimazione idraulica di progetto del PAI. Alla delibera di collaudo di tali opere, potrà essere prodotta una normativa adeguata al residuo grado di rischio idraulico.

Zona 3d

Queste zone costituiscono ambiti di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile (pozzi) ai sensi dell'art.5 D. Lgs. 258/2000.

Zona 4

Queste zone costituiscono ambiti di tutela assoluta delle captazioni ad uso idropotabile (pozzi) ai sensi dell'art.5 D. Lgs. 258/2000.

37.C ESTRATTO DELLA NORMATIVA DEL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO PER IL BACINO IDROGRAFICO DEL FIUME PO (P.A.I.)

In conformità a quanto previsto dalla D.G.R. 11 dicembre 2001 n. 7/7365 si riportano di seguito gli articoli 1 (commi 1-5-6), 29 (comma 2), 30 (comma 2), 32 (commi 3-4), 38, 38 bis, 38 ter e 39 (commi 1-2-3-4-5-6), 41 delle Norme del P.A.I., fatte salve eventuali ed ulteriori modifiche ed integrazioni.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.I.

Art. 1 Finalità e contenuti

1. *Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po, denominato anche PAI o Piano, disciplina:*

- a) *con le norme contenute nel Titolo I, le azioni riguardanti la difesa idrogeologica e della rete idrografica del bacino del Po, nei limiti territoriali di seguito specificati, con contenuti interrelati con quelli del primo e secondo Piano Stralcio*

delle Fasce Fluviali di cui al successivo punto b);

- b) con le norme contenute nel Titolo II - considerato che con D.P.C.M. 24 luglio 1998 è stato approvato il primo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali che ha delimitato e normato le fasce relative ai corsi d'acqua del sottobacino del Po chiuso alla confluenza del fiume Tanaro, dall'asta del Po, sino al Delta, e degli affluenti emiliani e lombardi limitatamente ai tratti arginati - l'estensione della delimitazione e della normazione ora detta ai corsi d'acqua della restante parte del bacino, assumendo in tal modo i caratteri e i contenuti di secondo Piano stralcio Piano Stralcio delle Fasce Fluviali;
 - c) con le norme contenute nel Titolo III, in attuazione dell'art. 8, comma 3, della L. 2 maggio 1990 n. 102, il bilancio idrico per il Sottobacino Adda Sopralacuale e le azioni riguardanti nuove concessioni di utilizzazione per grandi derivazioni d'acqua;
 - d) con le norme contenute nel Titolo IV, le azioni riguardanti le aree a rischio idrogeologico molto elevato.
5. Allorché il Piano riguardante l'assetto della rete idrografica e dei versanti detta disposizioni di indirizzo o vincolanti per le aree interessate dal primo e dal secondo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali; le previsioni integrano le discipline previste per detti piani, essendo destinate a prevalere nel caso che esse siano fra loro incompatibili.
6. Nei tratti dei corsi d'acqua a rischio di asportazione della vegetazione arborea in occasione di eventi alluvionali, così come individuati nell'allegato 3 al Titolo I - Norme per l'assetto della rete idrografica e dei versanti, è vietato, limitatamente alla Fascia A di cui al successivo art. 29 del Titolo II, l'impianto e il reimpianto delle coltivazioni a pioppeto.

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

2. Nella fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e di recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorchè provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

2. Nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29 comma 3, let. l);
- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazione dell'argine.

Art. 32. Demanio fluviale e pertinenze idrauliche e demaniali

- 3. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione, ai sensi della L. 5 gennaio 1994, n. 37, a partire dalla data di approvazione del presente Piano, sono destinate esclusivamente al miglioramento della componente naturale della regione fluviale e non possono essere oggetto di sdemanializzazione.
- 4. Nei terreni demaniali ricadenti all'interno delle fasce A e B, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 della L. 5 gennaio 1994, n. 37, il rinnovo ed il rilascio di nuove concessioni sono subordinati alla presentazione di progetti di gestione, d'iniziativa pubblica e/o privata, volti alla ricostituzione di un ambiente fluviale diversificato e alla promozione dell'interconnessione ecologica di aree naturali, nel contesto di un processo di progressivo recupero della complessità e della biodiversità della regione fluviale.

I predetti progetti di gestione, riferiti a porzioni significative e unitarie del demanio fluviale, devono essere strumentali al raggiungimento degli obiettivi del Piano, di cui all'art. 1, comma 3 e all'art. 15, comma 1, delle presenti norme, comunque congruenti alle finalità istitutive e degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti e devono contenere:

- *l'individuazione delle emergenze naturali dell'area e delle azioni necessarie alla loro conservazione, valorizzazione e manutenzione;*
- *l'individuazione delle aree in cui l'impianto di specie arboree e/o arbustive, nel rispetto della compatibilità col territorio e con le condizioni di rischio alluvionale, sia utile al raggiungimento dei predetti obiettivi;*
- *l'individuazione della rete dei percorsi d'accesso al corso d'acqua e di fruibilità delle aree e delle sponde.*

Le aree individuate dai progetti così definiti costituiscono ambiti prioritari ai fini della programmazione dell'applicazione dei regolamenti comunitari vigenti.

L'organo istruttore trasmette i progetti all'Autorità di bacino che, entro 3 mesi, esprime un parere vincolante di compatibilità con le finalità del presente piano, tenuto conto degli strumenti di pianificazione e gestione delle aree protette eventualmente presenti.

In applicazione dell'art. 6, comma 3, della L. 5 gennaio 1994, n. 37, le Commissioni provinciali per l'incremento delle coltivazioni arboree sulle pertinenze demaniali dei corsi d'acqua costituite ai sensi del R.D.L. 18 giugno 1936, n. 1338, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 gennaio 1937, n. 402, e successive modificazioni, devono uniformarsi, per determinare le modalità d'uso e le forme di destinazione delle pertinenze idrauliche demaniali dei corsi d'acqua, ai contenuti dei progetti di gestione approvati dall'Autorità del bacino.

Nel caso in cui il progetto, sulla base del quale è assentita la concessione, per il compimento dei programmi di gestione indicati nel progetto stesso, richieda un periodo superiore a quello assegnato per la durata dell'atto concessorio, in sede di richiesta di rinnovo l'organo competente terrà conto dell'esigenza connessa alla tipicità del programma di gestione in corso.

In ogni caso è vietato il nuovo impianto di coltivazioni senza titolo legittimo di concessione.

Art. 38 - Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. *Fatto salvo quanto previsto dagli artt. 29 e 30, all'interno delle fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.*
2. *L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini di impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.*
3. *Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.*

Art. 38bis. Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile

1. *L'Autorità di bacino definisce, con apposite direttive, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico a cui sono soggetti gli impianti di trattamento delle acque reflue, le operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti e gli impianti di approvvigionamento idropotabile ubicati nelle fasce fluviali A e B.*
2. *I proprietari e i soggetti gestori di impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, di potenzialità superiore a 2000 abitanti equivalenti, nonché di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti e di impianti di approvvigionamento idropotabile, ubicati nelle fasce fluviali A e B predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico a cui sono soggetti i suddetti impianti ed operazioni, sulla base delle direttive di cui al comma 1. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base delle richiamate direttive.*
3. *L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli impianti di cui ai commi precedenti al di fuori delle fasce fluviali A e B.*

Art. 38ter. Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi

1. *L'Autorità di bacino definisce, con apposita direttiva, le prescrizioni e gli indirizzi per la riduzione del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti gli stabilimenti, gli impianti e i depositi sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 17 marzo*

1995 n. 230, così come modificato ed integrato dal D.Lgs. 26 maggio 2000 n. 241, e del D.Lgs. 17 agosto 1999 n. 334, qualora ubicati nelle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

2. I proprietari e i soggetti gestori degli stabilimenti, degli impianti e dei depositi di cui al comma precedente, predispongono, entro un anno dalla data di pubblicazione dell'atto di approvazione del Piano, una verifica del rischio idraulico e idrogeologico a cui sono soggetti i suddetti stabilimenti, impianti e depositi, sulla base della direttiva di cui al comma 1. La verifica viene inviata al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dell'Industria, al Dipartimento della Protezione Civile, all'Autorità di bacino, alle Regioni, alle Province, alle Prefetture e ai Comuni. Gli stessi proprietari e soggetti gestori, in relazione ai risultati della verifica menzionata, individuano e progettano gli eventuali interventi di adeguamento necessari, sulla base della richiamata direttiva.
3. L'Autorità di bacino, anche su proposta dei suddetti proprietari e soggetti gestori ed in coordinamento con le Regioni territorialmente competenti, delibera specifici Programmi triennali di intervento ai sensi degli artt. 21 e seguenti della L. 18 maggio 1989, n. 183, per gli interventi di adeguamento di cui al precedente comma. Nell'ambito di tali programmi l'Autorità di bacino incentiva inoltre, ovunque possibile, la delocalizzazione degli stabilimenti, impianti e depositi al di fuori delle fasce fluviali di cui al presente Titolo.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
 - a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
 - b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lett. c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
 - c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1. lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
3. Nei territori della fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:
 - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
 - c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
 - d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.
5. la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possono limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.
6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:
 - a) evitare nella Fascia A e contenere, nella fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad

una fruizione collettiva;

- b) *favorire l'integrazione delle fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;*
- c) *favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

Art. 41. Compatibilità delle attività estrattive

1. *Fatto salvo, qualora più restrittivo, quanto previsto dalle vigenti leggi di tutela, nei territori delle fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali. Restano comunque escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale.*
2. *I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità fissati nel presente piano. In particolare deve essere assicurata l'assenza di interazioni negative con l'assetto delle opere idrauliche di difesa e con il regime delle falde freatiche presenti. I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono inoltre verificare la compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre possibili aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi strumenti devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse, in coerenza con le finalità e gli effetti del presente Piano, a conclusione dell'attività. I piani di settore delle attività estrattive o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, vigenti alla data di approvazione del presente Piano, devono essere adeguati alle norme del Piano medesimo.*
3. *Gli interventi estrattivi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.*
4. *I piani di settore o gli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulico-ambientale, relativamente alle previsioni ricadenti nelle Fasce A e B, e comunicati all'atto dell'adozione all'Autorità idraulica competente e all'Autorità di bacino che esprime un parere di compatibilità con la pianificazione di bacino.*
5. *In mancanza degli strumenti di pianificazione di settore, o degli equivalenti documenti di programmazione redatti ai sensi delle leggi regionali, e in via transitoria, per un periodo massimo di due anni dall'approvazione del presente Piano, è consentito procedere a eventuali ampliamenti delle attività estrattive esistenti, per garantire la continuità del soddisfacimento dei fabbisogni a livello locale, previa verifica della coerenza dei progetti con le finalità del presente Piano.*
6. *Nei territori delle fasce A, B e C sono consentiti gli spostamenti degli impianti di trattamento dei materiali di coltivazione, nell'ambito dell'area autorizzata all'esercizio dell'attività di cava, limitatamente al periodo di coltivazione della cava stessa.*
7. *Ai fini delle esigenze di attuazione e aggiornamento del presente Piano, le Regioni attuano e mantengono aggiornato un catasto delle attività estrattive ricadenti nelle fasce fluviali con funzioni di monitoraggio e controllo. Per le cave ubicate all'interno delle fasce fluviali il monitoraggio deve segnalare eventuali interazioni sulla dinamica dell'alveo, specifici fenomeni eventualmente connessi al manifestarsi di piene che abbiano interessato l'area di cava e le interazioni sulle componenti ambientali.*

TITOLO VII

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 38 - Edifici in contrasto con il piano regolatore generale

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della variante in contrasto con gli usi ammessi nelle singole zone territoriali omogenee dal piano regolatore generale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ~~ristrutturazione senza modifiche delle destinazioni d'uso~~ (*)

(*) [Modificato d'ufficio con D.G.R. n. VII/7248 del 03/12/2001]

Art. 39 - Piani attuativi vigenti – Norma transitoria sui piani attuativi decaduti

Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o da piani attuativi adottati o in corso di approvazione definitiva alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, si applicano le specifiche prescrizioni disposte da tali piani attuativi, oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai piani esecutivi stessi.

Nelle aree non edificate, comprese in piani attuativi realizzati parzialmente, approvati successivamente al 2 aprile 1980 e decaduti alla data di adozione del Piano Regolatore Generale, si applicano, per un periodo di tre anni dalla data di adozione, le specifiche prescrizioni disposte dai piani attuativi, oltre alle altre norme e disposizioni stabilite nelle convenzioni allegata ai piani esecutivi stessi.

Art. 40 - Abrogazioni

Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle del Piano Regolatore approvato definitivamente con delibera della Giunta regionale della Lombardia n. 30594 del 2 aprile 1980 e successive modificazioni:

- Variante approvata con delibera di G.R. n. 54470 del 05/09/94 (Parco del Roccolo);
- Variante approvata con delibera di G.R. n. 66534 del 11/04/95 (Parcheggio di via Vela);
- Variante approvata con delibera di G.R. n. 31635 del 10/10/97 (Standard di via Foscolo);
- Variante approvata con delibera di G.R. n. 34652 del 13/02/98 (Rotonda di Via Butti);
- Variante approvata con delibera di G.R. n. 42199 del 26/03/99 (Zona di Recupero);
- Variante approvata con Delibera di C.C. n. 78 del 30/07/98 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 21/10/98 (Standard di Villa Corvini);
- Variante approvata con Delibera di C.C. n. 79 del 30/07/98 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 43 del 28/10/98 (Ampliamento del Cimitero);
- Variante approvata con Delibera di C.C. n. 80 del 30/07/98 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 21/10/98 (Aree per attrezzature di interesse sovracomunale);
- Variante approvata con Delibera di C.C. n. 121 del 30/11/98 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 9 del 03/03/99 (Impianti di distribuzione di carburante) ;

Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono altresì gli artt. 32, 33 e 78 del Regolamento edilizio adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 30 ottobre 1984 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 1389 dell'8 ottobre 1985