



CITTA' DI NOVATE MILANESE

PROVINCIA DI MILANO

-AREA SERVIZI AL TERRITORIO-

Via V.Veneto 18 tel. 35473245 fax. 0235473252

E-mail: urbanistica@comune.novate-milane.se.mi.it

PIANO REGOLATORE GENERALE

Testo coordinato N.T.A.

Allegato alla
Deliberazione di G.C. n. **431** del **02.12.1998**
PRESA D'ATTO

Decreto Regionale 18226 del 22/06/82 e successive varianti n. 43562 del 17/11/93;
(vedi anche) Deliberazioni di CC n. 92 del 19/3/90 e CC n. 90 del 2/7/91

INDICE

TITOLO PRIMO NORME GENERALI

Art. 1	Disciplina ad uso del territorio	Pag.	1
Art. 2	Interventi edilizi	“	3
Art. 3	Indici urbanistici	“	6
Art. 4	Urbanizzazione primaria	“	10
Art. 5	Urbanizzazione secondaria ed allacciamenti	“	11
Art. 6	Oneri di urbanizzazione	“	12
Art. 7	Attuazione del P.R.G.	“	12
Art. 8	Deroghe	“	13

TITOLO SECONDO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E NORME DI ZONA

Art. 9	Classificazione del territorio	Pag.	14
--------	--------------------------------	------	----

Capo I

Art.10	Norme generali per le aree in cui non sono ammessi edifici	Pag.	15
--------	--	------	----

Capo II

Art.11	Norme generali per tutte le zone edificabili	Pag.	17
	All.1) Classificazione tipologica delle attività commerciali	“	20
	All.2) Standards di parcheggio	“	22

Capo III - Aree edificabili per insediamenti residenziali (B0, B1, B2, B3, C)

Art.12	Norme generali	Pag.	23
Art.13	Norme particolari per la zona B0 di risanamento e ristrutturazione	“	25
Art.14	Norme particolari per la zona B1 di completamento	“	27
Art.15	Norme particolari per la zona B2 di completamento e trasformazione	“	28
Art.16	Norme particolari per la zona B3	“	29
Art.17	Norme particolari per la zona C di espansione	“	30

Capo IV - Aree edificabili per insediamenti di attività produttive

Art.18	Norme generali per le zone D destinate ad attività produttive	Pag.	32
Art.19	Zona D1 di artigianato e piccola industria	“	33
Art.20	Zona D2 di saturazione insediamenti industriali esistenti	“	34
Art.21	Zona D3 per nuovi insediamenti industriali o per ampliamenti industriali esistenti	“	35
Artt.22-23	Zone per nuovi insediamenti direzionali e commerciali: <ul style="list-style-type: none">• Zona D4-D5-Via Di Vittorio - svincolo Rho/Monza• Zona D6 - polo di interscambio stazione FNM Novate• Zona D7 - D8 - D9 - polo di interscambio stazione FNM Quarto Oggiaro	“	40

Capo V - Aree edificabili riservate alle attività agricole

Art.24	Norme generali per le zone destinate ad attività agricole	Pag.	43
Art.25	Zone agricole: norme particolari		
	a) Zone agricole generiche E1		
	b) Zone agricole di rilevante interesse agronomico E2	“	44
Art. 25bis	PLIS parco locale di interesse sovracomunale della Balossa (agg. con variante L.R: 23/97)		

Capo VI - Aree edificabili per attrezzature e impianti pubblici e di interesse pubblico

Art.28	Zona F per parchi territoriali a basso grado di attrezzatura	Pag.	46
Art.29	Zona per attrezzature pubbliche di livello comunale	“	47
Art.30	Zona per servizi privati di pubblico interesse	“	48
Art.30 bis	Aree a verde privato		49
Art. 31	Zona riservata a servizi per l'industria	“	49
Art.32	Zona per impianti tecnologici	“	50
Art.32 bis	Norme particolari per le cabine di trasformazione di energia elettrica	“	50
Art.32 ter	Zona per impianti ferroviari	“	51
Art.33	Zona per attrezzature cimiteriali e relativi servizi	“	51

**TITOLO
PRIMO
NORME GENERALI**

Art. 1

Disciplina ad uso del territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, oltreché di destinazione d'uso, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

La destinazione di zona prevista dal P.R.G. non costituisce titolo sufficiente per l'utilizzazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 4 e 5, utilizzazione che è comunque subordinata alle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti in materia.

Ogni variazione della destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati o di parte di essi costituente unità funzionale è soggetta, anche se non comporti l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione edilizia ed alla corresponsione dei relativi contributi.

Per unità funzionale - ai fini delle presenti norme - s'intende quel complesso di vani o di elementi edilizi organizzati per un'utilizzazione unitaria. In caso di abusivo mutamento di destinazione d'uso saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 15 della Legge 28/1/1977, n. 10.

I lavori relativi a movimenti di terra, prelievi di argilla, di sabbia o di ghiaia, le escavazioni per la formazione di invasi artificiali nonché la perforazione di pozzi e, in genere tutti gli interventi che modifichino l'uso ovvero il regime idrico, geologico o idrogeologico del suolo, comprese le modificazioni delle acque superficiali anche se incanalate, l'apertura di nuove strade e la costruzione di recinzioni sono subordinate a preventiva concessione edilizia da rilasciarsi successivamente alle autorizzazioni eventualmente prescritte per detti interventi ed affidate alla competenza di enti diversi dal Comune.

Per gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona o con gli indici urbanistici di P.R.G., sono consentite solo opere di adeguamento alle previsioni e prescrizioni di P.R.G.; sono altresì consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento igienico e tecnologico su edifici esistenti allocati su aree destinate all'acquisizione per esproprio possono essere

ammessi sempreché non risultino - a giudizio del Consiglio Comunale - in contrasto con l'interesse pubblico, nella valutazione del quale dovranno concorrere i seguenti elementi: a) che l'acquisizione non sia prevista dal P.P.A. vigente; b) che il richiedente rinunci, con atto unilaterale, all'indennità d'esproprio per la parte relativa all'aumento di valore conseguente all'esecuzione delle opere oggetto di richiesta.

Art.2 *Interventi edilizi*

Gli interventi edilizi sono definiti come segue:

- A Manutenzione ordinaria:** sono gli interventi di ricorrente esecuzione, necessari alla buona conservazione dell'edificio nella sua attuale destinazione, alla riparazione, al rinnovamento ed alla sostituzione delle finiture del fabbricato e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
Sono esclusi tutti gli interventi sulle strutture verticali ed orizzontali, l'apertura di nuove porte o finestre o la modificazione dell'ingombro di quelle esistenti e la modificazione delle qualità e del tipo del manto di copertura, dei serramenti e degli infissi esterni.
- B Manutenzione straordinaria:** sono gli interventi destinati al consolidamento statico delle strutture orizzontali e verticali, al rinnovo od alla sostituzione dell'orditura del tetto e del manto di copertura, al rinnovo od alla sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni, al rinnovo ed alla sostituzione od installazione di impianti tecnologici e - in genere - tutti gli interventi volti a conservare i fabbricati in piena efficienza, anche con limitate modifiche distributive interne destinate a far fronte a manifeste esigenze dell'utenza: detti interventi non debbono alterare i volumi o le superfici delle singole unità immobiliari e non debbono comportare modificazioni delle destinazioni d'uso. Sono comunque esclusi tutti gli interventi che modificano le strutture verticali e le aperture esterne ovvero gli elementi costruttivi ed architettonici originari.
- C Adeguamento igienico o tecnologico:** sono gli interventi volti a dotare gli edifici, che ne siano sprovvisti, di adeguati servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici. A tal fine sono ammesse limitate modifiche distributive interne, tali da non alterare la ripartizione delle unità immobiliari e la loro destinazione d'uso. Detti interventi non dovranno comunque comportare alcuna variazione strutturale ed architettonica, salvo per l'inserimento di eventuali volumi tecnici, e dovranno essere realizzati nel modo più congruente rispetto alle caratteristiche strutturali ed architettoniche della costruzione esistente.
- D Restauro o risanamento conservativo:** sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che rispettino e recuperino gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso. Sono esclusi gli interventi che comportino incremento di volumi utili e gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi corpi di fabbricato.
Gli spazi commerciali esistenti dovranno essere mantenuti, rendendo gli stessi, compatibilmente con le esigenze di recupero dei valori tipologici, formali, strutturali ed ambientali, idonei ai requisiti indicati dalle norme del Piano Commerciale.

E Ristrutturazione edilizia: sono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Sono esclusi gli interventi che modifichino l'ingombro e la sagoma dell'edificio, gli interventi di totale svuotamento di corpi di fabbricato con ricostruzioni interne e gli interventi che comportino incremento di volume. Gli spazi per attività commerciali potranno essere mantenuti e, se necessario, modificati in modo da rispondere ai requisiti richiesti dalle norme del Piano Commerciale.

F Conservazione morfologica: sono gli interventi di integrazione dell'ambiente urbano o di sostituzione di edifici esistenti che in base allo stato di conservazione, alla situazione igienico-sanitaria od alla mancanza di validità architettonico-urbanistica risultino sprovvisti di ragioni tali che ne giustifichino la conservazione. Qualora il perimetro della costruzione integrativa o sostitutiva sia individuato da piano esecutivo, esso potrà essere modificato solo se ne emerga l'opportunità nella fase della progettazione esecutiva, per una più razionale utilizzazione degli spazi interni.

Ove il perimetro della costruzione integrativa non risulti individuato da piani esecutivi, oltre al rispetto di eventuali vincoli altimetrici e di allineamento, le costruzioni integrative o sostitutive dovranno tenere conto delle caratteristiche e delle conformazioni strutturali e funzionali dei complessi architettonici adiacenti e dell'eventuale edificio preesistente o delle sue parti da conservare, al fine di salvaguardare al massimo le caratteristiche spaziali interne ed esterne degli isolati. Le concessioni per le demolizioni saranno rilasciate soltanto contestualmente alla concessione per l'edificio da ricostruire, qualora ne sia prevista la realizzazione. Nei progetti dovrà essere congiuntamente indicata la sistemazione degli spazi esterni.

G Ristrutturazione urbanistica: sono gli interventi volti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

H Demolizione: sono gli interventi volti all'abbattimento totale o parziale di un manufatto edilizio.

I Nuova costruzione: sono gli interventi volti alla edificazione di un edificio su area inedificata alla data di adozione del P.R.G. ovvero resa libera attraverso la demolizione di edifici preesistenti.

L Ampliamento: sono gli interventi volti all'edificazione di parti di edificio, in aggiunta a quelli esistenti, nei limiti fissati dalle norme di zona.

Gli interventi di cui alle lettere C, D, E, F, G, H, I, L, sono soggetti a concessione edilizia, previa - se del caso - approvazione dei prescritti strumenti di pianificazione di dettaglio. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 48 della Legge 5/8/1978 n. 457.

Gli interventi di manutenzione ordinaria debbono essere comunicati, preventivamente e per iscritto, con dettagliata descrizione, al Sindaco, il quale - entro venti giorni dal ricevimento di detta comunicazione - notifica all'interessato avviso attestante la necessità di presentare istanza per il rilascio di concessione edilizia.

In caso di mancata notifica dell'avviso di cui sopra nel termine suddetto, si intende conformata la qualificazione dell'intervento come di ordinaria manutenzione ed il richiedente può procedere all'esecuzione dello stesso senza alcuna ulteriore formalità.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo non si applicano le norme igienico-edilizie che possano comportare alterazioni sostanziali alle caratteristiche architettoniche dell'edificio da salvaguardare.

Per gli interventi nelle zone di recupero individuate ai sensi degli artt. 27 e ss. della Legge 5 agosto 1978 n. 457 si fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 31 della ridetta Legge che - a tale riguardo prevalgono sulle definizioni del presente articolo.

Art. 3 *Indici urbanistici*

Gli indici urbanistici utilizzati dalle presenti norme sono definiti come segue:

- It** = *indice di fabbricabilità territoriale*: esprime, in mc/ha, il rapporto tra il volume e la relativa superficie territoriale;
- Itm** = *indice di fabbricabilità territoriale*: esprime, in mq/mq, il rapporto tra mq di s.l.p. e la superficie territoriale;
- If** = *indice di fabbricabilità fondiaria*: esprime, in mc/mq, il rapporto tra il volume e la relativa superficie fondiaria;
- Uf** = *indice di utilizzazione fondiaria*: esprime, in mq/mq, il rapporto tra la superficie lorda di pavimento e la relativa superficie fondiaria;
- Ut** = *indice di utilizzazione territoriale*: esprime, in percentuale, il rapporto massimo tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale all'interno della quale detta superficie fondiaria si trova;
- H** = *altezza massima del fabbricato*;
- Rc** = *rapporto massimo tra la superficie fondiaria coperta dal nuovo fabbricato e dai fabbricati preesistenti sulla medesima area e la superficie fondiaria complessiva*;
- Rct** = *rapporto massimo tra la superficie territoriale coperta dal nuovo fabbricato e dai fabbricati preesistenti sulla medesima area e la superficie territoriale complessiva*;
- Ri** = *rapporto minimo tra altezza e distanza dei fabbricati*;

- Df** = *distanza minima tra le pareti finestrate del nuovo fabbricato e le pareti di fabbricati antistanti;*
- Di** = *distanza minima del nuovo fabbricato dai confini di proprietà;*
- Ds** = *distanza minima del nuovo fabbricato delle strade pubbliche e private;*
- Lmax** = *lotto massimo:* definisce la superficie dell'area fondiaria massima utilizzabile per ciascun intervento edificatorio in zona D1;
- Sm** = *superficie minima di intervento:* indica la superficie territoriale minima per gli interventi di edilizia in zona agricola.

La superficie territoriale e fondiaria, la superficie lorda di pavimento ed il volume sono definiti come segue:

- *superficie territoriale (St):* è la superficie dell'area edificabile a norma del P.R.G. ivi comprese le porzioni dell'area stessa che risultino - nello strumento di pianificazione di dettaglio - a destinazione pubblica;
- *superficie fondiaria (Sf):* è la superficie dell'area edificabile a norma del P.R.G. con esclusione di tutte le porzioni dell'area stessa che risultino - nello strumento di pianificazione di dettaglio - a destinazione pubblica o per le quali comunque sussista o sia previsto il regime di proprietà pubblica;
- *superficie lorda di pavimento (Slp):* è la superficie, sia quella di pavimento sia quella occupata dai muri perimetrali esterni e dai muri interni, dei diversi piani di un fabbricato;
- *volume (V):* è il volume - convenzionalmente definito - del manufatto edilizio.

Gli indici urbanistici di cui sopra sono verificati con i criteri di cui appresso:

il volume si determina moltiplicando la superficie lorda di pavimento di ciascun piano per le seguenti altezze convenzionali:

- a) mt. 3,20 per gli spazi destinati alla residenza, alle attività alberghiera e direzionale ed alle relative funzioni accessorie;
 - b) mt. 4 per gli spazi destinati alle attività commerciali ed artigianali ed alle relative funzioni accessorie;
 - c) mt. 5 per i locali destinati allo spettacolo ed alle attività collettive quali cinema, teatri, centri sociali, chiese ed alle relative funzioni accessorie;
 - d) mt. 2,50 per gli spazi destinati a cantina od a sede di centrali termiche od impianti tecnici annessi a singoli fabbricati ed alle relative funzioni accessorie;
 - e) per gli spazi con destinazione diversa da quelle di cui sopra si calcola l'altezza virtuale di mt. 3,20;
- sono esclusi dal computo dei volumi, sempreché interrati o comunque non emergenti fuori terra più di mt. 1,20 i locali per impianti tecnici e le cantine aventi un'altezza eguale od inferiore a mt. 2,50;

- non sono computati nel volume i box aventi altezza interna netta pari o inferiore a mt. 2,50, per la parte non eccedente il rapporto di 1 mq. di superficie netta ogni 15 mc. di volume convenzionale residuo se interrato e di 1 mq. di superficie netta ogni 20 mc. di volume convenzionale residuo se fuori terra, ovvero se emergenti dal suolo più di mt. 1,20 compreso uno strato di terreno di coltivo di cm. 60;
 - non sono computati nel volume i sottotetti impraticabili o adibiti a soffitta qualora l'altezza media interna degli stessi non superi mt. 2,50 ed il rapporto di illuminazione non superi il valore di 1/20;
 - i sottotetti che eccedano detti limiti e le mansarde sono computati alla stregua degli altri piani abitabili;
 - non sono computati i volumi tecnici ubicati sopra il piano di copertura;
- non sono infine computati, se compresi in fabbricati a destinazione residenziale con un numero di unità abitative non inferiore a 9, i volumi relativi ad ambienti liberi all'accesso di tutti i residenti nell'edificio destinati ad attività comuni dei residenti stessi, sempreché detto uso libero e comune risulti da atto registrato e trascritto.
- La superficie lorda di pavimento si determina sommando le superfici comprese nel perimetro continuo esterno del fabbricato con esclusione delle logge dei balconi, dei porticati aperti, degli spazi interrati di manovra degli automezzi e degli spazi interrati esclusi dal computo del volume.
 - Nel computo del volume e della superficie lorda di pavimento vanno compresi i volumi e le superfici lorde di pavimento esistenti sul lotto interessato dall'intervento, indipendentemente dagli interventi di demolizione che dovessero essere realizzati in futuro.
 - La superficie fondiaria da considerare per le concessioni edilizie e per gli strumenti di pianificazione di dettaglio deve essere relativa ad aree edificabili che costituiscono corpo unico, senza soluzione di continuità quanto a proprietà e quanto a destinazione d'uso prevista dal P.R.G.
 - L'altezza massima dei fabbricati si misura dalla quota di spiccatto del marciapiede all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile; per quota di spiccatto del marciapiede deve intendersi la quota più alta del marciapiede pubblico ovvero, in mancanza dello stesso, la quota del piano di campagna circostante, come accertata dall'Ufficio Tecnico Comunale e trascritta sugli elaborati di concessione.
 - La superficie fondiaria coperta dal nuovo fabbricato e dai fabbricati preesistenti sulla medesima area ai fini della verifica dell'indice Rc, si determina mediante la proiezione a terra del piano avente maggiore superficie lorda, esclusi logge e balconi, fino a un massimo del 20% della Slp del piano interessato dal calcolo.

Sono esclusi dalla superficie fondiaria coperta i box che abbiano un'altezza netta interna non superiore a mt. 2,50, ove gli stessi non coprano una porzione superiore alla quarta parte della superficie fondiaria libera.

Sono altresì escluse dal computo di cui si tratta le tettoie, se destinate a protezione di spazi riservati a parcheggio nelle zone D.

Sono invece computate le costruzioni interrato salvo che siano ricoperte da uno strato di terreno coltivato di almeno cm. 40 e non sporgano dalla quota di spicco del marciapiede pubblico circostante più di cm. 60, ivi compreso il suddetto strato di terreno coltivato.

- Agli effetti della verifica dell'indice Di deve considerarsi quale confine di proprietà anche la linea di separazione di due aree della medesima proprietà, una delle quali sia classificata come inedificabile o abbia destinazione ad attrezzature ed impianti pubblici e di interesse pubblico ovvero ad attività agricole;

- La distanza è la misura minima che si riscontra ai diversi piani di un edificio rispetto al piano verticale passante per la linea di riferimento (superficie verticale di chiusura di altri edifici, confine, ciglio stradale).

- Nel caso di distanza tra edifici aventi altezza diversa la distanza viene misurata sul prolungamento verticale della superficie di chiusura dell'edificio più basso.

La sottoutilizzazione degli indici I_t , I_f , I_u è consentita nelle zone B, D2, D3, E, e nelle aree edificabili per attrezzature e impianti pubblici e di interesse pubblico, salve le prescrizioni del P.P.A. in ordine alla utilizzazione dei singoli lotti; nelle zone C, D4 e D5, detta sottoutilizzazione è ammessa nel limite massimo del 20% rispetto alle specifiche prescrizioni di zona.

La sottoutilizzazione degli indici di cui sopra è comunque ammessa in caso di dimostrata impossibilità della utilizzazione piena degli indici suddetti, sempreché detta impossibilità costituisca conseguenza necessaria dell'applicazione di disposizioni di legge o di regolamento: in questo caso l'interessato non può congiuntamente avvalersi - per interventi in zona C o D4 e D5 della facoltà di sottoutilizzazione del 20%.

Allo scopo tutte le costruzioni avranno un'area asservita proporzionale al realizzato.

Tale asservimento dovrà essere fatto mediante atto registrato e trascritto.

Art. 4
Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di aree, opere e servizi pubblici di interesse generale esclusi gli allacciamenti che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Essi sono:

- a) *sedi viarie*:
le strade al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale con gli eventuali spazi accessori;
- b) *spazi di sosta o di parcheggio*:
gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie;
- c) *fognature*:
i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti i condotti di allacciamento dei singoli insediamenti alla rete principale e gli impianti di depurazione;
- d) *rete idrica*:
le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo insediamento alla rete principale urbana;
- e) *rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*:
le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici (ivi comprese le cabine secondarie) e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento degli insediamenti alla rete principale urbana;
- f) *pubblica illuminazione*:
le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle sedi viarie pubbliche;
- g) *rete telefonica*:
la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati;
- h) *spazi di verde attrezzato*:
le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Art. 5

Urbanizzazione secondaria ed allacciamenti

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dall'art. 22 della L.R. 51/75.

Per allacciamenti si intendono quelle opere necessarie per collegare le zone di nuovo insediamento alle reti principali dei servizi urbani o a potenziare le stesse in relazione ai fabbisogni derivanti dalle nuove utenze.

Tali opere riguardano:

- 1) la rete di viabilità principale e le relative aree di servizio e opere d'arte;
- 2) le reti principali dei servizi tecnologici (fognatura, acquedotto, distribuzione energia elettrica e del gas), nonché il potenziamento delle medesime.

Art. 6

Oneri di urbanizzazione

In sede di determinazione degli oneri di urbanizzazione per il rilascio di singole concessioni edilizie rimane salvo quanto disposto dall'art. 6 L.R. n. 60/1977.

Art. 7

Attuazione del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua, nel quadro delle previsioni dei programmi pluriennali di attuazione formati ed approvati secondo le disposizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, a mezzo di concessione edilizia ovvero di autorizzazione secondo quanto prescritto dal precedente art. 2.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di strumenti di pianificazione di dettaglio ogni qualvolta detti strumenti siano prescritti dalle presenti norme e/o segnalati dalle tavole di azionamento del P.R.G., ovvero ritenuti necessari dal Sindaco in vista di un più corretto sviluppo urbano o di una migliore tutela dei valori ambientali, del patrimonio naturale od urbano, della fruizione sociale del territorio.

Le quantità di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie e di spazi di uso pubblico individuati nei perimetri dei P.E. (in cartografia e/o nelle norme) si intendono vincolanti; qualora le suddette quantità dovessero risultare inferiori ai minimi prescritti dalle Leggi vigenti

o dalle presenti norme in relazione alle attività svolte, la differenza andrà individuata all'interno del P.E., ovvero monetizzata.

Resta salva la facoltà della A.C. ai sensi del I comma dell'art. 12 della L.R. n. 60 del 5.12.77 di acquisire in tutto o in parte le suddette aree "qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione e localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti, corrispondano al Comune una somma commisurata alla utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

All'interno del P.E. è consentita la flessibilità distributiva fra aree private e pubbliche o di uso pubblico e la flessibilità planivolumetrica ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14 del 12.3.84: "Qualora non sia espressamente escluso dal piano attuativo, è possibile apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche d'impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Ai fini delle presenti norme si intendono per strumenti di pianificazione di dettaglio i piani esecutivi o piani attuativi i piani particolareggiati, i piani di recupero, i piani delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, i piani delle aree da destinare a insediamenti produttivi, i piani di lottizzazione.

Il Piano Regolatore Generale indica le aree (comparti e subzone) nelle quali sono opportuni insediamenti di edilizia economica e popolare, da attuarsi previa approvazione di piano di zona o di piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, o ove specificato, privata.

Nelle aree per le quali è prescritta la preventiva approvazione di strumenti di pianificazione di dettaglio, sono consentiti, anche in assenza di detti strumenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico degli edifici esistenti nonché la costruzione di box fino a raggiungere lo standard di cui all'art. 18 L. n. 765/1967 rispetto al volume dei fabbricati esistenti sull'area interessata dalla costruzione di cui trattasi.

In sede di esame del planivolumetrico facente parte di piani di lottizzazione, il Consiglio Comunale deve, oltreché accertare il rispetto delle disposizioni delle presenti norme e delle norme di legge e di regolamento vigenti, valutare se l'organizzazione del territorio proposta e le previsioni in ordine alla presenza ed alla distribuzione delle diverse destinazioni d'uso corrispondano a criteri di ordinato assetto spaziale e funzionale e di corretta integrazione con il circostante ambiente urbano.

I piani di lottizzazione debbono essere costituiti, oltreché dagli elaborati e dagli atti previsti dalle disposizioni di legge, da un rilievo planimetrico ed altimetrico esteso agli isolati vicini con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste, dalla documentazione fotografica dell'ambiente circostante nonché da un plastico (in scala proporzionale alle dimensioni della lottizzazione) dal quale risulti anche l'inserimento delle nuove costruzioni

nell'edificio circostante, plastico che dovrà essere consegnato almeno dieci giorni prima della data fissata per la deliberazione del Consiglio Comunale a riguardo del relativo piano di lottizzazione.

Art. 8
Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

TITOLO SECONDO
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO
E NORME DI ZONA

Art. 9

Classificazione del territorio

Il territorio comunale è suddiviso in aree e zone come di seguito classificate:

- 1 - Aree in cui non sono ammessi edifici
 - 1.1 - Aree destinate a sede di mezzi di trasporto (rete viaria e ferroviaria e relativi spazi accessori) e a corsi d'acqua
 - 1.2 - Fasce di protezione stradale, ferroviaria, cimiteriale e dei corsi d'acqua

- 2 - Aree edificabili destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali o misti residenziali-artigianali:
 - 2.1 - Zona BO di risanamento e ristrutturazione;
 - 2.2 - Zona B1 di completamento;
 - 2.3 - Zona B2 di completamento e trasformazione;
 - 2.4 - Zona B3 di completamento;
 - 2.5 - Zona C per l'edilizia residenziale di espansione;

- 3 - Aree edificabili destinate a insediamenti produttivi, direzionali e commerciali:
 - 3.1 - Zona D1 per l'artigianato e la piccola industria;
 - 3.2 - Zona D2 industriale di saturazione;
 - 3.3 - Zona D3 per nuovi insediamenti industriali o per ampliamento di insediamenti industriali esistenti;
 - 3.4 - Zona D4-D5 per nuovi insediamenti direzionali e commerciali;
 - 3.5 - Zona D6 per insediamenti direzionali commerciali di interscambio stazione F.N.M. di Novate;
 - 3.6 - Zona D7-D8-D9 per insediamenti direzionali e commerciali nei poli di interscambio stazione F.N.M. di Quarto Oggiaro;

- 4 - Aree edificabili destinate ad insediamenti agricoli:
 - 4.1 - Zona E1 agricola generica;
 - 4.2 - Zona E2 agricola per attività di rilevante interesse agronomico;

- 5 - Aree edificabili per attrezzature ed impianti pubblici ed interesse pubblico:
 - 5.1 - Zona F per parchi pubblici territoriali a basso grado di attrezzatura;
 - 5.2 - Zona per attrezzature pubbliche comunali;
 - 5.3 - Zona di servizio per l'industria;
 - 5.4 - Zona per servizi privati di pubblico interesse;
 - 5.5 - Zona per impianti tecnologici;
 - 5.6 - Zona per attrezzature cimiteriali;
 - 5.7 - Aree a verde privato.

CAPO I

Art. 10

Norme generali per le aree in cui non sono ammessi edifici

Nelle aree dei gruppi 1.1 e 1.2 di cui al punto 1 del precedente art. 9 non sono consentite nuove costruzioni né ricostruzioni di edifici esistenti.

Sono vietati inoltre depositi di materiali anche allo scoperto e lo scarico di rifiuti e materiali inerti.

E' ammessa nelle aree del gruppo 1.2 la formazione di recinzioni entro i limiti indicati in cartografia, nonché la realizzazione di attrezzature cimiteriali.

Potrà inoltre essere consentita l'installazione di chioschi, distributori di carburante, attrezzature per il gioco all'aperto, parcheggi privati, strutture pubblicitarie e simili, purché detti edifici o installazioni non siano ubicati negli spazi in cui non sono ammesse recinzioni.

Le aree del gruppo 1.1 comprendono i corsi d'acqua, le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate all'ampliamento o rettifica di tracciati esistenti o alla costituzione di tracciati futuri relativi ad ogni tipo di collegamento e di comunicazione previsto nella cartografia di P.R.G, nonché le aree destinate all'ampliamento o alla costruzione degli spazi pubblici accessori (spazi di parcheggio e di manovra, piazze, banchine, ecc.).

Le aree del gruppo 1.2 comprendono le aree di rispetto cimiteriale e quelle destinate a costituire fasce di protezione ambientale lungo i corsi d'acqua, le aste ferroviarie e le strade principali a tutela della qualità del paesaggio stradale e/o delle condizioni di vita e di lavoro nei retrostanti insediamenti.

Le aree di gruppo 1.1 sono computabili per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale, ma limitatamente alla parte compresa entro le unità di azionamento indicate nella cartografia di P.R.G..

Le aree del gruppo 1.2 sono computabili anche per il calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria, ma limitatamente alla parte indicata in cartografia con la sovrapposizione del simbolo di zona.

La profondità delle fasce di protezione stradale e delle aree in cui non sono ammesse recinzioni si misura: per le linee su ferro, dalla mezzera del binario in corsa più esterno; per le strade dal ciglio stradale; per i corsi d'acqua dal ciglio.

La profondità della fascia di protezione stradale è indicata nella cartografia di P.R.G.

Al di fuori del centro abitato e degli insediamenti previsti in P.R.G. le fasce di protezione debbono intendersi corrispondenti a quelle riportate nel D.M. 1/4/68.

La fascia di rispetto autostradale, all'interno del perimetro del centro abitato, è da intendersi di mt. 25; mentre la profondità della fascia di protezione ferroviaria deve intendersi corrispondente a quella riportata nel D.P.R. 11/7/80 n. 753.

La profondità delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua è fissata in mt. 6.

Le recinzioni dovranno conformarsi alle disposizioni contenute al punto 7 della circolare LL.PP. 5980 del 30/12/1980.

CAPO II

Art. 11

Norme generali per tutte le zone edificabili

Tutte le aree per attrezzature pubbliche di livello comunale saranno acquisite alla proprietà pubblica, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali, che potranno essere di proprietà degli enti parrocchiali e dei servizi esistenti di proprietà privata, che potranno rimanere agli attuali proprietari fino a quando saranno mantenute le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del P.R.G.

E' ammessa la stipula di convenzioni tra Ente Pubblico e privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico.

La convenzione dovrà prevedere tempi e modi di intervento e gestione e, allo scadere della concessione, la cessione al Comune delle opere fisse e non trasportabili. Qualora siano da eseguire opere di urbanizzazione, la convenzione prevederà inoltre gli oneri a carico del concessionario.

L'edificazione consentita in fregio ai tracciati delle viabilità principali (strade statali o provinciali, strade comprensoriali e strade primarie locali nei tratti esterni al perimetro della viabilità tangenziale), non potrà avere su dette arterie altri sbocchi (immissioni di strade pubbliche o private o accessi privati) oltre quelli già esistenti alla data di adozione del P.R.G.

Nel caso di pareti cieche esistenti, il vicino può fabbricare in aderenza a detta parete, seguendo la procedura stabilita dall'art. 875 del Codice Civile.

La verifica degli indici If e Rc in questo caso sarà effettuata sia sul lotto interessato dalla edificazione sia sull'insieme dei due lotti interessati.

Nelle zone residenziali i frontespizi dei fabbricati destinati a essere visibili dagli spazi pubblici dovranno essere opportunamente finiti in modo da non alterare le caratteristiche ambientali della zona.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate.

Di norma la piantumazione d'alto fusto non deve essere inferiore a un albero ogni 80 mq., di superficie scoperta; l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazioni sulle coperture di box e simili) deve essere pari ad almeno 1/4 della superficie fondiaria del lotto.

In tutte le zone non è consentito, se non previa autorizzazione comunale, l'abbattimento delle alberature di alto fusto esistenti.

L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo (cave e simili), qualora consentita a norma delle leggi vigenti, deve essere assoggettata ad apposita concessione edilizia con l'Amministrazione Comunale che preveda il ripristino delle condizioni del terreno o la corresponsione di oneri.

Spazi di parcheggio privati per le attività commerciali e direzionali: l'apertura di nuovi punti di vendita e l'insediamento di attività direzionali in edifici nuovi o preesistenti sono

subordinati, anche in caso di concessione singola, alla disponibilità su area privata di parcheggi aperti all'uso pubblico, in aggiunta a quelli previsti ai sensi dell'art. 18 della legge 6/8/1967 n. 765, nella misura di:

- almeno mq. 50 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento nel caso di nuclei commerciali o direzionali con superficie lorda complessiva inferiore a mq. 400;
- almeno mq. 60 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento nel caso di nuclei commerciali o direzionali con superficie lorda complessiva di mq. 400.

A tale scopo il richiedente deve allegare alla domanda di concessione una planimetria in scala non inferiore a 1:2000 comprendente un intorno di mt. 100 dall'insediamento con la disposizione dei parcheggi e il numero di posti macchina (esclusi quelli sulle sedi stradali), le sezioni utili delle strade di accesso ed i punti di accesso per gli approvvigionamenti e per gli utenti.

Per i parcheggi aventi una superficie superiore a mq. 50 saranno computabili come parcheggio anche gli spazi di circolazione interni all'area del parcheggio stesso nella misura massima del 40% della superficie complessiva.

Nel caso che il richiedente non possa offrire spazi di parcheggio della dimensione prevista e che questi siano invece previsti dal Piano Regolatore entro un raggio di mt. 250 nella zona BO e di mt. 100 nelle altre zone potrà essere monetizzata la relativa compensazione di oneri.

I locali a destinazione commerciale devono inoltre rispettare le norme previste dal Piano Commerciale.

Spazi di parcheggio privati nelle zone industriali:

Nelle zone industriali i parcheggi dovranno rispettare il rapporto minimo di 1 mq. ogni 5 mq. di superficie lorda di pavimento di nuova costruzione; almeno il 60% dei parcheggi dovranno essere ubicati all'esterno delle recinzioni che delimitano l'area riservata alle attività produttive.

Per i parcheggi aventi una superficie accorpata superiore a mq. 50 saranno computabili come parcheggio anche gli spazi di circolazione interni all'area del parcheggio stesso, nella misura massima del 40% della superficie complessiva.

Coordinamento con il piano commerciale

- ai fini della compatibilità urbanistica si intendono qui richiamate la "Classificazione tipologica delle attività" e gli "Standards di parcheggio" della normativa del Piano Commerciale di seguito allegate
- il piano commerciale suddivide il territorio in zone commerciali, ne stabilisce la relativa gerarchia e la compatibilità delle tipologie commerciali

- in tutte le zone sono ammesse le attività commerciali in coerenza con "l'assetto strutturale e territoriale della rete distributiva comunale" con le relative verifiche di compatibilità, definito dal Piano Commerciale.

Le norme che seguono definiscono la prima griglia di compatibilità urbanistica:

zone residenziali:

Previa verifica di compatibilità con la residenza sono ammesse tutte le tipologie, con esclusione dei tipi 8 e 9.

Le tipologie 4 e 6 sono ammesse previa verifica ambientale, con particolare attenzione al traffico indotto

zone industriali:

Sono ammesse solo le tipologie commerciali 4-5-6-10 e nei seguenti casi:

- nei piani esecutivi individuati in PRG e per le tipologie commerciali, riportate nelle relative N.T.A. di P.R.G.
- In caso di demolizione e ricostruzione degli immobili, ovvero riconversione della attività con ristrutturazione, previa verifica della compatibilità ambientale, gli interventi sono subordinati a piani esecutivi.

zone commerciali direzionali D4-D5-D6-D7-D8-D9:

Secondo le tipologie commerciali riportate nelle relative N.T.A. di P.R.G.

ALLEGATO 1 ALL'ART. 11
Classificazione tipologica delle attività commerciali

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle varie zone, e più in generale delle valutazioni di tipo urbanistico, le attività fisse soggette al presente piano si suddividono nei seguenti tipi:

Tipo 1: Negozi specializzati di generi Alimentari, e di generi APERC: Abbigliamento, Personali, Ricreativi e Culturali

Esercizi delle voci specialistiche della tab. I, delle tab. I, II, III, IV, V, VI o VII, della tab. IX, delle voci specialistiche della tab. IX delle tab. XI e XII dei settori 1 e 2 della tabella XIV, aventi le seguenti caratteristiche:

- non più di due tabelle o voci della tabella XIV
- superficie di vendita non superiore a 200 mq.

Tipo 2: Negozi despecializzati di generi APERC

Tutti gli altri esercizi di tabella IX, XI e XII e dei settori 1 e 2 della tabella XIV.

Tipo 3: Negozi specializzati di generi per la casa

Esercizi delle tabelle X, XII e del settore 3 e della cat. 5.1 della tabella XIV aventi le seguenti caratteristiche:

- non più di due tabelle o voci della XIV (o tre se sono presenti più di una sotto tabella della XII)
- superficie di vendita non superiore a 200 mq.

Tipo 4: Negozi despecializzati di generi per la casa

Tutti gli altri esercizi delle tabelle X, XII e del settore 3 e della cat. 5.1 della tabella XIV.

Tipo 5: Negozi specializzati di generi strumentali e atipici

Esercizi dei settori 4 e 5 della tabella XIV (ad eccezione delle cat. 5.1 e 5.2) aventi le seguenti caratteristiche:

- non più di due tabelle o voci della XIV
- superficie di vendita non superiore a 200 mq.
- caratteristiche tipologiche corrispondenti a quelle generali di negozi o uffici (esclusi capannoni, rustici, ecc.)
- assenza di locali a uso magazzini o servizi accessori prospicienti la pubblica via con fronte maggiore di quello delle luci di negozio.

Tipo 6: Negozi despecializzati di generi strumentali o atipici

Tutti gli altri esercizi dei settori 4 e 5 della tabella XIV, ad eccezione delle categorie 5.1 e 5.2.

Tipo 7: Negozi despecializzati di alimentari, superettes

Negozi autorizzati in base alle tabelle merceologiche alimentari, con eventuale abbinamento di categorie affini di altre tabelle, aventi almeno una delle seguenti caratteristiche:

- tabella merceologica la
- più di due tabelle merceologiche e/o voci della tabella XIV
- superficie di vendita superiore a 200 mq. e non superiore a 600 mq.

Tipo 8: Supermercati alimentari

Negozi autorizzati in base alla tabella VIII e svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare, o autorizzati con le singole tabelle alimentari più alcune voci complementari, ed aventi superficie di vendita superiore ai 600 mq.

Tipo 9: Grandi Magazzini

Negozi autorizzati in base alla tabella VIII svolgenti attività di vendita prevalentemente non alimentare, o autorizzati in base ad almeno 4 tabelle merceologiche con almeno 4 categorie della tabella XIV, tali comunque da coprire almeno due dei settori merceologici di cui al successivo art. 33 ed aventi superficie di vendita superiore agli 800 mq. ed organizzati prevalentemente a libero servizio.

Tipo 10: Esercizi Pubblici Ordinari

Pubblici esercizi dei tipi "a", "b" o "d", eventualmente aventi abbinati in forma secondaria tabelle merceologiche alimentari, aventi superficie di somministrazione fino a 400 mq., o del tipo "c" con superficie fino ai 300 mq.

Tipo 11: Grandi Esercizi Pubblici

Pubblici esercizi dei tipi "a", "b" o "d" con superficie superiore ai 400 mq., o del tipo "c" con superficie oltre i 300 mq.

Gli esercizi di tabelle ricadenti in differenti tipi di cui al comma precedente o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati come esercizi despecializzati del gruppo a cui appartengono le superfici di vendita prevalenti.

ALLEGATO 2 ALL'ART. 11

Standards di parcheggio

L'apertura di negozi o esercizi pubblici in locali o prima destinati ad altri usi è concessa se si possono recuperare gli standards di parcheggio previsti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444,

nonché modificati dalla legge urbanistica n. 51 del 1975 e successive, e dalle norme di attuazione del vigente P.R.G.

L'area richiesta a tale scopo dovrà quindi essere pari a quella indicata per le strutture commerciali nelle norme tecniche di attuazione del PRG e dovrà essere ceduta alla pubblica amministrazione o assoggettata a servitù di uso pubblico.

I parcheggi dovranno essere reperiti nelle vicinanze del punto di vendita, ancorché non necessariamente in stretta adiacenza dello stesso.

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un'unico posteggio razionale.

Nelle zone B0 e B1 del vigente piano urbanistico, ove non vi sia disponibilità, l'area può essere recuperata in zone limitrofe o quantomeno monetizzata, per gli esercizi di cui ai tipi 1, 3, 5, 10, 11.

I criteri di monetizzazione dei parcheggi sono quelli fissati dalle vigenti delibere comunali in materia di oneri di urbanizzazione. La monetizzazione è stabilita, in sede di approvazione dei progetti edilizi, dagli organi all'uopo designati da tali delibere.

Anche in caso di monetizzazione concessa dai competenti organi per il locale in sé, la Commissione Commercio, valutate le caratteristiche merceologiche dell'esercizio, può non concedere l'autorizzazione qualora ritenga che la natura delle merci trattate e il traffico introdotto richiedano necessariamente la presenza di parcheggi.

Fanno eccezione i negozi con superficie di vendita maggiore di 600 mq., i quali debbono:

- 1) garantire soddisfacimento degli standards, se ricadenti nelle tipologie da 1 a 6.
- 2) riservare al parcheggio una superficie pari a quella di calpestio, salvo più elevati requisiti delle norme di PRG, se ricadenti nelle tipologie 7 o 9.
- 3) riservare al parcheggio una superficie pari almeno al 200% di quella di vendita, se ricadenti nella tipologia 8.

Le autorizzazioni relative a locali già utilizzati per il commercio al dettaglio o la somministrazione di alimenti e bevande non sono subordinate alle presenti norme, sempre che non si tratti di negozi che prevedano una superficie di vendita superiore ai 600 mq.

CAPO III
Aree edificabili per insediamenti residenziali
(B0 - B1 - B2 - B3 - C)

Art. 12

Norme generali

a) Attività ammesse

Nelle zone con destinazione residenziale, oltre alla residenza, sono ammesse, nei limiti successivamente specificati, attività di commercio al minuto, attività direzionali, ricettività alberghiera e attività artigianali di servizio che non richiedano fabbricati appositi o comunque autonomi da quelli residenziali e che non siano causa di molestia e autorimesse pubbliche o private.

Sono escluse tassativamente: le industrie, i macelli, le stalle, le scuderie, l'apertura di cave e tutte quelle attività che risultino in contrasto con il carattere della zona.

La superficie lorda di pavimento riservata alla residenza ed al commercio al minuto oltreché ai relativi spazi accessori nelle zone B₁, B₂, B₃ e C non potrà essere inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'intero fabbricato. Saranno ammessi, limitatamente alle subzone a) e c) della zona C e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, fabbricati aventi interamente destinazione direzionale o alberghiera fino a raggiungimento della volumetria di 40.000 mc. nell'insieme delle due subzone.

b) Limiti di distanza tra i fabbricati

Fatte salve eventuali prescrizioni particolari più restrittive, nelle zone B è prescritta per gli edifici di nuova costruzione da realizzarsi senza preventiva formazione di piano esecutivo, la distanza minima assoluta di mt. 10 tra le pareti finestrate e pareti antistanti.

Nelle zone C è altresì prescritta, tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

In questa zona la distanza minima fra gli spigoli o le facciate degli edifici dovrà essere comunque di almeno mt. 10, anche quando le facciate non sono finestrate.

Le norme riguardanti le distanze tra pareti finestrate non si applicano qualora una delle costruzioni antistanti abbia un'altezza inferiore o uguale a mt. 2.50 o nel caso di nuove costruzioni prospicienti edifici di cui è prevista la demolizione e l'eventuale ricostruzione nel P.P.A. vigente al momento della richiesta di concessione.

I sopralzi di edifici uni e bifamiliari saranno ammessi entro un periodo massimo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G., una sola volta, per un solo piano e per un volume massimo aggiunto pari a mc. 400, purché la distanza tra pareti finestrate antistanti sia di almeno mt. 6,00 e l'altezza non superi i mt. 9,00, e siano rispettati gli indici di zona.

L'ampliamento di edifici uni e bifamiliari è ammesso per un periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G. per comprovate esigenze funzionali e di adeguamento igienico e tecnologico, purché la distanza fra pareti finestrate sia almeno di mt. 6,00, l'altezza del piano più alto fra gli edifici antistanti non superi i mt. 9,00 e siano rispettati gli indici di zona.

c) *Distanza minima dei fabbricati dai confini con le proprietà private limitrofe*

E' prescritta per le nuove costruzioni aventi una altezza lorda da realizzarsi senza preventiva formazione di piani esecutivi maggiore o uguale a mt. 2,50 la distanza di $1/2 H$ con un minimo di mt. 5 dai confini con le proprietà limitrofe, a meno di accordi fra i proprietari confinanti per la realizzazione di costruzioni contigue, o nei casi indicati al precedente Art. 11, 5° comma.

Le costruzioni il cui *profilo esterno* non supera l'altezza di mt. 2,50 potranno essere addossate ai confini.

d) *Distanza minima dei fabbricati dalle strade destinate al traffico dei veicoli*

E' prescritto per le nuove costruzioni il rispetto dei vincoli di allineamento indicati in cartografia.

In mancanza di indicazioni è prescritto:

- per le zone B, un distacco minimo di mt. 3 lungo le strade intorno al centro abitato;
- per le zone C, il distacco minimo derivante dalle norme del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

e) *Recinzioni e muri di cinta*

Le recinzioni verso gli spazi pubblici, non potranno superare l'altezza di mt. 2,50. E' ammessa la formazione di un muretto pieno di sostegno di altezza non superiore a mt. 0,60; la parte di recinzione superiore a detto muretto dovrà essere a giorno per almeno l'80%.

In prossimità degli incroci stradali è richiesto uno smusso di mt. 3 su entrambi i lati della recinzione che convergono verso l'incrocio.

I muri di cinta o le recinzioni prospicienti proprietà private potranno avere un'altezza massima di mt. 2,50.

Sono equiparati a muri di cinta le pareti del box addossate al perimetro della proprietà.

Almeno il 50% della superficie dei muri di cinta prospicienti proprietà private, non interessate da box, dovrà essere a giorno.

Art. 13

Norme particolari per la Zona B0 di risanamento e ristrutturazione

In questa zona l'intervento è subordinato a P.P. esteso all'intero comparto così come definito nella cartografia di P.P.

La destinazione d'uso delle aree comprese nel perimetro del P.P., ove non sia espressamente indicata nella cartografia di azzonamento una previsione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, è prevalentemente la residenza.

Unitamente alla residenza sono ammesse destinazioni con essa compatibili o ad essa complementari, quali attività di commercio al minuto, studi professionali, attività direzionali o di servizio, ecc., nei limiti che saranno indicati analiticamente per singole unità d'intervento negli elaborati di P.P.

Complessivamente nell'ambito dell'intera zona tali attività non potranno superare il 25% della Slp complessiva prevista dal P.P.

L'indice It riferito ai singoli isolati o alle parti degli stessi comprese nel perimetro del P.P., è il seguente:

isolato 1	= mc/ha	31.900
isolato 2	= mc/ha	31.900
isolato 4	= mc/ha	19.800
isolato 6	= mc/ha	26.400
isolato 7	= mc/ha	29.700
isolato 8	= mc/ha	29.934
isolato 9	= mc/ha	36.507
isolato 10	= mc/ha	26.400
isolato 11	= mc/ha	20.900
isolato 12	= mc/ha	39.600
isolato 13	= mc/ha	39.600
isolato 14	= mc/ha	16.000
isolato 15	= mc/ha	33.700

Gli indici Rc e If saranno quelli definiti dagli elaborati del P.P. nel rispetto della legislazione nazionale (D.M. 2.4.1968 n. 1444) e regionale (L.R. 15.4.1975 n. 51).

L'altezza dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti.

Norme particolari

Per i P.P. che seguono le suddette prescrizioni generali sono integrate dalle norme specifiche.

A2 = Via Cavour attuazione con P.P.
- zona B0
- it = 3,5 mc/mq

- attività compatibili con la residenza: artigianato produttivo e di servizio, commerciale e direzionale, in tutti i p.t. e per una quantità non superiore al 25% nei piani superiori
- tipologie commerciali ammesse: 5/10

H2 = attuazione con P.P.

- zona B0
- Il Piano Particolareggiato esteso alle zone edificabili, alle aree a standards (verde e parcheggio di interscambio con le F.N.M.) ed ai percorsi pedonali, ha il compito di dettagliare i rapporti fra le suddette funzioni, e regolarne l'attuazione con convenzione.
- If = 2 mc/mq

funzioni ammesse: oltre alla residenza sono ammesse attività di artigianato di servizio alla mobilità (autocarrozzeria, ecc.) nel limite max del 50% della cubatura complessiva di P.P.

H3 = attuazione con P.P.

- zona B0
- suddiviso in due lotti: P.P. 3A - P.P. 3B
- il piano particolareggiato oltre a meglio precisare i percorsi pedonali pubblici, dovrà individuare modalità di ricollocazione dei volumi esistenti
- It = 2,5 mc/mq
- cessione aree per percorsi pubblici per l'accessibilità alle F.N.M.

funzioni ammesse: oltre alla residenza sono ammesse commerciali e di artigianato di servizio per un max del 25%

H4 = attuazione con P.P.

- zona B0
- il P.P. dovrà proporre un nuovo assetto tipologico, architettonico e funzionale dell'area, con attenzione al riordino della viabilità ed alla migliore individuazione degli spazi pubblici o di uso pubblico
- It = 2,25 mc/mq

funzioni ammesse: residenza min. 50% max 75%
 commerciali ed artigianali di servizio min. 25%
 direzionale max 25%

- cessioni spazi pubblici o di uso pubblico da reperire all'interno del P.P. = min. 3000 mq.

Art. 14

Norme particolari per la zona B1 di completamento

Questa zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti prevalentemente residenziali in un tessuto sostanzialmente omogeneo. Gli interventi di manutenzione e gli interventi di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici esistenti sono quelli definiti alle lettere a), b) c), dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Gli interventi di conservazione morfologica, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione sono consentiti purché siano rispettati gli indici più sotto specificati e la volumetria riservata alla residenza ed alle funzioni strettamente accessorie (cantine, box, spazi per impianti tecnici, ecc.) sia almeno il 75% della volumetria complessiva ammissibile sul lotto o, in caso di piano esecutivo, della volumetria ammissibile nell'ambito del piano esecutivo.

Indici urbanistici

Nella subzona a) non potranno essere incrementati i volumi attuali. Nel caso di demolizione, la ricostruzione è regolata dagli indici previsti per la subzona c), ovvero, qualora gli indici attuali fossero inferiori, dagli indici attuali computati al netto delle costruzioni esistenti prive di concessione o licenza edilizia e di quelle che il proprietario si è impegnato a demolire.

Nelle subzone b) e c), in relazione alle diverse tipologie possibili, gli indici ammessi sono i seguenti:

Tipologie edilizie	H max (mt.)		If max (mc/mq)		Rc max	
	sub zona b)	sub zona c)	sub zona b)	sub zona c)	sub zona b)	sub zona c)
Edifici a cortina (*)	8,20	11,50	2,25	3,00	2/5	2/5
Edifici contigui ad edifici esistenti su un solo lato ed edifici isolati	8,20	11,50	1,90	2,50	3/10	3/10

(*) Edifici contigui con edifici preesistenti su entrambi i lati o programmati unitariamente con edifici futuri adiacenti.

In caso di sopralzi l'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento viene misurata attribuendo a eventuali seminterrati non abitabili, una altezza virtuale di mt.1,60 ed ai piani superiori una altezza virtuale di mt. 3,20.

Art. 15

Norme particolari per la zona B2 di completamento e trasformazione

Questa zona è caratterizzata dalla presenza di insediamenti misti in un tessuto urbano tendenzialmente recuperabile alla residenza.

Per i fabbricati esistenti con destinazione non residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento tecnologico.

Sui fabbricati esistenti con destinazione prevalentemente residenziale sono consentiti anche interventi di restauro e risanamento conservativo, purché la superficie lorda di pavimento con destinazione non residenziale, esclusi gli spazi accessori alla residenza (cantine, box, spazi per impianti tecnici, ecc.), non superi il 25% della superficie lorda complessiva del fabbricato oggetto dell'intervento o, qualora essa sia già superiore, non venga incrementata. Per detti interventi l'If max consentito è pari all'esistente.

Gli interventi di conservazione morfologica, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione sono consentiti purché siano rispettati gli indici più sotto specificati e la volumetria riservata alla residenza o alle funzioni strettamente accessorie (cantine, box, spazi per impianti tecnici) sia almeno il 75% della volumetria complessiva ammissibile sul lotto o nell'area eventualmente assoggettata alla formazione di un piano esecutivo.

In caso di sopralzo l'altezza dell'edificio oggetto dell'intervento viene misurata attribuendo a eventuali seminterrati non abitabili, un'altezza virtuale di mt. 1,60 ed ai piani superiori un'altezza virtuale di mt. 3,20.

Tipologie edilizie	H max (mt.)		If max (mc/mq)		Rc max	
	sub zona b)	sub zona c)	sub zona b)	sub zona c)	sub zona b)	sub zona c)
Edifici a cortina (*)	8,20	11,50	2,25	3,00	2/5	2/5
Edifici contigui ad edifici esistenti su un solo lato ed edifici isolati	8,20	11,50	1,90	2,50	3/10	3/10

(*) Edifici contigui con edifici preesistenti su entrambi i lati o programmati unitariamente con futuri edifici adiacenti.

Art. 16

Norme particolari per la zona B3

Per questa zona valgono le norme definite per la zona B2, con gli indici sotto specificati:

H mt. 8,20
If mc/mq 2,0
Rc 2/5

Viene consentito per gli impianti produttivi esistenti un aumento del 30% del volume esistente comunque non superiore al 60% della densità di zona; con limite di applicazione temporale non superiore a cinque anni dalla data di approvazione del P.R.G.

Art. 17

Norme particolari per la zona C di espansione

Gli interventi di nuova costruzione nelle subzone b) e c) sono subordinati alla preventiva approvazione di piano esecutivo esteso al perimetro indicato nella cartografia di P.R.G. all'interno del quale devono essere individuati mq. 3 per parcheggi o per verde primario ogni 100 mc. di costruzione su aree da cedere all'A.C. per il rispetto degli standards urbanistici.

L'edificazione è consentita nei seguenti limiti:

subzona a)

in questa subzona sono confermati gli indici previsti nei vigenti piani esecutivi:
lottizzazioni:

n. 1 If 3,71 mc/mq
n. 2 If 4,16 mc/mq
n. 3 If 4,10 mc/mq
n. 4 If 4,16 mc/mq

comparti 167:

C.IV It
C.VII It

subzona b)

It 10.000 mc/ha
H 8,20 mt.
Rc 1/4

subzona c)

It 35.000 mc/ha
H 18 mt.
Rc 1/4

La subzona c) è riservata a insediamenti di Edilizia Economica e Popolare.

Per le subzone che seguono valgono le norme specifiche:

Subzona d) A15 - Via Cavour

attuazione tramite P.d.Z. per l'edilizia residenziale economica e popolare

- cubatura max 11.500 mc.
- It = 1 mc/mq
- Rc = 0,30
- H = 3 piani utili
- standards 5.200 mq. circa
- viabilità di PRG e relative fasce di rispetto 1.800 mq. circa

subzona e) A8 - Via Cavour - zona residenziale

attuazione tramite P.L.

- It = 1 mc/mq
- Rc = 0,35 del s.f.
- H 3 piani utili
- viabilità 450 mq. circa
- standards 6.900 mq. circa
- mc. 12.000
- altre funzioni max 25%
- prescrizioni particolari: vincolo di conservazione su giardino con abitazione

subzona f) A17 - Via Cavour zona residenziale

attuazione tramite P.L.

- cubatura max 14.000
- It = 1 mc/mq
- Rc = 0,30
- H = 3 piani utili
- standard 5.100 mq. circa
- viabilità di PRG e relative fasce di rispetto 4.900 mq. circa

CAPO IV
Aree edificabili per insediamenti di attività produttive

Art. 18

Norme generali per le zone D destinate ad attività produttive

Le zone D sono destinate ad edifici ed attrezzature per la produzione di beni e servizi per il deposito di merci, siano essi a carattere artigianale che industriale.

Sono compatibili nel settore industriale le attività di ricerca e progettazione ed altre attività terziarie che appartengono al ciclo produttivo dell'azienda industriale, ancorché ubicate in sede autonoma restando in quest'ultimo caso l'intervento subordinato P.E.

Gli spazi per parcheggio privato corrispondenti alle suddette attività devono essere integrati con le quantità previste al XII comma dell'art. 11.

Sono inoltre compatibili nei limiti e alle condizioni del precedente art. 11 le attività commerciali ivi indicate.

Agli effetti ambientali ed edilizi costituisce ristrutturazione edilizia anche il frazionamento o riuso da parte di più aziende produttive dell'originariamente unico complesso industriale.

Non sono consentiti nuovi insediamenti in cui si svolgano le attività definite nocive (insalubri) di prima classe ai sensi del **D.M. 05.09.1994** o comunque attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, potranno recare molestia agli insediamenti esistenti o previsti, **salvo che siano poste in essere le cautele e i mezzi necessari per escludere qualsiasi pericolo o danno alla salute pubblica (art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 1934); il controllo sulle attività a "rischio di incidente rilevante" è normato dalla legislazione specifica.**

N.B. in grassetto sono riportate le modifiche apportate con la variante di cui alla delibera di C.C. di adozione n°60 del 18.11.2002 e di approvazione n°21 del 27.03.2003.

Gli insediamenti industriali saranno comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia di ogni forma di inquinamento; a tal fine dovranno essere specificate, nelle richieste di concessioni o nei Piani Esecutivi le precauzioni previste per la innocuità degli scarichi liquidi, gassosi e solidi e della emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia.

L'approvazione delle lottizzazioni ed il rilascio delle concessioni sono subordinate alla sottoscrizione di una impegnativa relativa ai modi ed alle forme per adempire all'obbligo di eliminazione dell'inquinamento.

Sono consentiti nuovi insediamenti in fabbricati esistenti o di nuova costruzione, destinati ad attività di commercio all'ingrosso ed attrezzature per l'autotrasporto industriale o simili fino al raggiungimento delle superfici fondiari complessive per l'intera zona D:

commercio all'ingrosso : mq. 10.000
autotrasporto industriale: mq. 12.000

Ai fini della verifica dei limiti sopraindicati dovranno essere computati tutti i nuovi insediamenti in cui la superficie utile destinata a magazzini, depositi e rimesse sia maggiore o uguale al 60% della superficie utile complessiva ammissibile nel lotto

Art. 19

Zona D1 di artigianato e piccola industria

Destinazione d'uso specifica: costruzioni destinate alle attività di produzione di beni e servizi.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo in attuazione di Piani Particolareggiati o del Piano Esecutivo di cui all'art. 27 della Legge 865/1972.

Destinazione d'uso ammesse: depositi funzionali alle attività produttive, ufficio a servizio delle attività insediate, mense e servizi sociali, fino ad un massimo di mc. 750 per l'abitazione del custode o del titolare dell'unità produttiva.

Indici urbanistici subzona a)

H	mt. 8,50	
Rc	1/2	Di mt. 0 o mt. 5
Uf	mq/mq. 1	Ds mt. 5
Ut	70%	

A10 a - Via Cavour - Zona D1 per l'artigianato e per la piccola industria

Attuazione tramite Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica

- H n. 8,50

- Rc 1/2

- Uf mq/mq 1

- **standards 4.500mq circa**
- **tipologie commerciali: escluse attività non connesse alla produzione, anche se comprese nell'art. 38 comma 4 R.R. n. 3/2000**
- **tipologia edilizia di tipo urbano come preconditione per una adeguata sostenibilità ambientale e paesistica con il contesto; a tal fine inoltre, la A.C. si riserva di indicare in scale di assegnazione del lotto e/o del relativo Piano Attuativo, le attività incompatibili con il suddetto obiettivo.**

A10 b – Via Cavour - zona D1 per l'artigianato e per la piccola industria.

- **Attuazione mediante permesso di costruire unitario per l'intero lotto**
- **Indici edificabilità: come A 10 a**
- **Tipologie commerciali: escluse attività non connesse alla produzione, anche se comprese nell'art. 38 comma 4 R.R. n. 3/2000**

Art. 20

Zona D2 di saturazione insediamenti industriali

Destinazione d'uso specifica: attività produttive industriali di produzione di beni e servizi.

Destinazione d'uso ammesse: magazzini, depositi, rimesse, mense ed edifici per attività sociali, uffici connessi alle attività produttive. Gli uffici sono consentiti nel limite del 25% della SIp in caso di concessione edilizia semplice e del 40% in caso di piano esecutivo.

Residenza per il solo personale di custodia e dei proprietari nel limite di 2 alloggi per un massimo di 250 mq. complessivi per ogni attività produttiva.

Indici urbanistici:

H	mt. 12	Ri	1
Rc	2/3	Di	mt. 0 o mt. 5
Uf	mq/mq. 1	Ds	mt. 5
		Df	mt. 10

In caso di ristrutturazione aziendale con demolizione e ricostruzione degli impianti esistenti per l'insediamento di nuove attività gli indici Rc e Uf saranno i seguenti: Rc = 1/2 Uf = 0,8 mq/mq.

Art. 21

Zona D3 per nuovi insediamenti industriali o per ampliamenti industriali esistenti

Destinazione d'uso specifica: attività industriali di produzione di beni e servizi.

Destinazioni d'uso ammesse: magazzini, depositi, rimesse, mense ed edifici per attività sociali, uffici connessi alle attività produttive. Gli uffici sono consentiti nel limite del 25% della SIp in caso di concessione edilizia semplice e del 40% della SIp in caso di piano esecutivo. La residenza per il solo personale di custodia o dei proprietari nel limite di 2 alloggi per un massimo di 250 mq. complessivi per ogni attività.

Indici urbanistici:

H	mt. 12	Ri	1
Rc	1/2	Di	mt. 0 o mt. 5
Uf	mq/mq 0,8	Ds	mt. 5
		Df	mt. 10

I nuovi insediamenti o l'ampliamento di insediamenti esistenti che comportino l'occupazione di un lotto superiore a 3.000 mq. sono ammissibili solo a seguito dell'approvazione di un progetto planivolumetrico riguardante le previsioni insediative relative ad almeno un quinquennio.

Dovranno essere inoltre oggetto di convenzione od impegnativa unilaterale le prescrizioni previste per la innocuità di eventuali scarichi liquidi gassosi e solidi e della eventuale emissione di rumori, vibrazioni od altre cause recanti molestia.

Norme particolari:

A = Sistemi di aree di Via Cavour

1a = - attuazione con P.L.

- zona industriale D3
- standards interno 1.350 mq circa
- tipologie commerciali ammesse: 5/10
- prescrizioni particolari: H max sulla Via Cavour 8 mt. con 2 piani utili

1b = - attuazione con P.L.

- zona industriale D3

- standards II interno 850 mq. circa
- viabilità 630 mq. circa

- 3 = - attuazione con P.P.
- zona industriale D3/b
 - Itm 0,4 mq/mq
 - Rc = 60%
 - u.f.. = 1 mq/mq
 - standards II = mq. 5.950 circa
 - viabilità mq. 2.300 circa
 - tipologie commerciali ammesse: 4-5-6

- 5 = - attuazione tramite P.d.R.
- zona industriale D3/a
 - Rc 0,30
 - Uf 0,5
 - Fascia di rispetto stradale
 - standards interno 1.350 mq. circa

- 11b = - attuazione tramite P.d.R. – P.P. –P.L.**
- **zona industriale D3**
 - **cessioni aree a standards 630 mq. Circa**
 - **U.F. = + 10%**

- 11a = -attuazione tramite: P.P.o .P.L.**
- **zona industriale D3**
 - **cessioni aree a standard 620mq circa**
 - **cessione fascia di rispetto viabilità 250mq**
 - **U.F. = + 10 %**

B = Sistemi di aree di Via Bovisasca Ovest

- 5 = - attuazione tramite P.L.
- zona industriale D3
 - aree a standards II mq. 9.450 circa
 - viabilità mq. 2.370 circa
 - Rc su s.f. = 0,5 mq/mq
 - Uf = 0,8
 - tipologie commerciali ammesse: 4-5-6

- 6a = - zona industriale D3
- tipologia commerciale ammessa 10

- 7 = - attuazione tramite P.L.
- zona industriale D3
 - cessione aree a standards 8.940 mq. circa
 - viabilità 1.200 mq. circa
 - R.c. su s.f. = 0,5 mq/mq
 - U.f. 0,8
 - tipologie commerciali ammesse: 4-5-6

C = Sistemi di aree di Via Bovisasca Est

- 7 = - attuazione tramite P.L.
- zona industriale D3
 - cessioni per standards II 690 mq. circa
 - viabilità 1.200 mq. circa
 - Rc su s.f. 50%
 - Uf = 0,8
 - prescrizioni particolari: H 9 m
 - per un corretto inserimento ambientale sono ammesse attività insediabili in tipologie di tipo urbano

E = Sistemi di aree di Via Vialba

- 1 = - attuazione con P.L. esteso all'intero perimetro
- zona industriale D3
 - Rc = 0,50 di s.f.
 - Uf = 0,8 mq/mq
 - cessione aree a standards 22.800 mq
 - Il P.L. nell'osservanza degli indici e delle norme sopra indicate costituisce presupposto necessario *anche per interventi di recupero dell'esistente*, in caso di dismissione totale o parziale dell'attività insediata.
 - In caso di dismissione parziale con riorganizzazione dell'attività produttiva esistente con demolizione e ricostruzione degli immobili, con il recupero degli stessi e con modificazioni d'uso specifiche, il P.L. è scomponibile in due lotti con i seguenti indici.

La tavola di azionamento individua i perimetri di massima dei lotti A e B.

Lotto A

- 1 = Recupero edilizio ed urbanistico per riorganizzazione dell'attività esistente:

RC = 2/3

u.f. 1 mq/mq

Cessioni area a standards = 27,5% della S.t., da individuare con priorità nell'area indicata con la lettera "a".

- 2 = In caso di dismissione totale gli indici sono i seguenti:

RC = $\frac{1}{2}$

u.f. = 0,8 mq/mq

Cessioni aree a standards = 50% della S.t.

Lotto B

1 = Recupero edilizio ed urbanistico per l'insediamento di nuove attività gli indici sono i seguenti:

RC = $\frac{1}{2}$

u.f. = 0,8 mq/mq

Cessioni aree a standards = 50% della S.t., da individuare con priorità nell'area indicata con la lettera "b"

2 = - attuazione con P.L. così suddiviso:

PL 2A - PARTE EDIFICATA

- zona industriale D3
- RC = 0,50
- u.f. = 0,80 di S.f.
- Cessioni aree a standards = 27,5% all'interno del lotto

PL 2B - PARTE LIBERA

- zona industriale D3
- RC = 0,50
- u.f. = 0,80 di S.f.
- Cessioni aree a standards: 50% all'interno del lotto e comunque non inferiore a quella indicata in planimetria
- *Il P.L. nell'osservanza degli indici e delle norme sopra indicate costituisce presupposto necessario anche per interventi di recupero dell'esistente, in caso di dismissione totale o parziale dell'attività insediata.*

3 = - attuazione con P.L.

- zona industriale D3
- Rc = 0,50
- u.f. = 0,80
- Cessioni aree a standards 2.500 mq. circa
- *Il P.L. nell'osservanza degli indici e delle norme sopra indicate costituisce presupposto necessario anche per interventi di recupero dell'esistente, in caso di dismissione totale o parziale dell'attività insediata.*

F = zona "Cacadenari"

1a = - attuazione con P.L.

- zona industriale D3
- Cessione di aree per viabilità primaria mq. 4.000 circa
- Cessione standards per l'industria mq. 2.000 circa
- Rc = 0,50 della s.f.
- u.f. = 0,80
- In sede di predisposizione del P.E. dovrà essere eseguito un rilievo in scala 1:1000 riportando il limite della fascia di protezione dal torrente Puddega ai sensi delle leggi vigenti, per gli edifici previsti che ricadessero in tale fascia, occorre il preventivo nullaosta del servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia.

1b = - attuazione con P.L.

- zona industriale D3
- cessioni per viabilità mq. 1.500 circa
- Rc = 0,50
- u.f. = 0,80
- In sede di predisposizione del P.E. dovrà essere eseguito un rilievo in scala 1:1000 riportando il limite della fascia di protezione dal torrente Puddega ai sensi delle leggi vigenti, per gli edifici previsti che ricadessero in tale fascia, occorre il preventivo nullaosta del servizio Beni Ambientali della Regione Lombardia.

Artt. 22-23

Zone per nuovi insediamenti direzionali e commerciali Zona D4-D5 - Via Di Vittorio svincolo Rho-Monza

In questa zona l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un piano esecutivo unitario comprendente le aree contrassegnate con simbolo D4 e D5.

Sono ammessi, nei limiti delle prescrizioni di seguito specificate, edifici con destinazione direzionale, ad attrezzature, a servizi e commercio.

La destinazione alberghiera potrà essere ammessa fino ad un massimo del 25% del volume edificabile consentito nella intera zona.

La destinazione a commercio al dettaglio di generi alimentari e non alimentari e relativi magazzini e depositi potrà essere ammessa fino ad un massimo del 33% del volume edificabile consentito nell'intera zona.

Cubatura totale prevista: mc. 45.000
H max mt. 25
R.c. 40%

Gli edifici destinati al commercio dovranno essere prevalentemente ubicati nell'area contrassegnata con la lettera C e simbolo di zona D5.

Tipologie commerciali ammesse 1-3-5

Tipologie commerciali consentite 2-4-6 solo previa verifica di compatibilità ambientale

A = Sistemi di aree zona D6 - commerciale, direzionale di interscambio stazione F.N.M. Novate

1 = - attuazione con P.P.

- zona commerciale - D6 direzionale di interscambio
- It 3 mc/mq
- cessioni aree a standards = mq 3.250 con una cubatura di pertinenza di mc. 6.000
- funzioni ammesse: residenza 20/25%
- ricettiva e/o direzionale 50/60%
- commerciale minimo 10% max 25%
- tipologie commerciali ammesse: 1-3-10

- funzioni ammesse = 50-75% attività commerciale ed artigianato di servizio
25-50% direzionale-ricettivo alberghiero
0-30% residenza di servizio
- tipologie commerciali ammesse: 4 e 5

CAPO V

Aree edificabili riservate alle attività agricole

Art. 24

Norme generali per le zone destinate alle attività agricole

Queste zone sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Sono conseguentemente ammesse:

- a) la residenza dell'imprenditore a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 n. 153 e dei dipendenti dell'azienda agricola, ovvero del proprietario e delle famiglie residenti alla data di adozione del presente P.R.G.
- b) silos, serbatoi, depositi, ricoveri per macchine agricole ed altre costruzioni analoghe, per servizi di carattere generale, necessari allo svolgimento dell'attività produttiva delle aziende agricole;
- c) serre ed impianti per aziende orticole e florovivaistiche;
- d) allevamenti zootecnici con esclusione degli allevamenti industriali;
- e) locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di edifici per allevamenti zootecnici e di impianti di macellazione è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o di particolari tecniche - anche di tipo agronomico - atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati da disposizioni o dal Regolamento.

I volumi a destinazione residenziale nella Zona E, esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme, potranno essere oggetto di interventi di risanamento, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento.

Gli ampliamenti dell'azienda dell'imprenditore agricolo potranno superare anche gli indici di zona, per un periodo di 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G., per una sola volta e nei limiti del 50% del volume residenziale esistente, fino ad un massimo di 300 mc., purché il

volume così ricavato sia destinato alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9.5.1975 n. 153, o dei dipendenti dell'azienda agricola, ovvero del proprietario o delle famiglie residenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Art. 25

Zone agricole: norme particolari

Al solo fine della descrizione delle vocazioni produttive sono state individuate le seguenti zone agricole:

a) Zone agricole generiche

Queste zone sono, per la loro particolare ubicazione rispetto alle aree urbanizzate o urbanizzabili e per il loro valore agronomico, destinate alla generica attività agricola.

b) Zone agricole di rilevante interesse agronomico

Queste zone sono per il loro alto valore agronomico destinate eminentemente all'esercizio dell'attività agricola, intesa in senso produttivo.

Gli indici urbanistici fanno riferimento al tipo di produzione dell'azienda, indipendentemente dalla suddetta classificazione.

- Residenza:

a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura agricola o floricola specializzata

b) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli

L'altezza massima è definita in mt. 7,50.

- Attrezzature e infrastrutture produttive:

Le strutture relative ai punti b-c-d-e del precedente art. 24 non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma soltanto ai seguenti rapporti di copertura:

Rc = 10%

40% in caso di serre

Distanza minima tra edifici per allevamenti ed edifici residenziali esterni alla zona agricola:
mt. 100

DS mt. 30

- *Superficie aziendale minima di intervento:*

30.000 mq per gli interventi a) e d) dell'art. 24.

Per la verifica degli indici e della superficie minima è ammessa la utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Per gli interventi interessanti più di 3.000 mc. di residenza o più di 100.000 mq. di superficie aziendale è obbligatoria la presentazione di progetto planivolumetrico soggetto all'esame del C.C.

Per quanto non espressamente non richiamato si intendono riportate le prescrizioni della L.R. n. 93 del 7.6.1980.

Art. 25 bis (aggiornato con variante L.R. n. 23/97)

Parco Sovracomunale Novate Milanese-Cormano (P.L.I.S. Della Balossa).

Nella tavola di azionamento è individuato il perimetro del Parco da istituire quale Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S), ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86/83.

Obiettivi del P.P.

L'intera area perimetrata dovrà essere oggetto di un Piano Particolareggiato, o di altro Strumento di Pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica, avente i seguenti contenuti:

- a) Individuazione delle aree da mantenere agricole e di quelle da piantumare a bosco;
- b) Individuazione degli ambiti per la localizzazione delle eventuali nuove infrastrutture;
- c) Indicazioni per la riqualificazione ambientale e morfologica delle frange urbane;
- d) Indicazioni per il miglior inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da realizzare all'interno dell'area;
- e) Disegno dei sistemi dei percorsi pedonali, ciclabili, equestri e delle attrezzature per la sosta a questi connessi;
- f) Individuazione degli ambiti per la localizzazione delle attrezzature ricreative e sportive e relative norme volumetriche e morfologiche;
- g) Individuazione degli ambiti per la realizzazione di "oasi" faunistiche o comunque di ambienti naturaliformi da salvaguardare a frequentazione limitata;
- h) Definizione degli eventuali strumenti di programmazione di settore, necessari alla gestione del Parco (Piano di rimboschimento, piano delle acque, ecc.)

Norme di salvaguardia

Fino all'adozione dello strumento di pianificazione esecutiva del Parco, si applicano le seguenti norme di salvaguardia:

- a) Sono vietate le nuove edificazioni salvo quanto disposto dagli art. 59 e 60 della L.R. n. 12/2005; gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici sono ammessi con i requisiti di cui all'art. 62 della L.R. n. 12/2005; sono altresì consentite le edificazioni connesse alla realizzazione

di attrezzature ed impianti di uso ed interesse pubblico eseguite dal Comune o con questo convenzionate.

- b) È vietata la recinzione dei fondi agricoli; le nuove recinzioni sono ammesse solamente quando realizzate con siepi o quando finalizzate alla protezione temporanea delle colture o dei lotti di rimboschimento.
- c) E' vietata l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario.
- d) E' vietata l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso ed il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, ecc.), il deposito ed il rimessaggio di veicoli ed affini (autocamper, roulotte, ecc.)
- e) E' vietato il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali.
- f) E' vietata la chiusura delle strade pubbliche e di uso pubblico al transito di pedoni e biciclette.
- g) Le zone F1 (corridoi ecologici) sono destinate a percorsi ciclopedonali alberati, da attuarsi anche nelle more del P.P. , sulla base del progetto e relative procedure a carico del consorzio Parco delle Groane, come da convenzione con la Provincia di Milano; la F1 attuata con il P.L. 17 è già parte integrante del percorso, mentre la zona F1 compresa nel P.L. 17 verrà ceduta in attuazione del medesimo.

CAPO VI
Aree edificabili per attrezzature ed impianti pubblici e di interesse pubblico

Art. 28
Zona F per parchi territoriali a basso grado di attrezzatura

Questa zona è riservata a verde attrezzato ad uso pubblico di preminente interesse intercomunale per la formazione di parchi e spazi aperti attrezzati in funzione del tempo libero, dello svago e della ricreazione. La funzione naturalistica del verde e degli spazi liberi deve essere preminente.

Sono considerate compatibili con la funzione e la destinazione generale le seguenti attrezzature:

- attrezzature sportive
- attrezzature per attività ricreative e di svago
- attrezzature culturali e per il tempo libero con relativi servizi e parcheggi.

Sono ammesse attrezzature private di uso pubblico, nei limiti del 20% dell'intera superficie territoriale classificata come zona F.

Sono ammesse esclusivamente le abitazioni del personale di custodia ed uffici per le attrezzature consentite nel limite massimo di 150 mq. di SIp.

Indici urbanistici

Ut	10%
Rc	1/4
H	mt.10

Art. 29

Zona per attrezzature pubbliche di livello comunale

In questa zona sono previste le seguenti attrezzature:

- a) istruzione
- b) interesse comune
- c) verde e sport
- d) parcheggi pubblici

L'edificazione di dette attrezzature deve essere conforme alle leggi ed ai regolamenti speciali vigenti riguardanti le singole destinazioni specifiche.

L'esatta individuazione delle aree di pertinenza è definita in sede esecutiva. In ogni caso non potranno essere superati i seguenti indici urbanistici:

If mc/mq 1,5
H mt. 10
Rc 1/3

Nell'ambito di comparti costituiti da aree accorpate la progettazione dovrà essere effettuata in modo unitario e dovrà indicare i percorsi pedonali e ciclabili da realizzare all'interno del comparto.

Potranno essere inoltre realizzati chioschi, cabine telefoniche, padiglioni per piccoli spettacoli ed esposizioni e spazi per esposizione ed affissione di manifesti.

Art. 30

Zona per servizi privati di pubblico interesse

In questa zona sono previste le seguenti attrezzature:

Asilo nido
Scuole materne
Case di riposo per anziani

Indici urbanistici:
If mc/mq 1/5
H mt. 10
Rc 1/3

Art. 30-bis
Aree a verde privato

- 1) Le aree destinate a verde privato devono essere mantenute a giardino.
- 2) Sulle aree suddette è vietata qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo.
- 3) Nelle costruzioni eventualmente esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti solo interventi di straordinaria manutenzione, ovvero gli interventi consentiti dal Piano Particolareggiato per il Vecchio Centro.

Art. 31

Zona riservata a servizi per l'industria

Questa zona è riservata ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico, ricreative e sportive, mense, parcheggi e verde, secondo le eventuali specifiche indicazioni della tavola di azionamento del P.R.G.

Indici urbanistici:

Uf 1/5

H mt. 10

Almeno il 10% della superficie di ogni unità di intervento dovrà essere destinata a parcheggio.

Art. 32

Zona per impianti tecnologici

Le aree comprese in questa zona sono destinate all'installazione di impianti tecnologici al servizio della intera città.

Destinazioni previste: centrali e cabine elettriche, depositi per autobus pubblici, depositi per attrezzi comunali, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche, depositi ed impianti per P.T.T. e simili.

Indici urbanistici:

Uf	mq/mq 1
Rc	1/2
Ds	mt. 20
H	mt. 10,50

Art. 32-bis

Norme particolari per le cabine di trasformazione di energia elettrica

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

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici il lottizzatore dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella circolare del Ministero LL.PP. Direzione Generale Urb. n. 227 del 13.1.1970.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione.

Art. 32-ter

Zona per impianti ferroviari

Le aree comprese in tale zona sono destinate ad impianti ferroviari e comprendono i binari di corsa, gli scali con attrezzature ed edifici connessi e le aree di ampliamento.

Tra le attrezzature ammesse, oltre a quelle strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto, si comprendono: terminal auto pullman e relativi parcheggi; attrezzature per rimessaggio e manutenzione automezzi; attrezzature di zona F.

Sono ammesse, negli edifici compresi nelle aree per impianti ferroviari, funzioni finalizzate al servizio dell'utenza dell'impianto ferroviario.

Gli interventi da effettuarsi all'interno delle aree per impianti ferroviari e relative aree di ampliamento sono soggetti a preventiva pianificazione particolareggiata esecutiva.

Le opere e gli interventi inerenti i binari di corsa manovra, nonché quelli rientranti nell'elenco di cui alla C.M. LL.PP. 1978/77, sono da considerarsi di ordinaria manutenzione.

Le fasce di rispetto ferroviario devono essere piantumate con essenze idonee a costituire efficace schermo antirumore.

Indici urbanistici:

Uf	mq/mq	1
Rc		0,8
H	mt.	10

Art. 33

Zona per attrezzature cimiteriali e relativi servizi

Questa zona è destinata esclusivamente ad attrezzature cimiteriali.