

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

| | |
|--|-----------|
| CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI | 3 |
| ART. 1 APPLICAZIONE E CONTENUTO DEL PIANO | 3 |
| ART.2 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI | 4 |
| ART. 3 OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE | 6 |
| ART. 4 SCHEDE DI PROGETTO..... | 7 |
| ART. 5 FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE | 8 |
| 1. Infrastrutture della viabilità | 8 |
| 2. Cimiteri..... | 9 |
| 3. Pozzi | 9 |
| 4. Areoporto..... | 10 |
| 5. Elettrodotti..... | 10 |
| 6. Radiofrequenze e Microonde..... | 10 |
| 7. Zone in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante | 10 |
| ART. 6 PARCHEGGI E AUTORIMESSE PERTINENZIALI | 11 |
| ART. 7 VIABILITÀ..... | 12 |
| ART. 8 TUTELA, POTENZIAMENTO E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO VEGETALE | 13 |
| ART. 9 SOTTOTETTI | 13 |
| 1 Esistenti alla data di adozione del P.R.G. | 13 |
| 2 Di nuova costruzione..... | 14 |
| 3 Norme particolari..... | 14 |
| CAPO II - ATTUAZIONE..... | 16 |
| ART. 10 PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE (P.P.A.)..... | 16 |
| ART. 11 STRUMENTI DI ATTUAZIONE..... | 16 |
| CAPO III - DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE E PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO | 17 |
| ART.12 ZONE OMOGENEE E DESTINAZIONI D'USO..... | 17 |
| 1. C.I.S. Comparti di Intervento Strategico | 18 |
| 2. A.R.U. AMBITI DI RECUPERO URBANISTICO..... | 19 |
| 3. Definizioni delle previsioni commerciali – adeguamento all'Art. 4 e 6 del D.lgs 114/98..... | 19 |
| ART.13 ZONE A | 20 |
| ART.14 ZONE B | 20 |
| 1 Zone B1 consolidate | 21 |
| 2 B2 Zone di completamento residenziale..... | 21 |
| ART.15 ZONE C | 22 |
| ART.16 ZONE D | 23 |
| 1 D1 Zone di trasformazione, | 24 |
| 2 D2 Zone produttive artigianali e industriali | 24 |
| 3 D3 Zone produttive con attività ad alto rischio di incidente rilevante..... | 25 |
| 4 D4 Zone commerciali e direzionali | 25 |
| 5 D5 Zone soggette a piani attuativi vigenti..... | 26 |
| ART.17 ZONE E..... | 26 |
| 7 E1, Zone agricole produttive | 28 |
| 8 E2, Zone di salvaguardia | 28 |
| 9 Ambito del Parco Sud..... | 28 |
| 10 Ambito del Parco delle Cascine | 28 |
| ART.18 ZONE SU E F | 29 |
| 2 Zone SU1 | 29 |
| 3 Zone SU2 | 29 |

| | | |
|---------|---|----|
| 4 | Zone SU3 | 29 |
| 5 | Zone F..... | 30 |
| ART.19 | ZONE T..... | 30 |
| ART. 20 | ZONE AE | 31 |
| ART. 21 | BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO | 31 |
| 1 | Fontanili | 31 |
| 2 | Corsi d'acqua..... | 32 |
| 3 | Specchi d'acqua | 32 |
| 4 | Strade campestri e interpoderali storiche o di interesse collettivo | 33 |
| 5 | Nuclei o edifici di interesse paesistico-ambientale..... | 33 |
| 6 | Vegetazione ripariale | 34 |
| 7 | Alberature poderali | 35 |
| 8 | Alberature stradali | 35 |
| 9 | Alberi di apprezzabili dimensioni..... | 35 |
| 10 | Marcite | 35 |
| 11 | Elementi minori della cultura locale..... | 35 |
| ART. 22 | CONDIZIONI IDROGEOLOGICHE | 36 |
| CLASSE | 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni | 36 |
| CLASSE | 2 - Fattibilità con modeste limitazioni..... | 36 |
| ART. 23 | NORME TRANSITORIE..... | 37 |
| 1 | Vincolo imposto da zone di rispetto cimiteriale | 37 |
| 2 | Piano Energetico – art.5 comma 5 L.10/91..... | 37 |
| 3 | Nuovo tracciato della S.P. 121 – Pobbiano Cavenago | 37 |
| 4 | Disciplina inerente il commercio –D.lgs 114 del 31/03/1998..... | 38 |

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Applicazione e contenuto del Piano

1. Il presente P.R.G., costituito dagli elementi di cui al successivo punto 4, sostituisce il P.R.G. approvato con delib. G.R. n. 47476 del 17/10/1989 e disciplina tutto il territorio comunale ai sensi della vigente legislazione statale e regionale.
2. Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute nella cartografia del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla L. 1902/52.
3. Sono ammesse deroghe al P.R.G. nei casi di cui all'art. 41 quater della L.1150/42 e successive modificazioni, nel rispetto delle procedure ivi previste.

4. Il Piano è costituito da:

1 Relazione illustrativa

2 Cartografia

- *di lettura dello stato di fatto e dei caratteri del territorio comunale*

| | |
|--|----------|
| Tavola delle zone omogenee ex D.I. 1444/68 | 1: 5.000 |
| Destinazione d'uso piano terra | 1: 7.000 |
| Stato di conservazione degli edifici | 1: 7.000 |
| Tipologia edilizia storica | 1: 7.000 |
| Tipologia edilizia moderna | 1: 7.000 |
| Stato delle urbanizzazioni primarie | 1: 7.000 |
| Stato di fatto dei servizi | 1: 7.000 |
| Risorse ambientali-paesistiche e permanenze storiche | 1: 5.000 |
| Inquadramento del territorio e sintesi delle previsioni urbanistiche | 1:15.000 |
- *di lettura dello stato di fatto dei caratteri dei centri storici*

| | |
|--|----------|
| Isolati di rilevamento | 1: 2.000 |
| Altezza degli edifici | 1: 2.000 |
| Destinazioni d'uso degli edifici | 1: 2.000 |
| Consistenza degli edifici | 1: 2.000 |
| Classificazione ed analisi linguistica | 1: 2.000 |
- *di lettura dei caratteri idrogeologici*

| | |
|---|----------|
| Carta geomorfologica con elementi geopedologici | 1:10.000 |
| Carta idrogeologica e della vulnerabilità | 1:10.000 |
| Litologia ed intervalli di permeabilità | 1:10.000 |
| Idrologia sotterranea | 1:10.000 |
| Idrografia superficiale e rete acquedottistica | 1:10.000 |
| Vulnerabilità idrogeologica | 1:10.000 |
| Carta idrogeologica-applicativa | 1: 5.000 |
- *di progetto*

| | | |
|---------------|--|----------|
| Tavv. 2.1 | Azzonamento del territorio | 1: 5.000 |
| Tavv. 2.2/a-d | Azzonamento del territorio | 1: 2.000 |
| Tavv. 2.3 | Beni costitutivi del paesaggio | 1: 5.000 |
| Tavv. 2.4/a-d | Sistema del verde e dei servizi pubblici | 1: 2.000 |
| Tavv. 2.5 | Sistema della mobilità | 1: 5.000 |
| Tavv. 2.6 | Vincoli vigenti | 1: 5.000 |
| Tavv. 2.7 | Verifica del dimensionamento del piano | 1: 5.000 |
| Tavv. 2.8 | Verifica degli standard urbanistici | 1: 5.000 |

Le tavole di:

- lettura dello stato di fatto e dei caratteri del territorio comunale;
- lettura dello stato di fatto dei caratteri dei centri storici
- di lettura dei caratteri idrogeologici
- 2.7 verifica del dimensionamento del piano
- 2.8 verifica degli standard urbanistici non possiedono valore normativo.

3 Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Allegati:

1. Tipi stradali
2. Specie arboree e arbustive suggerite
3. Prescrizioni particolareggiate per le zone A
 - Norme tecniche di attuazione
 - Abaco degli elementi e dei materiali
 - Vincoli puntuali
 - Tavola di Piano (C.s. di Pioltello; C.s. di Limito) 1: 1.000
4. Abaco della Zona B2
5. Schede di progetto dei C.I.S.
6. Determinazione delle zone di rispetto aeroportuale 1: 5.000
7. Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di piano e classi di fattibilità 1: 5.000

Gli allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del piano

Art.2 Indici urbanistici ed edilizi

- 1 - **ST** Superficie Territoriale: misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2 - **SF** Superficie Fondiaria: misurata in mq, è la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni (lotto edificabile) al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3 - **SC** Superficie Coperta, misurata in mq, è la proiezione orizzontale del perimetro esterno edificato fuori terra della costruzione, comprese le murature, le logge, i bowindows, la scale, i balconi (nonché le gronde e gli sporti di qualsiasi tipo) eccedenti m 1,50 di profondità, i portici, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici, ecc.).
- 4 - **SLP** Superficie lorda di pavimento: misurata in mq., riferita al filo esterno delle pareti perimetrali anche se costituite da serramenti fissi o mobili, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, comprese le scale, anche se aperte, necessarie per l'accesso alle unità immobiliari degli edifici. Comprende altresì i piani cantinati, seminterrati, i soppalchi, che consentano (per caratteristiche igienico sanitarie) la permanenza di persone o che abbiano altezza media uguale o maggiore di m. 2,70.

Inoltre, per la destinazione residenziale, ai fini del solo calcolo del contributo concessorio sono computate al 50% le superfici di cantine e sottotetti (anche non abitabili) collegati direttamente alle singole unità immobiliari.

Nelle destinazioni diverse dalla residenza la SLP è comprensiva dei soppalchi, delle tettoie non aggettanti, anche se aperte su tutti i lati, e delle tettoie aggettanti aperte su tre lati e sporgenti dal filo della facciata del fabbricato in misura superiore a m 2,5, nonché dei depositi e dei magazzini.

Sono esclusi dal computo della SLP:

- le scale di servizio o di sicurezza;
- i sottotetti non abitabili;
- i vani che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici a servizio del fabbricato, fisicamente e funzionalmente autonomi dal fabbricato stesso;
- gli spazi di sosta e di manovra delle autovetture.

5 - SP Superficie permeabile: è l'area che al termine dell'intervento dovrà risultare permeabile, che dovrà essere sistemata a verde ed opportunamente piantumata, come previsto dal successivo art. 8.

Dal calcolo della superficie permeabile sono escluse:

- la superficie coperta — SC — di costruzioni e manufatti di qualsiasi tipo;
- le pavimentazioni continue;
- qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;

6 - H Altezza degli edifici, può essere espressa in m. o in nr. di piani fuori terra.

a) Se espressa in m. è misurata tra la quota della strada esistente o di urbanizzazione aumentata di cm. 15 (considerata quota 0,00 dell'edificio) e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano comunque abitabile o all'altezza media, se inclinato.

Negli edifici industriali -anche in presenza di carroponte- e agricoli, l'altezza H è misurata all'imposta delle strutture di copertura.

b) Se espressa in numero di piani, non sono conteggiati i piani seminterrati che fuoriescono dalla quota 0,00 di m. 1,50 misurata all'estradosso del solaio.

7 - V Volume, è il volume realizzabile al di sopra della quota 0.00, dato dal prodotto della S.L.P. per un'altezza virtuale di m 3,00, nonché le parti interrato se destinate a residenza, anche se saltuaria, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali e i sottotetti con requisiti di abitabilità secondo la legislazione vigente.

8 - UF Utilizzazione fondiaria, SLP/SF, in mq/mq. è il rapporto tra superficie lorda di pavimento (**SLP**) e la superficie fondiaria (**SF**); determina la SLP massima edificabile.

9- RC Rapporto di copertura, SC/SF, in mq/mq, è il rapporto tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF; determina la SC massima edificabile.

10- RP Rapporto di permeabilità; è il rapporto fra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF): SP/SF; è espressa in mq./mq.

11-DS Distanza dalle strade; misurata in m, è la distanza (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra gli edifici e il confine stradale, intendendo con ciò il confine fisico della sede stradale comprensiva degli eventuali apparati di completamento e/o di arredo quali: alberature, aiuole, marciapiedi, piste ciclabili ecc.

12-DC Distanza dai confini; misurata in m., è la distanza (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra gli edifici e i confini del lotto di pertinenza o di zona urbanistica, se inferiore; può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione.

13-DF Distanza fra gli edifici; misurata in m., è la distanza minima (ortogonale o obliqua, ma in ogni caso misurata orizzontalmente) fra gli edifici e può essere espressa anche in rapporto all'altezza H della costruzione.

Al fine dell'applicazione della distanza fra gli edifici, per parete finestrata si intende la porzione di parete, effettivamente interessata in proiezione da finestre.

- 14 - **Impianti tecnici:** Si considerano impianti tecnici gli impianti necessari al funzionamento dell'edificio quali: impianto termico, di condizionamento, impianto elettrico, idrico e gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza.
- 15- **Deroghe:** ad esclusione della distanza fra gli edifici, se esterni alla zona A, o soggetti a piano attuativo e della SLP, i limiti previsti dagli indici urbanistici ed edilizi di cui sopra sono derogabili per il rispetto dei caratteri morfologici o di particolari ed oggettive esigenze tecnologiche adeguatamente dimostrate dal progettista e giudicate effettivamente esistenti dal Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento, nei seguenti casi:
- 1) per il rispetto di allineamenti verticali o planimetrici con gli edifici vicini ritenuti riferimenti significativi;
 - 2) quando diversamente indicato dalle tavole di piano con apposita grafia, gli interventi previsti dovranno rispettare gli allineamenti prescritti che prevalgono su qualsiasi altra indicazione delle presenti N.T.A;
 - 3) per i volumi tecnici a servizio degli edifici residenziali, commerciali o ad uffici purchè di H non superiore a m. 3,00, misurati a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, salvo diverse specifiche disposizioni normative. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione;
 - 4) per la realizzazione di cabine di trasformazione ENEL con H non superiore a mt. 3,00, salvo specifiche esigenze tecniche;
 - 5) per l'edificazione in adiacenza ad edifici esistenti a confine; per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza ed unico atto autorizzativo; con autorizzazione del vicino per mezzo di atto registrato e trascritto;
 - 6) per specifiche esigenze tecnologiche finalizzate alla produzione.
- 16- **Quota 0.00**
- La quota 0.00 è riferita alla quota della strada, pubblica o privata, esistente o di urbanizzazione, ove è previsto l'accesso al lotto, aumentata di cm.15.
- Nel caso di piani attuativi in aree non urbanizzate con significative differenze di quota fra le estremità del lotto, la quota 0.00, riferita ai singoli edifici ovvero di singoli gruppi di fabbricati strutturalmente o funzionalmente connessi, sarà di volta in volta riferita alla quota media del piano di campagna esistente nelle immediate vicinanze degli edifici.
- Nel caso di edifici di rilevante lunghezza, per i quali risulti una sensibile differenza della quota 0.00 fra le due estremità, il punto di applicazione di detta quota sarà riferito al punto medio dell'edificio.

Art. 3 Opere ed oneri di urbanizzazione

1 - Sono opere di:

a) urbanizzazione primaria:

- strade a servizio degli insediamenti e attrezzature relative quali: aree di sosta e di parcheggio, ivi compresi gli spazi di manovra, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- reti idriche, di fognatura, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- pubblica illuminazione;

- verde di arredo stradale e urbano;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;
- impianti cimiteriali.

b) urbanizzazione secondaria

- asili nido, scuole materne
- scuole elementari e medie inferiori
- attrezzature civiche (centri civici, amministrativi, culturali, sociali sanitari, assistenziali, ricreativi)
- attrezzature religiose (chiese, oratori, centri parrocchiali) e altri luoghi di culto
- verde pubblico
- impianti sportivi

2 - Tutti gli interventi di attuazione del P.R.G. sono subordinati:

- a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti, nonché delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi;
- b) alla realizzazione della relativa quota di opere di urbanizzazione secondaria o su richiesta del Comune alla loro monetizzazione nel caso di interventi subordinati a Piano attuativo;
- c) alla cessione gratuita al Comune delle aree relative ai precedenti punti a) e b), ove necessario e/o previsto dal P.R.G., e comunque in misura non inferiore a quanto stabilito dal P.R.G.

Le aree individuate nelle tavole di azionamento o nelle schede di progetto, come zone SU, non possono essere monetizzate;

- d) al pagamento dei contributi di concessione e degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 10/77 e delle l.r. 60 e 61/77 da computare in base alle specifiche destinazioni d'uso.

3- L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche, previste dal PRG è condizionata al mantenimento della funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nell'area oggetto di intervento anche, ove necessario, con lo spostamento e rifacimento delle stesse a cura e spese degli operatori.

4- In caso di realizzazione di piani attuativi che riguardino più proprietà e/o di convenzione tra più privati riuniti in consorzio e il Comune, gli oneri ed i vantaggi derivanti dall'intervento saranno ripartiti tra tutti i proprietari interessati in misura proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, o in caso di recupero edilizio, in misura proporzionale alla SLP di pertinenza delle proprietà.

Art. 4 Schede di Progetto

1 Il P.R.G. definisce, per alcuni comparti edificatori, apposite Schede di Progetto in base alle quali devono essere redatti i Piani Attuativi o di intervento delle aree interessate.

Quanto previsto nelle schede di progetto, se difforme, prevale sulle tavole di piano e sulle presenti N.T.A.

2 La Scheda di Progetto prescrive:

- a) i criteri morfologici a cui riferire l'intervento;
- b) le quantità edificabili e le destinazioni d'uso;
- c) le eventuali norme urbanistiche ed edilizie e/o le zone omogenee a cui riferirsi;
- d) la quantità minima delle aree SU per l'urbanizzazione primaria e secondaria, da cedere al Comune quali standard urbanistici ex art. 22 LR 51/75 e art. 12 LR 60/77;

- e) la localizzazione delle aree edificabili, delle aree SU per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei tracciati stradali e ciclopedonali;
- f) altre eventuali indicazioni particolari.

Sono ammessi discostamenti dalle prescrizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 quando:

- sia necessario adattare le prescrizioni alle misurazioni reali del comparto interessato;
- la soluzione proposta risulti comunque equivalente o migliorativa, previa relazione con parere favorevole del Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento, sul piano funzionale e formale, rispetto alle prescrizioni della Scheda di Progetto, fatta salva la localizzazione delle aree edificabili ed a standard, le quantità edificabili e le destinazioni d'uso.

Eventuali errori grafici, riscontrati nelle schede di progetto, potranno essere corretti in fase di approvazione del piano attuativo, previo parere favorevole del Dirigente preposto al rilascio del provvedimento finale, su proposta del responsabile del procedimento.

Art. 5 Fasce di rispetto e arretramento dell'edificazione

Il P.R.G. prescrive fasce di rispetto o di arretramento all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzazione delle aree edificabili in relazione a:

1. Infrastrutture della viabilità
2. Cimiteri
3. Pozzi
 - a) Aeroporto
 - b) Elettrodotti
 - c) Radiofrequenze e Microonde
 - d) Zone in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante

Le aree inedificate, ricomprese in tali fasce, dovranno essere sistemate preferibilmente a verde e piantumate.

Qualora tali zone di rispetto interessino zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa.

Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SLP o di V, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici.

In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico, fatto salvo i disposti del successivo punto 3, può essere concessa la costruzione di:

- piste ciclabili
- parcheggi pubblici con relative corsie di accesso
- le cabine di trasformazione della rete elettrica
- nuove strade quando previste dal P.R.G.
- ampliamenti ed adeguamenti stradali

1. Infrastrutture della viabilità

A. Indicate graficamente sulle tavole di azionamento sono inedificabili in base a quanto di seguito specificato:

- a) Strade Provinciali: mt. 30 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano;
- b) Strade Statali: mt. 30 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano;
- c) Ferrovia: mt. 30 dai binari;

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori terra nè sotto terra.

B. Zona per impianti ferroviari

La zona per impianti ferroviari è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono, oltre alla linea ferroviaria (esistente, da modificare e nuova), 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 all'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali le barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

In caso di non corrispondenza tra progetto ferroviario (allegato sub A all'Accordo di Programma per il quadruplicamento della linea Pioltello-Treviglio) e la tavola di azionamento del P.R.G., prevalgono, quanto all'esatta ubicazione sul territorio degli impianti ferroviari, le risultanze del progetto ferroviario, in quanto più puntuali e definite. La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere dalla sua rappresentazione sulla tavola di azionamento del P.R.G., per una profondità di m.30 a partire dalla rotaia più esterna.

2. Cimiteri

All'interno degli ambiti perimetrati sulle tavole di azionamento non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra né sotto terra fatto salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione;
- volumi tecnici senza presenza di persone.

Qualora la zona di rispetto sia ridotta al minimo di 50 metri, all'interno della stessa possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, con riferimento all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui i cambi di destinazione d'uso e quelli previsti dalle lettere a) b) c) e d) dell'art. 31 della legge 457/78 così come sostituito dall'art. 3 del DPR 380/2001, (Testo unico dell'edilizia), nonché dall'art.27 della LR 12/2005.

3. Pozzi

Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art.5 – comma 4, aventi un'estensione di almeno 10 metri di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 --art.5 del D.Lgs. 258/2000. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 – comma 6 del citato Decreto Legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 – comma 6 del D.Lgs.258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 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.

4. Areoporto

Le parti del territorio comunale soggette a limitazioni d'uso in base alla normativa nazionale e regionale vigenti per la presenza di traffico aereo, sono indicate sull'apposita cartografia di cui all'Allegato 6.

5. Elettrodotti

Le distanze di rispetto per edifici di abitazione o per altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati (oltre le 4 ore) devono garantire una esposizione inferiore o uguale a 0,2 μ Tesla nel caso di nuovi insediamenti e inferiore o uguale a 0,5 μ Tesla nel caso di insediamenti esistenti. Le distanze di rispetto in grado di garantire tali parametri saranno calcolate in funzione della corrente media annuale circolante nella linea o alle correnti massime nominali, nel caso il dato medio annuale non fosse disponibile, in base alla tabella di seguito riportata.

| <i>Corrente media annuale circolante nella linea (Ampere)</i> | <i>Metri di distanza dalla proiezione al suolo dell'asse della linea come obiettivo di qualità per nuove linee o costruzioni destinate a permanenze oltre 4 ore o da luoghi dedicati all'infanzia (vengono garantiti 0,2 μT medi annuali)</i> | <i>Metri di distanza dall'asse dalla proiezione al suolo della linea per il rispetto del valore di attenzione (vengono garantiti 0,5 μT medi annuali)</i> |
|---|--|--|
| <u>100</u> | <u>32</u> | <u>18</u> |
| <u>200</u> | <u>46</u> | <u>27</u> |
| <u>300</u> | <u>56</u> | <u>33</u> |
| <u>400</u> | <u>64</u> | <u>39</u> |
| <u>500</u> | <u>72</u> | <u>44</u> |
| <u>600</u> | <u>79</u> | <u>49</u> |
| <u>700</u> | <u>86</u> | <u>53</u> |
| <u>800</u> | <u>92</u> | <u>57</u> |
| <u>900</u> | <u>98</u> | <u>60</u> |
| <u>1000</u> | <u>103</u> | <u>64</u> |
| <u>1100</u> | <u>108</u> | <u>67</u> |
| <u>1200</u> | <u>113</u> | <u>70</u> |
| <u>1300</u> | <u>117</u> | <u>72</u> |
| <u>1400</u> | <u>122</u> | <u>75</u> |
| <u>1500</u> | <u>126</u> | <u>78</u> |

6. Radiofrequenze e Microonde

L'installazione ed il posizionamento di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi è ammessa esclusivamente nei siti puntualmente individuati, ai sensi della L.R. 11 del 11/05/2001 e suoi provvedimenti attuativi, nell'allegato 1 alle presenti NTA – Tav.4 – “Perimetrazione delle zone”.

Le forme e le modalità di installazione sono disciplinate attraverso le disposizioni di cui all'allegato 2 delle presenti NTA – “Regolamento per l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi”.

Non ammessa la ricostruzione di impianti esistenti in siti non individuati ai sensi del precedente allegato 1.

7. Zone in prossimità di aziende a rischio di incidente rilevante

Per quanto riguarda le zone di piano regolatore prossime ad aziende a rischio di incidente rilevante valgono le indicazioni contenute nel D.Lgs. n. 334 del 17 agosto 1999, art. 9.

Art. 6 Parcheggi e autorimesse

Definizioni

Al fini dell'applicazione del presente articolo per parcheggio o posto auto si intende indifferentemente uno spazio aperto o manufatto chiuso, anche parzialmente, di superficie minima di 12,5 mq.

Non saranno computate nella slp le quantità di parcheggi fino ai limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia ⁽¹⁾ o nelle quantità di seguito descritte.

Per le destinazioni produttive il volume è pari alla slp x 4, mentre per tutte le altre destinazioni è pari alla slp x 3.

Riferimenti normativi

Fatte salve le disposizioni vigenti in materia di parcheggi ⁽²⁾, per quanto attiene la localizzazione dei parcheggi e il rapporto di pertinenza che opera esclusivamente a favore delle unità immobiliari e degli immobili esistenti, attraverso la presentazione di apposito atto unilaterale impegnativo da trascrivere nei registri immobiliari, dovrà essere garantita una dotazione minima di posti auto come di seguito prescritto:

Regole per interventi sul patrimonio edilizio esistente

Dotazioni minime per destinazioni d'uso a carattere prevalente residenziale, ivi comprese le zone A

- 1 posto auto ogni alloggio negli interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, ampliamento e cambio d'uso, esclusa la manutenzione straordinaria

In caso di dimostrata impossibilità nel poter individuare all'interno del lotto di intervento la dotazione obbligatoria di posti auto, questa potrà essere soddisfatta indicando le localizzazioni previste dalle disposizioni vigenti ⁽²⁾ a condizione tuttavia che il rapporto di pertinenzialità sia garantito attraverso una distanza fra le unità immobiliari e i parcheggi pertinenziali non superiore a 500 m.

Per manufatti destinati a parcheggio fuoriuscenti dalla quota 0,00, da realizzarsi nelle zone residenziali a servizio di immobili e/o unità immobiliari esistenti alla data di adozione del presente PRG sprovvisti di spazi di parcheggio, ove questi non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni edilizie del PRG, devono essere tuttavia rispettate:

- la distanza dalle strade non inferiore a quella prevista dal PRG, con esclusione delle autorimesse interrate;
- la dotazione di parcheggi fino ad 1 posto auto per ogni unità immobiliare.

Dotazioni minime per destinazioni d'uso prevalenti diverse da quella residenziale

Commerciale – Direzionale – Terziario

50% SLP in progetto, inclusi gli spazi di manovra, entro la quale dovrà essere individuato almeno un posto auto per ogni unità immobiliare in caso di ristrutturazioni, ampliamenti e cambi d'uso.

Produttivo esistente

10% della superficie fondiaria necessaria all'edificazione, esclusi gli spazi di manovra per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione e cambio d'uso

⁽¹⁾ vedi art.41 sexies L.1150/1942 e s.m.i.

⁽²⁾ vedi L.122/1989 cd. "legge Tognoli" e art.66 LR. n.12/2005

Ricettivo alberghiero

1 posto auto per camera inclusi gli spazi di manovra, in caso di ristrutturazioni ampliamenti e cambio d'uso.

Immobili pubblici o di interesse pubblico

1 mq. ogni 8 mq. di SLP in progetto, inclusi gli spazi di manovra, in caso di ristrutturazioni, ampliamenti o cambi d'uso, da valutarsi sempre in relazione ai singoli interventi e alle destinazioni previste.

Regole per interventi di nuova costruzione, ampliamenti e cambi d'uso

Dotazioni minime per destinazioni d'uso a carattere prevalente residenziale

1,5 posti auto (approssimati per eccesso) ogni alloggio nei casi di nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni. Il reperimento entro il lotto di pertinenza della costruzione è obbligatorio per tutti gli interventi di nuova costruzione. Per il recupero dei sottotetti vale quanto disposto dall'art. 9 delle N.T.A.

Dotazioni minime per destinazioni d'uso prevalenti diverse da quella residenziale

Commerciale - Direzionale – Terziario

100% SLP in progetto, inclusi gli spazi di manovra, in caso di ampliamenti, nuove costruzioni e cambi di destinazione d'uso da destinazioni diverse a quella commerciale.

Produttivo

10% SF necessaria per l'edificazione , esclusi gli spazi di manovra. E' fatto obbligo di reperire ed individuare anche spazi per automezzi a servizio o connessi con l'attività.

Ricettivo - Alberghiero

1 posto auto per camera esclusi gli spazi di manovra.

Immobili pubblici o di interesse pubblico

1 mq. ogni 8 mq. di SLP in progetto , inclusi gli spazi di manovra.

Regole per interventi nelle zone agricole

Con riferimento alle disposizioni vigenti ⁽¹⁾ , la realizzazione di parcheggi o posti auto interrati e non nelle zone E, fatta eccezione per i perimetri individuati sulle tavole di azionamento, è da ritenersi incompatibile con le destinazioni d'uso ammesse.

Art. 7 Viabilità

La Tav. 2.5 individua:

- a) Le nuove strade previste dal P.R.G.
- b) Le sedi viarie per le quali è previsto l'ampliamento e/o l'adeguamento.
- c) Le strade classificate come residenziali in base all'art.3 del D. Lgs 285/1992

La Tav. 2.4 indica la rete di piste ciclabili e dei percorsi pedonali di interesse pubblico. Ogni intervento, pubblico o privato, dovrà prevedere l'attuazione contemporanea di quanto previsto dalle tavv. 2.4 e 2.5 per gli ambiti interessati dall'intervento stesso. Le caratteristiche tipologiche delle strade, delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali, di cui ai punti precedenti sono definite dall'Abaco dei Tipi Stradali (All. 1).

⁽¹⁾ vedi art.67 - 1° comma della LR.12/2005

La dimensione dei marciapiedi e delle piste ciclabili, indicata dai Tipi Stradali, rappresenta la dimensione consigliata degli stessi, che dovrà essere precisata e incrementata, ove possibile, in sede di progettazione esecutiva.

Art. 8 Tutela, potenziamento e valorizzazione del patrimonio vegetale

- a) Le piante ad alto fusto esistenti come: alberi isolati, disposti a filari o a gruppi, nonché la vegetazione arbustiva ripariale, vanno conservati. Ne è pertanto vietato l'abbattimento, salvo, previa autorizzazione, per motivi di sicurezza o fitosanitari o in presenza dei seguenti casi:
- di progetti di riqualificazione ambientale;
 - progetti di ristrutturazione dei giardini esistenti o di nuovo impianto;
 - in presenza di essenze improprie al decoro del verde;
- prevedendo comunque la sostituzione degli alberi o della vegetazione abbattuta con altre essenze tipiche del luogo;
- b) Nella progettazione sia di interventi pubblici che privati, dovrà essere posta particolare attenzione alle sistemazioni a verde sulla base di un progetto esecutivo che dovrà indicare la scelta e ubicazione delle alberature, delle siepi, degli arbusti o dei giardini.
- negli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione dovrà essere prevista, l'adeguata piantumazione di almeno 1/2 del terreno permeabile per le zone prevalentemente residenziali (B-C), e di almeno 1/3 delle superfici a verde per le zone produttive (D);
 - nelle zone D i progetti dovranno indicare la messa a dimora di alberature d'alto fusto lungo i confini od in altre posizioni che meglio esaltino la funzione paesistica e di arredo degli alberi;
 - i progetti di strade urbane o di quartiere dovranno sempre verificare la possibilità della messa a dimora di alberature, siepi o arbusti, finalizzati al decoro cittadino;
 - i progetti per la realizzazione o sistemazione di strade extraurbane o di opere idrauliche, dovranno essere corredati da un progetto di sistemazione paesistica che ponga particolare attenzione alla sistemazione con vegetazione di scarpate, terrapieni, svincoli.
- c) Le essenze suggerite sono indicate nell'Allegato 2 delle N.T.A.

Art. 9 Sottotetti

1. Recupero sottotetti esistenti

Definizione

I sottotetti di cui al presente paragrafo sono quelli definiti dalla vigente normativa in materia ⁽¹⁾, completati con copertura e strutture al rustico

Esclusioni

Sono esclusi dall'applicazione dei seguenti commi i sottotetti ricadenti nella casistica prevista con apposita deliberazione.⁽²⁾

Regole generali

Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso attraverso l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e

⁽¹⁾ vedi art.1 della LR.20/2005

⁽²⁾ vedi delibera di Consiglio Comunale n.19 del 22/03/2006

di gronda e delle linee di pendenza, in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti NTA, purchè nei limiti massimi di altezza degli edifici come stabilite per ogni zona omogenea, quando gli edifici:

- a) siano destinati a residenza per almeno il 25% della SLP complessiva;
- b) siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;
- c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m.2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m.1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;
- d) siano previste idonee opere di isolamento termico e di contenimento dei consumi energetici;
- e) siano reperiti, per le nuove unità immobiliari, parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio, come previsto al precedente art. 6, monetizzabili solo ed esclusivamente nel caso di comprovata impossibilità a realizzare i suddetti spazi per parcheggio;
- f) sia garantito il rispetto dei requisiti di visitabilità ed adattabilità degli alloggi come disposto dalla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Il limite di altezza (H) di cui alle disposizioni vigenti è stabilito nel numero di due piani fuori terra.

Conseguentemente nei soli edifici con numero massimo di 2 piani, i sottotetti esistenti, possono essere resi abitabili anche mediante la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde purchè tale modifica interessi l'intero fronte dell'edificio fino al raggiungimento di una altezza massima di imposta di m. 2,10 e nel rispetto di quanto prescritto dal successivo articolo 9.3

Regole particolari per le ZONE A

Nelle zone A gli interventi di cui sopra dovranno comunque rispettare la continuità altimetrica delle cortine esistenti.

Gli interventi sopraccitati dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici

DC = esistente

DS = esistente

DF = esistente (con esclusione delle zone A), nel caso tale distanza fosse inferiore a mt. 10 fra le pareti finestrate, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente, ma dovrà essere assicurata attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti. Per le zone A si applica quanto previsto dall'art. 9 punto 1. del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 ed è sempre richiesta la valutazione d'impatto paesistico, come riportata al successivo articolo 9.3.

2 Di nuova costruzione

Fatto salvo quanto prescritto al successivo art. 9.3, nelle nuove costruzioni i sottotetti sono ammessi alle seguenti condizioni:

- le falde del tetto siano impostate a non più di mt. 0,50 dall'intradosso dell'ultimo solaio e con una pendenza non superiore al 40%;
- non siano destinati a usi che prevedono la permanenza di persone.

3 Norme particolari

La soluzione proposta dovrà garantire l'allineamento coerente con quello degli edifici circostanti, pertanto, per il raggiungimento di tal fine potranno essere autorizzate modeste variazioni, in deroga a quanto prescritto e comunque nel rispetto dei diritti di terzi

Le altezze interne dei sottotetti esistenti dovranno corrispondere a quelle approvate e risultanti dagli originali progetti dei fabbricati o da pratiche di condono edilizio

Per qualsiasi intervento di recupero abitativo del sottotetto che preveda l'apertura di abbaini e terrazzi, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e

delle linee di pendenza è richiesta la valutazione di impatto paesistico da redigersi con le modalità fissate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e dalle linee guida approvate con D.G.R. n. VII/11045 dell'8/11/2002 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO II - ATTUAZIONE

Art. 10 Programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.)

Al fine di promuovere una attuazione coordinata del P.R.G., e per la programmazione degli interventi pubblici e privati delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'Amministrazione Comunale predisporrà Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) del P.R.G. ai sensi della l.r. 51/75, della l.r. 15/84 nonché della L. 10/77.

Art. 11 Strumenti di attuazione

- 1 Le aree urbanizzate sono assoggettabili a Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica e privata, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale, in base alle normative precisate dal presente P.R.G, riferiti a:
 - i perimetri indicati dal P.R.G.;
 - interi isolati o, in casi particolari, adeguatamente documentati in termini di funzionalità e decoro urbano, a una parte dell'isolato. In questo caso valgono le norme e i parametri previsti dalle rispettive zone urbanistiche, fatta salva la S.L.P. esistente.
- 2 Le aree di nuova urbanizzazione (o di ricostruzione) sono assoggettabili ai seguenti piani attuativi preliminari:
 - Piani particolareggiati (PP) di iniziativa pubblica, ai sensi delle leggi 1150/42 e 765/67, nonché della l.r. 51/75;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71
 - Piani per gli insediamenti produttivi (PIP), ai sensi delle leggi 167/62 e 865/71;
 - Piani di lottizzazione di iniziativa pubblica e privata, ai sensi delle leggi 1150/42 e 765/67, nonché della l.r. 51/75.
- 3 Anche se non espressamente previsto dal presente P.R.G., sono sottoposti a piano attuativo gli interventi di ristrutturazione e/o ricostruzione quando, prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse e comunque quando superino le seguenti soglie:

| | | | |
|--|---|--------|-------|
| • SLP residenziali di progetto | > | di mq. | 4.000 |
| • SLP produttive di progetto | > | di mq. | 4.000 |
| • SLP commerciali- direzionali di progetto | > | di mq. | 2.000 |
- 4 L'intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, è possibile tramite:
 - a) autorizzazione edilizia o dichiarazione di inizio attività, per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa regionale
 - b) le concessioni edilizie.
- 5 La variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dalla L.R. 23/97 e successive modificazioni.

CAPO III - DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE E PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio di Pioltello.

I cambi di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, sono consentiti solo se compatibili con le destinazioni previste dalla zona urbanistica e con il recupero degli eventuali standard urbanistici all'interno della propria superficie fondiaria salvo monetizzazione per comprovata impossibilità di reperimento.

Art.12 Zone omogenee e destinazioni d'uso

1 Il territorio comunale è suddiviso, ai sensi del D.M. 1444/68, nelle zone omogenee A, B, C, D, E, SU, F, T, AE.

Il riuso per qualsiasi destinazione urbanistica, di aree industriali dismesse, è subordinato alla certificazione di avvenuta bonifica da parte degli Enti di controllo.

Tutti gli interventi soggetti a piano attuativo, posti nelle vicinanze delle seguenti strade: SP 103 Cassanese, SS 11 Padana Superiore, SP 14 Rivoltana, SP 121 Pobbiano-Cavenago, S. comunale S. Francesco, sono assoggettati a campagne preventive di misura del rumore stradale, che consentano di elaborare una mappa previsionale di impatto acustico, e la conseguente previsione degli interventi più opportuni, qualora la previsione stessa dimostri il superamento dei limiti di zona.

2 Nelle zone A, B, C destinate al prevalente uso residenziale, sono ammesse, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, funzioni terziarie (uffici e commercio), di servizio (ricreazione, pubblico spettacolo, istruzione, cultura, assistenza) e produttive, purché tali funzioni risultino compatibili per tipo e quantità con il tessuto residenziale.

La verifica di compatibilità é effettuata dal Comune in base ad apposita documentazione predisposta dal proponente, che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:

a) per le destinazioni terziarie e a servizi:

- 1) un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario;
- 2) la dotazione di parcheggi pertinenziali in base a quanto prescritto dal precedente art. 6.

b) per le destinazioni produttive:

- 1) un'adeguata accessibilità viaria e pedonale e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario, con particolare riguardo ai mezzi pesanti e alle operazioni di carico e scarico, diurne e notturne;
- 2) l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
- 3) la dotazione di parcheggi in base a quanto previsto dal precedente art. 6.

3 La costruzione di attività ricettivo-alberghiere è compatibile con le destinazioni di zona A, B, C, nel rispetto dei parametri di zona e di quanto previsto all'art. 6.

4 La realizzazione di impianti di distribuzione carburante per autoveicoli è ammessa, nel rispetto dei disposti del DLGS 11.02.98 n.32 e del nuovo codice della strada, solo nelle zone D2, D4 anche se in fascia di rispetto stradale, alle seguenti condizioni:

- il lotto di intervento non sia inferiore a 1000 mq;
- siano previste le sole attrezzature tecniche di lavaggio, manutenzione e vendita, strettamente inerenti gli impianti stessi;
- gli edifici ed accessori (comprese le pensiline a protezione delle pompe) non superino una SC di mq. 400;

- 5 Il proponente dovrà predisporre apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assume la responsabilità a tutti gli effetti, atta a certificare:
- l'esclusione di condizioni di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
 - un'adeguata accessibilità viaria e l'esclusione di condizioni di congestione del traffico viario
 - le condizioni di sicurezza rispetto agli incendi e alle esplosioni.
- 6 Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nella misura massima di 3 mq. di SC e con H massima pari a 2,10 m anche in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art. 2.
Tali manufatti, soggetti ad autorizzazione edilizia, dovranno integrarsi esteticamente, sia per quanto attiene ai materiali che alle caratteristiche tecnico-formali con l'edificio principale.
- 7 Il Piano individua con apposita perimetrazione parti del territorio comunale di particolare rilevanza urbanistica denominate:
1. Comparti di Intervento Strategico (C.I.S.).
 2. Ambiti di Recupero Urbanistico (A.R.U.).

1. C.I.S. Comparti di Intervento Strategico

Comprendono porzioni di tessuto urbano e di territorio non edificato ritenute prioritarie nella qualificazione della struttura urbana e dell'immagine della città; sono articolati in comparti perimetrati identificabili nelle Tavole di Azionamento come C.I.S. 1-30.

Modalità di intervento: in tali ambiti, in cui possono essere ricompresi tipi di zona diversi, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi redatti in base alle schede di progetto di cui all'Allegato 5.

Qualora nel Comparto sia prevista una quota di aree SU superiore a quella necessaria in funzione della propria potenzialità edificatoria (secondo quanto previsto dalla L.R. 51/75), ma funzionale al completamento del disegno urbano e/o al soddisfacimento del fabbisogno complessivo di aree a standard, tale previsione potrà essere attuata autonomamente dall'Amministrazione Comunale indipendentemente dal resto del comparto, essendo vincolante la localizzazione e la destinazione urbanistica delle aree "SU" e della viabilità indicate dalle schede di progetto.

Dove le schede di progetto non prescrivano parzialmente o totalmente i parametri urbanistici ed edilizi si applicano quelli previsti dalle zone omogenee in esse indicate.

In sede di redazione dei piani attuativi relativi ai C.I.S. che comportino una trasformazione urbanistico-edilizia di ambiti a precedente destinazione produttiva, dovrà essere prodotto uno studio sulla contaminazione del suolo, che:

- segnali la presenza dei principali elementi inquinanti;
- indichi le tecniche di bonifica da impiegare;
- dichiari gli standard qualitativi per la decontaminazione sulla base della normativa vigente.

In sede di rilascio delle concessioni edilizie il richiedente dovrà dimostrare, attraverso analisi della qualità dei suoli, l'efficacia degli interventi di decontaminazione effettuati.

Sulle previsioni del piano attuativo e sulla verifiche prodotte in sede di rilascio della concessione edilizia dovrà essere acquisito il parere dell'A.S.L. competente.

Le trasformazioni, a piano attuativo realizzato o scaduto, sono regolate dalla normativa della zona omogenea indicata nella scheda di progetto ad esclusione

del rapporto di copertura che non può essere variato rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

Negli ambiti definiti C.I.S., fatti salvi diversi accordi convenzionali fra le proprietà, la potenzialità edificatoria è da ripartirsi in quota proporzionale a tutte le proprietà ricomprese nel piano attuativo indipendentemente dalla destinazione di zona applicata alle singole aree.

2. A.R.U. Ambiti di Recupero Urbanistico

Comprendono singoli edifici o frammenti del tessuto urbano finalizzati al recupero funzionale della residenza circostante. Sono articolati per ambiti perimetrati nelle Tavole di Azionamento come A.R.U.1, A.R.U.2, A.R.U.3.

Modalità di intervento: è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria. Qualsiasi altro intervento è subordinato alla preventiva approvazione di un piano attuativo in base alle seguenti prescrizioni:

| NR. A.R.U. | SLP | SC | PIANI | DESTINAZIONE URBANISTICA |
|------------|-------|-----|-------|--|
| A.R.U. 1 | 3.000 | 900 | 4 | 1 piano terziario commerciale, 3 piani autorimesse. |
| A.R.U. 2 | 3.200 | 960 | 4 | 1 piano terziario commerciale, 3 piani autorimesse. |
| A.R.U. 3 | = | = | = | acquisizione pubblica degli edifici esistenti e loro demolizione totale o parziale; realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato. |

Per i parametri urbanistici ed edilizi non specificati nella tabella si applicano quelli previsti dalle zone omogenee indicate sulle tavole di azionamento.

3. Definizioni delle previsioni commerciali – adeguamento all'Art. 4 e 6 del D.lgs 114/98

1 Grandi strutture di vendita:

Non sono ammesse nuove aperture e ampliamenti relativi alle grandi strutture di vendita esistenti, sia che questo avvenga per concentrazione o accorpamento di esercizi commerciali.

2 Medie strutture di vendita:

Tessuto urbano consolidato (zone omogenee urbanistiche A,B,C)

Non sono ammesse nuove aperture di medie strutture di vendita.

E' invece possibile ampliare le strutture esistenti, per 1 sola volta e fino al raggiungimento del 100% in più della superficie di vendita già attivata alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Per gli ampliamenti si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 7, comma 6, R.R. n 3/2000 s. m. i. Gli ampliamenti sopraccitati saranno realizzabili fino al limite dimensionale massimo di 2500 mq di superficie di vendita. (art.4, comma 1, lett.e) del D.Lgs n.114/98)

La concentrazione e gli accorpamenti fra medie strutture di vendita attive di generi di largo consumo devono sempre essere autorizzate; la superficie di vendita finale non dovrà superare comunque la somma di quella degli esercizi concentrati/accorpati ed essere ovviamente contenuta entro 2500 mq.

Ambiti di trasformazione urbana ed extraurbana – Comparti di Intervento Strategico (C.I.S.) e A.R.U

Non sono ammesse nuove aperture di grandi strutture di vendita.

Le medie strutture di vendita ammesse e previste sono identificate nell' Allegato 5 delle NTA del PRG “ Schede di Progetto dei CIS”. Si rimanda pertanto alla lettura dell'allegato stesso ai fini delle specificazioni tipologiche e quantitative.

Per quanto riguarda gli A.R.U. (ambiti di recupero urbanistico) sono previste :

- per l'ARU 1 – una media struttura di vendita alimentare per un massimo di mq. 900 di Slp

- per l'ARU 2 - una media struttura di vendita non alimentare per un massimo di mq. 960 di Slp.

Nell'ambito dei singoli CIS sono insediabili e autorizzabili anche più iniziative autonome di Centro Commerciale nelle stesse aree sempre nel limite dei 2.500 Mq. per ognuna.

Sono escluse l'insediamento di attività commerciali e in particolare di medie strutture di vendita, negli Ambiti di trasformazione extraurbana tra cui quello del Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato “Parco delle Cascine”.

Nelle aree agricole E1 ed E2 si applicano le NTA del PRG e le specifiche norme di settore.

Zone Commerciali e direzionali di sviluppo (zono omogenee D4 e D5)

Possono essere autorizzati insediamenti solo di medie strutture di vendita non alimentari.

E' invece possibile ampliare le strutture esistenti, per 1 sola volta e fino al raggiungimento del 100% in più della superficie di vendita già attivata alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Per gli ampliamenti si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 7, comma 6, R.R. n 3/2000 s. m. i. Gli ampliamenti sopraccitati saranno realizzabili fino al limite dimensionale massimo di 2500 mq di superficie di vendita. (art.4, comma 1, lett.e) del D.Lgs n.114/98).

Sono fatte salve situazioni pregresse ancora in itinere alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

3.Punti vendita di vicinato

La localizzazione di attività di vendita di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita) è ammessa in tutte le zone del territorio comunale nelle quali è consentita la destinazione d'uso commerciale esclusi gli ambiti di trasformazione extraurbana.

Art.13 Zone A

Il PRG identifica, con apposita grafia nelle Tavole di Azzonamento, i nuclei storici di Pioltello e Limite che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico urbano e significativi caratteri architettonici o ambientali, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica. Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, che devono rimanere tali.

Modalità di intervento: l'edificazione è regolata da quanto previsto nell'Allegato 3 “Prescrizioni particolareggiate per le zone A”, le cui prescrizioni prevalgono sulle tavole di piano, sulle presenti N.T.A. e sulle prescrizioni del Regolamento Edilizio in materia di distanze ed altezze dei fabbricati.

Art.14 Zone B

Il P.R.G. identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente. Si articolano in B1 e B2.

1 Zone B1 consolidate

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati.

Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno:

- essere coerenti con il mantenimento dei caratteri tipologici, con il mantenimento dei caratteri edilizi, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc.
- riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente.

Gli interventi:

- non potranno superare la SLP esistente;
- saranno assoggettati a piano attuativo.

2 B2 Zone di completamento residenziale

Comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità. Sono articolate per ambiti differenziati perimetrati, identificabili nelle tavole di azionamento con i numeri da 1 a 83.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: gli interventi relativi ai suddetti comparti sono subordinati a:

a) **Norme edilizie generali**, valide per tutti gli ambiti:

1 **Ds**:

- a) per gli interventi relativi ad edifici esistenti, maggiore o uguale alla distanza esistente;
- b) per gli interventi di nuova costruzione su area libera: in allineamento, anche parziale, con uno degli edifici confinanti;
- c) Quando il rispetto degli allineamenti esistenti non consenta lo sfruttamento di almeno l'80% della potenzialità insediativa, la distanza Ds di cui a alle precedenti lettere a) e b) potrà ridursi fino a m 5 onde consentire l'attuazione della previsione di piano.

2 **Dc**: $1/2 H$ dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 5 se la parete è finestrata e a m. 3 se la parete è cieca.

3 **Df**: pari ad H del fronte dell'edificio in progetto e comunque non inferiore a m. 10,00 tra le pareti finestrate e m. 6,00 fra le pareti cieche.

Nel caso la distanza esistente dal confine o fra le pareti finestrate fosse inferiore a quella prescritta, le pareti dovranno arretrare rispetto al fronte esistente fino al raggiungimento di tale distanza, ma dovrà essere assicurata, attraverso la realizzazione di logge od altri elementi architettonici, la completezza formale delle fronti dell'edificio

4 **Rf**: Rapporto filtrante = 50% di Sf-Sc ammissibile

b) **Norme edilizie particolari**, per ogni ambito, l' "Abaco della Zona B2" riportato nell'Allegato 4 prescrive:

1 **Altezza H**, misurata in nr. di piani come previsto dal precedente art. 2.

Gli edifici precari o accessori, come baracche, depositi, legnaie, autorimesse, ecc., se non organicamente integrati con l'edificio principale, non possono essere sopraelevati.

I nuovi edifici e i sovralti ammissibili sono autorizzati al fine di riallineare verticalmente l'edificio oggetto di intervento con gli edifici adiacenti, o in subordine più vicini, costituenti la cortina stradale. Il sovralto dovrà riguardare l'intera superficie coperta dell'edificio quando lo stesso sia stato originato da unica concessione edilizia.

2 Tipologia edilizia:

- casa singola: edificio uni o bifamigliare, con uno sviluppo del corpo di fabbrica non superiore a m.14;
- edificio unifamiliare aggregato: costituito da appartamenti autonomi aggregati in forme diverse, in quantità limitate;
- edificio a schiera: costituito dalla ripetizione di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, ecc.) con uno sviluppo del corpo di fabbrica non superiore alla somma di sei unità immobiliari;
- edificio a palazzina: edificio plurifamigliare, con uno sviluppo del corpo di fabbrica non superiore a m 18,00;
- edificio in linea: edificio plurifamigliare, con uno sviluppo del corpo di fabbrica superiore a m 18,00;
- esistente: mantenimento della tipologia esistente.

3 Rapporto di copertura (Rc); il valore riportato nell'Allegato 4 indica il limite massimo raggiungibile all'interno del lotto. Nei casi di ampliamento di un edificio esistente, l'ampliamento dovrà interessare tutti i piani esistenti e di progetto.

4 Gamma cromatica di riferimento per le facciate; in assenza di un Piano del colore, che potrà essere proposto anche per iniziativa privata per isolati o per tronchi viari, ogni richiesta di concessione per interventi edilizi deve essere corredata da un campione dei colori da utilizzare per la tinteggiatura della facciata, in modo da permettere alla competente commissione la verifica della conformità a quanto previsto dall'allegato 4.

- c) Edifici difformi.** per gli edifici esistenti non conformi a quanto previsto nei punti a) e b) del presente articolo, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Saranno ammessi, altresì, interventi di ampliamento e sopraelevazione che dovranno avvenire nel rispetto degli indici sopra descritti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggiore coerenza con il contesto, nel limite della SLP e della SC esistenti, se superiori a quelle consentite e nel rispetto degli altri indici di zona.

Art.15 Zone C

Il P.R.G. identifica con le zone C le aree a prevalente destinazione residenziale, soggette a piani attuativi già approvati o adottati in base al precedente P.R.G. ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di futura realizzazione.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: valgono le norme convenzionali e i parametri del piano che hanno determinato il piano attuativo già adottato. Le trasformazioni a piano attuativo realizzato o scaduto, o in caso di variante, sono regolate dalla normativa della zona B1 ad esclusione del rapporto di copertura e della SLP che non possono essere variati rispetto a quanto determinato dal piano attuativo.

Art.16 Zone D

DEFINIZIONE

Il PRG identifica con le zone D le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature.

Le attività produttive si distinguono inoltre in:

- esistenti, cioè quelle insediate ed attive alla data di adozione del PRG
- nuove, cioè quelle attività che dopo la data di adozione del PRG, hanno inoltrato domanda per ottenere il rilascio del Nulla osta inizio attività ⁽¹⁾

Le zone D si articolano in :

- D1 zone di trasformazione
- D2 zone produttive artigianali e industriali
- D3 zone produttive con attività ad alto rischio di incidente rilevante
- D4 zone commerciali e direzionali
- D5 zone soggette a piani attuativi vigenti.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

In tutte le zone D sono vietate nuove attività che prevedano la sola o prevalente attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio o similari, salvo che la stessa non sia strumentale all'attività principale di produzione di beni e servizi.

In tutte le zone D1, data la vicinanza con il contesto residenziale, non è ammesso l'insediamento di nuove attività in cui si effettuino, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri di prima classe ⁽²⁾ o di autotrasporto.

Nelle zone D2, D3, D4 e D5, l'insediamento di nuove attività classificate insalubri di prima classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "convenzione ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:

- a) effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;
- b) inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell'aria;
- c) le cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;
- d) preveda interventi di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull'ambiente circostante che di carattere sociale.

Ad esclusione dell'attività di autotrasporto che è comunque ritenuta incompatibile nelle zone D ancora presenti nel tessuto residenziale, per gli insediamenti insalubri di prima classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio o similari, esistenti alla data di adozione del piano, gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione totale o parziale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica anche parziale o riconversione del ciclo produttivo per l'inserimento di attrezzature, comunque finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale che siano subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica" di cui al comma precedente.

Per gli edifici residenziali presenti nella zone D2, D3, D4 e D5 è ammesso il mantenimento della destinazione residenziale. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento della SLP e della SC.

⁽¹⁾ vedi art.3.1.9 titolo III° del Regolamento Locale di Igiene

⁽²⁾ vedi art.216 T.U. leggi sanitarie approvato con L.1265/1934

1 D1 Zone di trasformazione,

Comprendono gli episodi produttivi e i distributori carburante inseriti in un tessuto prevalentemente residenziale.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: è ammesso il cambio di destinazione d'uso, previa demolizione e ricostruzione, in base alle norme prescritte per la zona B2 in cui sono ubicati e in base alle indicazioni dell'ambito di appartenenza di cui all'Allegato 4.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso non è ammesso mantenere, anche solo parzialmente, la destinazione produttiva.

La permanenza ed il rinnovo è ammessa solo per gli edifici produttivi con esclusione dei distributori carburante ed è comunque subordinata a:

- la compatibilità con quanto prescritto nell'art. 12;
- la coerenza tipologico-formale con il contesto residenziale;
- il decoro urbano;

nel caso di demolizione, ricostruzione e ampliamento di edifici produttivi gli interventi sono subordinati ai seguenti parametri edilizi:

RC = 0,50

UF = 1

H = come edifici adiacenti, o in subordine più vicini, costituenti la cortina stradale

DS, DC, DF, RP = alle norme prescritte per la zona B in cui sono ubicati.

Il 40% della SLP ammissibile potrà essere destinato ad uffici, vendita merci prodotte e residenza che non potrà comunque superare la dimensione di un alloggio per un massimo di 150 mq della SLP.

Non è comunque ammesso l'insediamento di nuove attività in cui si effettuino, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri di prima classe o di autotrasporto, magazzinaggio, stoccaggio o similari

2 D2 Zone produttive artigianali e industriali

Costituite da insediamenti tipicamente rivolti alla produzione, di grandi dimensioni o di dimensioni medio-piccole aggregate in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

Sono ammessi l'insediamento di attività di ristorazione collettiva e di servizi riconducibili alla destinazione produttiva, con esclusione di ogni altra attività commerciale, nel limite degli indici di zona. L'insediamento della attività sopraccitata è soggetto alla verifica della dotazione di parcheggi privati in misura pari a quello di cui all'art. 6 punto c delle presenti norme.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: per ogni attività produttiva è ammessa una SLP per residenza, uffici e vendita delle merci prodotte pari al 40% della SLP di progetto. La residenza non potrà comunque superare la dimensione di un alloggio per complessivi 150 mq di SLP.

I magazzini, gli impianti di conservazione e di stoccaggio sono ammessi solo quando accessori ad attività produttive o di trasporto per una quantità massima di SLP pari a quella produttiva.

Per le attività della grande distribuzione, esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del P.R.G., in caso di ampliamento, ristrutturazione o di nuova edificazione, la SLP destinata a magazzini, impianti di conservazione e stoccaggio non dovrà rispettare il rapporto sopra indicato.

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC = 0,60

RP = 7,5% della SF; nei piani attuativi, nel caso la Sc ammessa non consentisse la realizzazione di adeguate superfici filtranti, la verifica del rapporto di permeabilità viene effettuata con riferimento all'intero piano attuativo.

UF = 0,75

H = m 10,00. Nel caso di edifici esistenti sul medesimo lotto di intervento, i nuovi edifici e gli ampliamenti potranno raggiungere gli allineamenti altimetrici degli edifici ad essi più vicini onde raggiungere una maggiore omogeneità morfologica dell'edificato.

DS = m 5,00

DC = pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

3 D3 Zone produttive con attività ad alto rischio di incidente rilevante

Costituite da insediamenti produttivi con cicli di lavorazioni insalubri ed ad alto rischio.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: data la pericolosità dei luoghi non è ammessa alcuna destinazione residenziale.

Ai sensi del D.M. 9/5/2001, è stata valutata, attraverso apposito studio ⁽¹⁾, la compatibilità territoriale degli insediamenti produttivi esistenti in relazione alle aree di danno, esterne al confine dello stabilimento, in uno scenario incidentale. Eventuali interventi futuri dovranno pertanto risultare compatibili con le categorie territoriali F individuate nel suddetto documento, per la quale nelle aree limitrofe agli stabilimenti contemplati nell'ERIR non possono essere presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

Sono fatte salve le aree entro i confini di stabilimento, nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico ambientali.

1 Nel caso di permanenza delle attività insalubri esistenti l'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC = 0,25

RP = 50% di SF-SC ammissibile

UF = 0,30

H = m 10,00

DS = m 10,00

DC = pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

A differenza di quanto prescritto dall'art. 2 vanno computati nella SLP e nella SC i serbatoi esterni, i silos ed eventuali impianti di produzione anche se esterni.

2 In presenza di interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, che prevedano la modifica anche parziale o la riconversione, del ciclo produttivo o per l'inserimento di attrezzature finalizzate alla riduzione dell'impatto ambientale e del rischio potenziale tali da consentire la classificazione dell'attività in una classe di minor rischio e che siano subordinati alla stipula di una "convenzione ecologica di cui al precedente 2° comma, il Rc di cui al precedente punto 1 potrà essere aumentato fino a 0,50 mq/mq.

4 D4 Zone commerciali e direzionali

Comprendono gli insediamenti commerciali e direzionali e di pubblico spettacolo.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: non è ammessa alcuna nuova destinazione residenziale salvo che per l'alloggio del custode per complessivi 150 mq di SLP.

⁽¹⁾ cfr.ERIR - Elaborato tecnico rischi incidenti rilevanti depositato presso l'ufficio ecologia

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC = 0,50

RP = 50% di SF-SC ammissibile

UF = 1,00

H = m 10,00

DS = m 5,00

DC = pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate.

5 D5 Zone soggette a piani attuativi vigenti

Comprendono i piani attuativi già approvati o adottati in base al precedente P.R.G. ed ancora vigenti, in corso di attuazione o di futura realizzazione.

Sono fatti salvi inoltre, gli indici previsti nel PRG vigente, per quelle aree oggetto di piano attuativo già approvato all'atto di adozione del presente Piano Regolatore, anche nel caso in cui intervengano modifiche e sostituzioni dei predetti piani attuativi, da adottarsi comunque non oltre un anno dalla definitiva approvazione del PRG.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: valgono le norme convenzionali e i parametri del piano che hanno determinato il piano attuativo già adottato. Le trasformazioni a piano attuativo realizzato o scaduto, o in caso di variante, sono regolate dalla normativa della zona D2 se si tratta di un p.a. produttivo, da quelle della zona D4 se il p.a. è commerciale ad esclusione della Sc e della SLP ammesse dal piano attuativo.

Art.17 Zone E

Il P.R.G. identifica con le zone E le aree agricole di cui alla L.R. 93/80, che si articolano in zone E1, E2.

- 1 Nelle zone agricole sono vietate:
 - a) l'impermeabilizzazione dei vasi irrigui
 - b) la trasformazione e/o le attività che prevedano l'asportazione e il prelievo di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti e qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche come le bonifiche agrarie e i bacini idrici e ittici, se non verificata una delle seguenti condizioni:
 - inseriti in strumenti di programmazione sovracomunale;
 - finalizzati ad interventi di recupero o riqualificazione ambientale, paesistica e agronomica;
 - rivestano caratteri di interesse pubblico.
- 2 A tutte le aree ricadenti nella zona E è riconosciuta una potenzialità edificatoria in base a quanto prescritto dalla L.R. 93/80.
- 3 I nuovi allevamenti o l'ampliamento di quelli esistenti potranno essere autorizzati se il rapporto tra peso vivo e superficie aziendale corrisponde ai limiti previsti dalla normativa vigente e previa presentazione di un piano di utilizzo agronomico completo di indagini pedologiche che dimostrino la capacità dei suoli di supportare tale carico. Le indagini dovranno essere asseverate da un tecnico abilitato. In ogni caso, le aree destinate allo smaltimento dei liquami debbono essere vincolate a tale destinazione funzionale, mediante apposito atto unilaterale trascritto. Il medesimo terreno può essere vincolato sia ai fini edificatori sia per lo smaltimento dei liquami.
- 4 Il piano individua sulle tavole di Azzonamento, con apposito perimetro, le aree in cui possono essere realizzate le costruzioni a servizio dell'attività agricola.

Il rilascio di concessioni per nuova edificazione è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) requisito soggettivo di cui all'art. 3 Legge 93/80;
b) disponibilità di adeguata superficie aziendale in proprietà secondo i limiti di cui al seguente elenco:

- colture in serra e ortaggi Ha 1.50
- colture a frutteto e vigneto Ha 2.00
- colture a seminativo irriguo Ha 5.00
- colture a seminativo asciutto Ha 8.00

- c) distanza massima dagli edifici agricoli esistenti m 30,
d) dimostrazione che la costruzione è finalizzata alla conduzione del fondo, tenendo conto anche delle strutture preesistenti. In tal senso si prescrive, prima di concedere la realizzazione di nuove strutture, la dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzare per lo stesso scopo le strutture preesistenti, fermo restando, se necessario la demolizione e ricostruzione delle stesse.
e) parametri edilizi degli edifici di cui all'art. 2 della L.R. 93/80:

1. Abitazioni rurali

- H = mt. 7.50 pari a 2 piani fuori terra
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e non inferiore a mt. 10
DC = mt. 7.50
DF = mt. 15.00
RP = 30%
UF = 0,01 mq/mq

2. Manufatti agricoli

- H = mt. 7.50 pari a due piani fuori terra; solo in caso di provata necessità potranno essere realizzati silos con altezza superiore.
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e non inferiore a mt. 10
DC = mt. 7.50
DF = mt. 5
RP = 10%
UF = 0,10 mq/mq

3. Serre

- H = 4.50 mt.
DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e mai inferiore a mt. 10
DC = mt. 7.50
DF = mt. 5.00
RP = 20%
UF = 0,40

I manufatti per le serre devono avere caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni d'uso diverse.

Sarà ammessa la realizzazione di serre con caratteristiche diverse da quelle sopra indicate solo nel caso di riuso di manufatti edilizi già esistenti che a tale funzione vengano trasformati.

- 5 La progettazione degli edifici, dei manufatti e delle sistemazioni esterne dovrà tenere conto degli edifici esistenti siano essi storici o moderni. In deroga alle altezze indicate nei relativi tipi edilizi potranno essere richieste altezze maggiori o minori che meglio inseriscano l'edificio nel contesto. Sempre per tale scopo potranno essere prescritti gli allineamenti planoaltimetrici da mantenere, rispetto agli edifici esistenti.
Potranno essere concesse deroghe alle altezze anche nel caso di silos o di manufatti che per questioni funzionali lo richiedano.
- 6 Gli interventi sugli edifici esistenti di valore storico ambientale indicati sulla tavola 2.3 "Beni costitutivi del paesaggio" sono regolati dall'art. 21 punto 5.

7 E1, Zone agricole produttive

Sono le aree agricole-produttive in cui obbiettivo primario è la difesa dell'attività agricola e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario, prevalentemente a seminativo la cui potenzialità edificatoria è utilizzabile per la realizzazione di infrastrutture agricole funzionali al tipo di coltivazioni aziendali.

Destinazioni d'uso: produzioni agricole; l'edificazione agricola sarà consentita solo nelle aree indicate dagli appositi perimetri.

Modo d'intervento: intervento diretto (manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, ampliamento); progetto paesistico di dettaglio per interventi di ricomposizione fondiaria, di bonifica agraria, di modifica della rete irrigua secondaria o della viabilità poderale e per le nuove costruzioni.

8 E2, Zone di salvaguardia

Sono le aree che rivestono un particolare interesse per la costruzione della rete ecologica e fruitiva degli ambiti agricoli.

Destinazioni d'uso: prioritariamente destinate ad interventi di ricostituzione della vegetazione arborea sono consentite: le produzioni agricole, la sistemazione e l'adeguamento dei percorsi campestri attrezzati con finalità didattico-ricreativo, le piazzole di sosta attrezzate.

Modo d'intervento: gli interventi di modificazione e manutenzione dello stato dei luoghi dovranno essere realizzati secondo criteri di bioingegneria naturalistica.

9 Ambito del Parco Sud

Sono le aree agricole ricomprese nel Parco Sud.

Se vigente o adottato, in tali ambiti prevalgono le indicazioni del P.T.C., fatte salve le indicazioni per la viabilità di interesse sovracomunale indicata nelle tavole di azzonamento del P.R.G.

In assenza del P.T.C. si applicano le norme per le zone E1 ed E2 del presente piano.

10 Ambito del Parco delle Cascine

Sono le aree agricole che nel contesto dell'area metropolitana, proprio per il loro carattere di residualità, assumono un valore strategico nella ridefinizione del rapporto fra urbanizzato e spazi aperti.

In tali ambiti la salvaguardia e la ricomposizione dei caratteri paesistico-ambientali, — siano essi naturali, storico-culturali o del paesaggio agrario, su cui devono essere esercitate azioni di difesa, valorizzazione e conservazione — costituisce condizione e obbiettivo per il mantenimento dell'identità del paesaggio.

Destinazioni d'uso: produzioni agricole, allevamento, agriturismo e attività ricettive, attività culturali, scientifiche di ricerca, attività sportivo-ricreative con limitato impatto infrastrutturale, residenza se funzionale alle attività sopra descritte e comunque non superiore al 20% della SLP esistente, interventi di potenziamento della vegetazione, interventi di riforestazione e rinaturalizzazione. La destinazione d'uso residenziale ammessa nella misura massima del 20% della SLP, deve intendersi riferita alla intera SLP presente non solo a quella residenziale preesistente e comunque compresa negli ambiti edificabili individuati nelle tavole di azzonamento con apposito segno grafico.

Modalità di intervento: i caratteri sopracitati di questa zona e le sue potenzialità sono tali da poter prefigurare le condizioni per la costruzione di un parco locale di interesse sovracomunale (Parco delle Cascine) ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83, pertanto si individua nel piano particolareggiato lo strumento attuativo idoneo per l'attivazione degli interventi.

E' demandato al Piano particolareggiato del parco la quantificazione e l'individuazione dei luoghi idonei per le destinazioni d'uso ammesse.

Le destinazioni d'uso ammesse potranno essere attuate anche da operatori privi del requisito soggettivo di cui all'art. 3 della L.R. 93/80 purchè convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Fino all'approvazione del piano particolareggiato, che potrà essere redatto e approvato per parti omogenee nel caso non fosse istituito il parco locale di interesse sovracomunale, valgono le norme delle zone E1, E2 ed F come individuate sulle tavole di azzonamento con l'esclusione di:

- nuovi allevamenti o ampliamenti di quelli esistenti
- qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche come le bonifiche agrarie o altri interventi che prevedano l'asportazione e il prelievo di quantità anche minime di terreno sia vegetale che degli strati sottostanti;
- la realizzazione o la modificazione di opere infrastrutturali quali: strade, piste ciclabili, elettrodotti, gasdotti e simili che non siano già previsti dai programmi comunali o nelle tavole di azzonamento;
- introduzione e coltivazione di essenze vegetali non autoctone;
- le recinzioni permanenti, salvo quelle realizzate con vegetazione autoctona e quelle di tipo stagionale, ove le recinzioni fossero indispensabili per gli animali, dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e non potranno comunque essere in muratura e superare l'altezza di m. 1.20;
- opere o piani di ricomposizione fondiaria che prevedono la modifica dei tracciati irrigui, della viabilità podereale e delle presenze arboree;
- il taglio di elementi arborei se non per motivi di sicurezza pubblica o fitosanitari previa autorizzazione del Sindaco che dovrà prevedere la sostituzione degli alberi abbattuti con altri della stessa essenza, ma in ogni caso, comprese nell'elenco di cui all'allegato 2 delle presenti NTA.

Art.18 Zone SU e F

1 Il P.R.G. attraverso la Tav. 2.4, identifica con le zone SU le aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse comunale e generale, classificate, ai fini del computo degli standard urbanistici di cui alla l.r. 51/75 art. 22, in SU1, SU2, SU3, F.

2 Zone SU1

Riguardano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali, di interesse comunale, classificate indicativamente come segue:

- I Istruzione (scuole materne, elementari, medie dell'obbligo)
- C servizi di interesse comune
- V verde e attrezzature sportive
- P parcheggi
- Pz piazze pubbliche

3 Zone SU2

Riguardano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, classificate indicativamente come segue:

- V verde, sport, centri e servizi, mense ed attrezzature
- P parcheggi

4 Zone SU3

Riguardano le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali e direzionali, classificate indicativamente come segue:

- V verde
- P parcheggi

5 Zone F

Sono le aree destinate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse sovracomunale e generale classificate ai sensi dell'art.4, paragrafo 5, del D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

- 6 L'edificazione di aree SU e F libere, sarà ammissibile nel rispetto dei seguenti parametri:

RC = 0,30

H = m 8,00, fatte salve altezze superiori necessarie per motivi funzionali o normativi;

DS = m 10,00

DC = pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate

E' di norma consentita l'installazione di chioschi, previa autorizzazione comunale, anche in deroga al rispetto dei parametri di cui sopra. Tali chioschi non possono avere una superficie coperta superiore ai 25 mq.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio da parte dell'amministrazione comunale o degli enti preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi, sia che si tratti di area libera, sia che la destinazione già in atto non corrisponda alle destinazioni di Piano.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti d'interesse pubblico potrà altresì essere consentita, anche in diritto di superficie, ad altri soggetti alle seguenti condizioni:

- che l'intervento sia compatibile con i programmi comunali;
- che sia inserito in un piano attuativo;
- nel caso di intervento da parte di privati, le modalità di realizzazione ed i termini di cessione delle aree e delle opere saranno regolati da apposita convenzione;
- che siano verificate le compatibilità degli insediamenti proposti di cui all' art. 6.

Art.19 Zone T

Il P.R.G. identifica con le zone T le aree destinate ad attrezzature necessarie al funzionamento ed alla gestione dei servizi urbani ed extraurbani come: acquedotto, fognature, gas, telecomunicazioni, elettrodotto, ferrovia, raccolta e smaltimento rifiuti.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: l'edificazione, che oltre a funzioni strumentali potrà prevedere anche la presenza di uffici e magazzini, è ammessa in base ai seguenti parametri:

RC = 0,60

RP = 50% di SF-SC ammissibile

UF = 0,75

H = m 10,00

DS = m 5,00

DC = pari ad 1/2 H dell'edificio in progetto e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = pari all'edificio più alto in progetto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate.

L'installazione ed il posizionamento di impianti per le telecomunicazioni e radiotelevisivi è ammessa esclusivamente nei siti puntualmente individuati, ai sensi della LR. 11 del

11/05/2001 e suoi provvedimenti attuativi, nell'allegato 1 alle presenti NTA – Tav.4 – “Perimetrazione delle zone”.

Art. 20 Zone AE

Sono le aree ricomprese negli ambiti di escavazione previsti dal Piano Cave Provinciale.

Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi: è ammessa l'attività estrattiva nei termini e secondo le modalità previste dal Piano provinciale.

Al termine dell'attività autorizzata gli ambiti escavati dovranno essere recuperati secondo finalità di inserimento paesistico-ambientale a forte caratterizzazione naturalistica (oasi ecologiche) e funzioni di tipo ricreativo sportivo. A tal fine il piano indica, quale indirizzo per le autorizzazioni future, la necessità di congiungere i bacini esistenti, piuttosto che ampliarli, in modo di recuperare una dimensione adeguata per le attività sportive legate all'acqua (e con essa compatibili). Il progetto di recupero secondo le destinazioni indicate potrà prevedere la realizzazione di edifici a servizio delle destinazioni ammesse secondo i seguenti parametri:

H = mt. 7.50 pari a due piani fuori terra.

DS = secondo DM. 1/4/68 N. 1044 e non inferiore a mt. 10

DC = mt. 7.50

DF = mt. 10

RP = 70%

UF = 0,01 mq/mq della SF asciutta

Art. 21 Beni costitutivi del paesaggio

Sono quei beni che assumono nel paesaggio di Pioltello carattere di identità anche solamente visiva, che rendono riconoscibile un luogo, lo distinguono e ne sono presenze fondamentali.

Le successive prescrizioni sono legate al singolo bene costitutivo e al suo contesto e si applicano in tutto il territorio comunale indipendentemente dalle zone omogenee e delle relative norme.

Il P.R.G. individua nella tavola 2.3 i seguenti beni costitutivi:

1. fontanili
2. corsi d'acqua
3. specchi d'acqua
4. strade campestri e interpoderali storiche o di interesse collettivo
5. nuclei o edifici di interesse paesistico-ambientale

mentre non individua cartograficamente:

6. vegetazione ripariale
7. alberature poderali
8. alberature stradali
9. alberi di apprezzabili dimensioni
10. marcite
11. elementi minori della cultura locale

1 Fontanili

Sono corsi d'acqua di origine artificiale, presenti in alcune zone specifiche intorno alla cintura Milanese e nella fascia centrale della pianura padana detta fascia dei fontanili, dove sono presenti lenti di argilla sotterranee, che creano uno strato impermeabile facendo emergere naturalmente l'acqua di prima falda a livello superficiale.

I fontanili sono costituiti da due parti principali: la testa, dove ci sono le bocche e l'asta, dove scorre l'acqua di irrigazione.

Fondamentale è il recupero paesaggistico, naturalistico e ambientale di questi corpi idrici con le zone ad esse limitrofe, attraverso il controllo e la salvaguardia delle acque e delle aree a verde recuperate.

Obiettivi:

Tutela idrogeologica, recupero delle sorgenti agevolando la naturale fuoriuscita delle acque; conservazione della morfologia del tracciato, della testa e dell'asta, valorizzazione delle sponde e della vegetazione.

Prescrizioni:

Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale anche in ambiti urbanizzati se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque.

Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica e idraulica.

Le distanze da mantenere come rispetto sono legate alla effettiva morfologia del fontanile, e comunque non dovranno essere inferiori a quelle previste per i corsi d'acqua nel sottocitato punto 2.

2 Corsi d'acqua

Sono, i corpi idrici di origine incerta alcuni dei quali assunto nel tempo caratteri naturali evidenziati da tratti sinuosi, i canali irrigui principali per dimensione e funzione come quelli alimentati da fontanili e le permanenze storiche.

La tutela paesistico-ambientale dei corsi d'acqua e dei meandri si esplica innanzi tutto attraverso il controllo della quantità e della qualità dell'acqua e la salvaguardia degli elementi che di tali ambiti sono parti costitutive fondamentali.

Obiettivi:

Tutela idrogeologica, conservazione della morfologia del tracciato e dell'alveo, valorizzazione delle sponde e della vegetazione.

Prescrizioni:

Sono vietati: gli interventi di alterazione dell'assetto morfologico e della vegetazione ripariale, l'occultamento, la copertura, la tombinatura totale o parziale anche in ambiti urbanizzati se non per dichiarato interesse pubblico, l'apertura di nuove immissioni di vasi irrigui e non irrigui se non inseriti in piani di riordino delle acque.

Le opere di consolidamento delle rive e di regimazione delle acque devono essere improntate a tecniche di bioingegneria naturalistica.

Dagli orli di scarpata dovranno essere rispettate le seguenti distanze: m. 3.00, nel caso di acque demaniali e m. 2.00 negli altri casi per la realizzazione di recinzioni e pavimentazioni impermeabili o semipermeabili nel centro edificato; m. 10.00 per la realizzazione di qualsiasi altro manufatto anche se per scopi agricoli.

3 Specchi d'acqua

Di origine artificiale costituiscono residui dell'attività di estrazione.

Gli specchi d'acqua originati dalle cave, costituiscono il maggiore rischio per le risorse acquifere sotterranee.

Obiettivi:

Recupero paesistico ambientale, tutela delle risorse acquifere nel rapporto di interscambio tra deflussi superficiali e sotterranei, sviluppo della vegetazione, uso pubblico.

Prescrizioni:

Nel raggio di mt 50 dagli orli di scarpata che delimitano gli specchi d'acqua sono vietate tutte le attività e le destinazioni d'uso, anche agricole, che potrebbero arrecare inquinamento alle acque.

Le modifiche morfologiche sono ammesse solo se finalizzate al recupero paesistico-ambientale, e ricreativo dei luoghi, all'osservazione scientifica.

Il consolidamento delle scarpate e delle rive potrà avvenire con tecniche di bioingegneria naturalistica.

4 Strade campestri e interpoderali storiche o di interesse collettivo

Si tratta di sentieri o strade campestri di origine storica (la cui esistenza è documentata dai catasti storici) o la cui percorribilità è condizione necessaria per la fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Obiettivi:

Creazione di una rete di percorsi pedonali o ciclopedonali che permetta — a partire dal nucleo urbano — un'agevole fruizione del paesaggio agrario e naturale.

Prescrizioni:

Le percorrenze individuate sulla tavola 2.3 dovranno essere rese agevolmente fruibili attraverso opportuni interventi di sistemazione della sede nel rispetto delle caratteristiche materiche e tipologiche dei diversi tracciati; la sistemazione dovrà essere completata con l'impianto di alberature di specie autoctone, come indicato nell'allegato 2.

5 Nuclei o edifici di interesse paesistico-ambientale

Il PRG identifica i nuclei e singoli edifici di formazione storica che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e significativi caratteri architettonico-ambientali, che vanno conservati e recuperati per motivazioni di valore ambientale e di memoria storica.

Obbiettivi:

Riuso, salvaguardia e valorizzazione degli edifici individuati; tutela e recupero degli elementi distintivi e di relazione tra questi beni costitutivi ed il territorio di cui sono parte integrante e significante.

Prescrizioni:

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo ai cortili.

Tutto ciò nel rispetto delle strutture, dei materiali, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative originarie, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del PRG (escluse le superfetazioni da demolire), degli allineamenti stradali storici degli edifici e delle tipologie edilizie.

Sono vietate: le alterazioni planimetriche e degli elementi materiali delle preesistenze storiche rappresentanti il necessario completamento dell'edificio nel contesto (viali d'accesso, percorsi di collegamento ecc.); le modificazioni della morfologia del terreno adiacente e/o in diretto rapporto visivo con l'edificio; la costruzione di edifici accessori. Sarà consentita la messa a dimora di alberi se finalizzata al consolidamento o al recupero di un rapporto qualitativo del bene col paesaggio di riferimento.

Sottotetti esistenti: è ammesso il recupero a scopo residenziale in base a quanto prescritto nel precedente art. 9 punto 1. Sono vietati nuovi abbaini e terrazzi ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso tetto.

Autorimesse: non è ammessa la formazione di autorimesse interrato, né entro né fuori dal perimetro degli edifici esistenti salvo che nel caso in cui le rampe di

accesso siano all'interno degli edifici o che siano adottate soluzioni tecniche che comunque non modifichino la quota degli spazi scoperti.

Interventi sul patrimonio storico: si prescrive la salvaguardia e il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale come: le volte, i manufatti in pietra (portali, banchine, balconi, ecc.), l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali.

Le murature saranno in pietra, in mattoni a vista o intonacate al civile, conformemente alle preesistenze; la coloritura delle facciate non potrà essere realizzata con intonaci plastici; i serramenti saranno in legno naturale o verniciato, potrà essere concesso l'uso del ferro e dell'alluminio verniciato solo per particolari situazioni a chiusura di grandi aperture; la protezione delle aperture sarà di norma con persiane in legno, ante o inferriate; le coperture saranno inclinate, protette con manto in cotto (coppi o similari) con gronde in legno o cornicioni intonacati; le pavimentazioni esterne saranno realizzate in acciottolato, pietra naturale o con altri materiali della tradizione, si esclude l'uso dell'asfalto; in particolare le corti e gli altri spazi liberi, non potranno essere occupati da manufatti estranei alla storia del luogo mentre potranno essere sistemate a verde; i tamponamenti delle logge e dei porticati, saranno realizzati in modo da mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo (es.: scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc.).

Nel caso di recupero funzionale di edifici di origine non residenziale, è consentita la formazione di aperture affinché ciascun locale possieda una propria finestra.

Recinzioni: le recinzioni saranno consentite solo sui perimetri delle aree di pertinenza degli edifici considerati unitariamente, indipendentemente dai frazionamenti delle proprietà, e dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo.

Destinazioni d'uso: compatibilmente con la tipologia dell'edificio e delle relazioni di questo con gli spazi esterni sono ammesse, di norma, le seguenti destinazioni:

- quelle previste per le zone E1 ed E2
- per gli edifici che alla data di adozione del piano, non sono più utilizzati ai fini agricoli è ammessa la riconversione a residenza (fatto salvo quanto prescritto per il Parco delle Cascine) e servizi di interesse collettivo, previo piano di recupero e fatte salve le prescrizioni per gli ambiti del Parco Sud e del Parco delle Cascine.

6 Vegetazione ripariale

Di origine naturale o antropica costituiscono di fatto presenze di alto valore ambientale e paesistico.

La vegetazione ripariale, quale complemento fondamentale dei corsi d'acqua, le macchie di vegetazione, quali elementi di riferimento visuale nel paesaggio sono beni collettivi inalienabili.

Obiettivi:

Conservazione e potenziamento della dotazione vegetazionale del territorio.

Prescrizioni:

E' vietato il taglio a raso e la potatura degli ambiti boscati, della vegetazione ripariale e delle macchie di vegetazione, l'impovertimento della vegetazione arbustiva diffusa, l'introduzione di essenze non autoctone, l'incendio della vegetazione arborea, l'esecuzione di interventi in profondità sul terreno circostante entro una fascia di m. 5.00. Dovrà essere incentivato il rafforzamento della presenza dell'alto fusto, anche a fini colturali, la sostituzione della robinia con essenze autoctone.

Gli alberi danneggiati da eventi naturali, da grossi attacchi xilofagi o defogliatori ecc. o per raggiunta maturità, potranno essere tagliati, ma dovranno essere contemporaneamente sostituiti con altri.

Per gli interventi sulla vegetazione si dovrà fare riferimento all'Allegato 2 che è vincolante nelle zone E.

7 Alberature poderali

Si definiscono alberature poderali tutte le piantumazioni poste all'interno dei fondi agricoli coltivate o naturali, che formano macchie di bosco sul territorio comunale.

Obiettivi:

Conservazione, mantenimento e ampliamento con idonee essenze già presenti sul territorio.

Prescrizioni:

Eventuali tagli rinnovativi o sostituzioni dovranno fare riferimento all'Allegato 2 che è vincolante per le zone E. Le ripiantumazioni dovranno essere eseguite con idonee essenze autoctone tipiche.

8 Alberature stradali

Di origine antropica sono poste ad arredo urbano lungo strade, viali e piazze.

Obiettivi:

Mantenimento delle piantumazioni esistenti, ampliamento nelle zone di nuova edificazione e sulle aree già urbanizzate dove risulta possibile.

Prescrizioni:

Valgono tutte le prescrizioni precedenti, con l'eccezione che la posa di nuove essenze arboree deve garantire i passaggi per pedoni, biciclette e spazi per disabili e deve avvenire a distanza di sicurezza dal bordo stradale.

Inoltre le nuove piantumazioni non devono essere poste in aree che crescendo possono recare danno alle abitazioni private o pubbliche.

9 Alberi di apprezzabili dimensioni

Di impianto antropico sono elementi significativi del paesaggio agrario.

Obiettivi:

Conservazione e potenziamento.

Prescrizioni:

Valgono di massima le prescrizioni date sia al paragrafo precedente che all'art. 8. Saranno inoltre consentiti la scalatura delle ceppaie a ciclo minimo triennale, con rispetto del succhione o palo più vigoroso, il taglio di elementi dei filari garantendo la permanenza percettiva degli stessi.

Non saranno ammessi, il taglio, la potatura o qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli alberi di apprezzabili dimensioni. Debbono considerarsi tali gli alberi che abbiano un diametro, misurato a m. 1.50 da terra pari o superiore a cm. 25.

Per gli interventi sulla vegetazione si dovrà fare riferimento all'Allegato 2 che è vincolante nelle zone E.

10 Marcite

Rappresentano situazioni residuali di forme colturali in via di abbandono.

Obiettivi:

Conservazione dei caratteri distintivi.

Prescrizioni:

Mantenimento del sistema degli adduttori e dei colatori, della morfologia del luogo.

11 Elementi minori della cultura locale

Fanno parte di questa categoria tutti gli apparati e manufatti idraulici quali chiuse, arginature, alzaie, ponti ecc.; gli apparati e manufatti delle strade quali cippi,

indicatori di luogo o di direzione, ecc.; dediche quali i dipinti murali, affreschi, decorazioni, ecc.; gli elementi della proprietà e delle sistemazioni agrarie quali muri, portali, pilastri di ingresso, argini, chiuse, ecc., i manufatti religiosi come le santelle, i tabernacoli, ecc.

Obiettivi:

tutela di tutte le componenti volta al mantenimento e/o al ripristino della loro originaria struttura e consistenza.

Prescrizioni:

Sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro dei manufatti .

Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento o al ripristino dei particolari.

Art. 22 Condizioni idrogeologiche

La Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di piano (Allegato 7) indica le limitazioni e le prescrizioni alle quali sottoporre ogni intervento indipendentemente dalle zone omogenee e dalle relative norme.

Gli studi e le indagini condotti hanno portato alla classificazione del territorio secondo le prime due classi di fattibilità indicate dalla D.G.R. 6/8/98, n. 6/37918.

In entrambi i casi non sussistono problematiche geologiche e geotecniche particolari. La differenza fra le due classi è dovuta esclusivamente alla soggiacenza minima della falda freatica.

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

Sono le aree caratterizzate da una soggiacenza minima della falda freatica superiore a 4 m. dal piano campagna.

In tali ambiti gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica delle destinazioni d'uso del territorio.

Per i terreni ricadenti in classe di fattibilità 1, la classificazione non è sostitutiva degli adempimenti di cui al D.M. 11/03/1998.

Prescrizioni

Tutti gli interventi di urbanizzazione che interessano il suolo ed il primo sottosuolo fino a 4 m di profondità dal piano di campagna non richiedono alcuna prescrizione.

Nel caso di maggiori profondità dovranno essere effettuati accertamenti geognostici e geotecnici limitati all'area di impronta dell'intervento.

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Sono le aree caratterizzate da una soggiacenza minima della falda freatica inferiore a 4 m. dal piano campagna.

In queste aree sono state rilevate ridotte condizioni limitative alla modificazione delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico ed idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione.

Prescrizioni

Per tutti gli interventi di urbanizzazione dovranno essere effettuati accertamenti geognostici e geotecnici, limitati all'area di impronta dell'intervento, per determinare il tipo di approccio fondazionale, soprattutto in relazione alla necessità di realizzare opere di impermeabilizzazione.

Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti di edifici produttivi, le indagini dovranno essere finalizzate a determinare l'eventuale necessità di impermeabilizzare le superfici scoperte interessate dal transito dei mezzi e dalle attività produttive, anche in funzione delle caratteristiche dei prodotti trattati.

Art. 23 Norme transitorie

La Regione Lombardia con D.G.R.L. n. VII/6316 del 01/10/2001 ha approvato il Nuovo Piano Regolatore Generale con alcune prescrizioni di carattere generale che di seguito vengono riportate:

1 Vincolo imposto da zone di rispetto cimiteriale

Con riferimento alla deliberazione consiliare n.14 del 08.02.1999, con la quale il Comune chiedeva la deroga alla zona di rispetto del cimitero di Limito, limitatamente al lato ovest al parere espresso con nota n.3086 del 03.06.1999 dalla A.S.L. n.2 della Provincia di Milano, si rappresenta che la zona di rispetto cimiteriale non svolge propriamente una funzione urbanistica (anche se il relativo vincolo viene riprodotto con effetto ricognitivo nelle tavole di azionamento dei PRG), ma risponde alla finalità di tutela di un interesse pubblico di settore, sovrapposto alla pianificazione urbanistica, imposto ope legis e prevalente rispetto alla scelta operata con atto amministrativo di adozione di uno strumento urbanistico. Essendo la zona di rispetto cimiteriale un vincolo obbligatorio ne deriva che non può essere modificata da un atto quale il PRG. La zona di rispetto cimiteriale trova la sua fonte normativa primaria nell'art.338 del T.U. LL.SS., approvato con Regio Decreto del 1934, successivamente modificato dall'art.2 della legge 983/1957. Vi è inoltre una fonte normativa secondaria costituita dall'art.57 del regolamento di Polizia mortuaria approvato con DPR n.285/1990 che ha sostituito il precedente regolamento approvato con DPR n.803/1975, che agli artt.56 e 57 regolava la stessa materia. Dal combinato di tali norme, si evince che la zona di rispetto con vincolo di inedificabilità assoluta si estende per 200 metri dal perimetro del cimitero; che è ammessa la riducibilità di predetta zona a 100 metri per comuni con più di 20.000 abitanti e a 50 metri per comuni fino a 20.000 abitanti. Il vincolo opera in modo indipendente anche in contrasto con lo strumento urbanistico. E' comunque facoltà della competente A.S.L., su richiesta del Consiglio Comunale, decretare con apposito atto in modo esplicito su quali lati del cimitero operare la riduzione delle zone fino a 100 metri, mentre non sono ammissibili riduzioni oltre tale misura.

Conseguentemente per tutte le motivazioni su espresse, fintanto che, l'A.S.L. non si sarà espressa con apposito decreto, sulla riducibilità della zona di rispetto cimiteriale, all'interno della stessa sono consentiti, interventi esclusivamente su edifici esistenti, che rispondono a obiettivi di conservazione e recupero dei manufatti, quali la manutenzione ordinaria e straordinaria.

2 Piano Energetico – art.5 comma 5 L.10/91

In base all'art.5, comma 5, della legge 10 del 09.01.1991 i Piani Regolatori Generali dei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti devono prevedere uno specifico piano a livello comunale relativo all'uso delle fonti rinnovabili di energia. L'obbligo in questione si basa sul presupposto che un comune avente una significativa consistenza demografica e/o produttiva (industriale, terziaria) costituisca esso un rilevante bacino energetico, nel quale sia possibile realizzare cospicui risparmi energetici utilizzando convenientemente sia le fonti energetiche reali (rinnovabili o meno) attivate o attivabili sul suo territorio, sia le fonti energetiche virtuali costituite dal risparmio energetico (adeguando il parco edilizio e i relativi impianti) e all'uso più razionale dell'energia. Poiché il Comune di Pioltello presenta una popolazione teorica pari a 57.000 abitanti circa, dovrà per le considerazioni su espresse dotarsi obbligatoriamente del Piano Energetico Comunale. Pertanto qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, sia di interesse pubblico che privato, dovrà trovare riscontro e conformità alle disposizioni che saranno previste nel citato piano energetico.

3 Nuovo tracciato della S.P. 121 – Pobbiano Cavenago

Relativamente al nuovo tracciato in variante alla S.P. 121, così come previsto nelle tavole di azionamento del nuovo PRG, si rappresenta che lo stesso è oggetto di un

Protocollo d'Intesa per il completamento e l'attivazione del centro intermodale di Segrate e delle opere connesse, tra Regione Lombardia, Provincia di Milano, Società per l'autostrada Milano-Serravalle, Comune di Segrate, Comune di Pioltello, Comune di Milano, Ferrovie dello Stato, Ministero delle Finanze, sottoscritto in data 18.01.2001, numero di registro 3343/RCC, il cui perfezionamento produrrà apposita variante urbanistica. Tuttavia, il Parco Agricolo Sud Milano con il parere n. 100850/108/99 del 23.03.2000, evidenzia l'incompatibilità del nuovo tracciato con le finalità di salvaguardia generale del tessuto agricolo del Parco. Pertanto, per le considerazioni su espresse, l'efficacia della previsione relativa al nuovo tracciato della SP 121 è sospesa fintanto che non sarà concluso l'iter procedurale con la sottoscrizione dell'accordo di programma relativo al protocollo d'intesa citato.

4 Disciplina inerente il commercio –D.lgs 114 del 31/03/1998

Relativamente alla disciplina del Commercio, il D.lgs 114 del 31/03/1998, la legge regionale n.14 del 23 luglio 1999, e il relativo Regolamento Regionale di attuazione n.3 del 21 luglio 2000, hanno sostanzialmente modificato il quadro legislativo con disposizioni destinate, tra l'altro a produrre effetti rilevanti in materia urbanistica. Risulta quindi opportuno, in attesa dell'adeguamento del Piano Regolatore Generale alla nuova normativa al settore del commercio, secondo le modalità e le procedure previste dal sopraccitato Regolamento, limitare le previsioni urbanistiche di nuove "grandi strutture di vendita" (gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti), definite dall'art.4 del D.lgs 114/98. Pertanto le motivazioni su espresse, nelle zone urbanistiche previste dal nuovo PRG, aventi destinazione commerciale, e nelle quali in relazione alla superficie territoriale potrebbero teoricamente collocarsi grandi strutture di vendita, si prescrive di limitare a un massimo di 2500 mq, la superficie commerciale insediabile.