

# Comune di Vermezzo

Città metropolitana di Milano

Regione Lombardia



## Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) (legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

VARIANTE n.01/2017

PR/p.11  
Norme di attuazione

Piano delle Regole

scala \_\_\_\_\_  
data 19 maggio 2017

Il progettista: .....

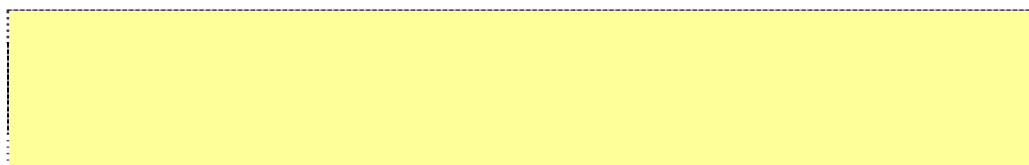
.....

.....

.....

**NOTA BENE:**

Le modifiche e le integrazioni introdotte con la Variante 01/2017 sono evidenziate, nel presente fascicolo, con la grafia seguente:



# I N D I C E

## *CAPO PRIMO* **NORME GENERALI**

### *TITOLO PRIMO* **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Art. 02 Finalità delle norme di attuazione
- Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio
- Art. 05 Elaborati aventi valore prescrittivo
- Art. 06 Contrasto fra elaborati
- Art. 07 Derghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio
- Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni

### *TITOLO SECONDO* **DEFINIZIONI** **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

- Art. 09 Urbanizzazione primaria
- Art. 10 Urbanizzazione secondaria
- Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
- Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 13 Categorie di intervento
- Art. 14 Destinazioni d'uso

### *TITOLO TERZO* **NORME GENERALI**

- Art. 15 Aree di pertinenza
- Art. 16 Costruzioni a confine
- Art. 17 Sopralzi
- Art. 18 Distributori di carburante
- Art. 19 Viabilità
- Art. 20 Parcheggi privati
- Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua
- Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano
- Art. 23 Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti
- Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche

### *TITOLO QUARTO* **NORME GENERALI** **PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** **DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Art. 25 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale
- Art. 26 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica
- Art. 27 Esame dell'impatto paesistico dei progetti
- Art. 28 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi
- Art. 29 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio

## **CAPO SECONDO**

### **PIANO DELLE REGOLE**

#### *TITOLO PRIMO*

#### **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- Art. 30 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole
- Art. 31 Finalità del Piano delle Regole
- Art. 32 Contenuti del Piano delle Regole
- Art. 33 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

#### *TITOLO SECONDO*

#### **NORME GENERALI**

- Art. 34 Modifica delle destinazioni d'uso
- Art. 35 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione
- Art. 36 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 37 Fattibilità geologica e sismica

#### *TITOLO TERZO*

#### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Art. 38 Modalità di attuazione del Piano delle Regole
- Art. 39 Interventi soggetti a Piano Attuativo
- Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole
- Art. 41 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo
- Art. 42 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi
- Art. 43 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti del tessuto edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione

#### *TITOLO QUARTO*

#### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO E DEGLI AMBITI IN CORSO DI TRASFORMAZIONE O DI PREVISTA TRASFORMAZIONE IN FORZA DI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTI**

- Art. 44 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione
- Art. 45 Nucleo urbano di antica formazione
- Art. 46 Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Art. 47 Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione
- Art. 48 Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato
- Art. 49 Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti
- Art. 50 Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione
- Art. 51 Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale
- Art. 52 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Art. 53 Cimitero (ed area per futuro ampliamento) e relativa fascia di rispetto

#### *TITOLO QUINTO*

#### **DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI**

- Art. 54 Ambiti agricoli
  - 54.01 Articolazione del territorio agricolo
  - 54.02 Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano
  - 54.03 Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano
- Art. 55 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli

*TITOLO SESTO*  
**AMBITI ED ELEMENTI  
DI TUTELA  
E DI PARTICOLARE INTERESSE  
STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE.  
RETE ECOLOGICA**

- Art. 56 Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande (Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi")
- Art. 57 Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande (Sezione 2, Area tematica "Territorio", del Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi")
- Art. 58 Zone di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 59 Fascia di rilevanza paesistico-fluviale (art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 60 Insempiamenti rurali di interesse storico e paesaggistico ed emergenze storico-architettoniche (artt. 39 e 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano – allegato B, Tabella 3.5.1, del P.S.A. del Parco Agricolo Sud Milano – artt. 38 e 39 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 61 Manufatti della storia agraria
- Art. 62 Manufatti idraulici afferenti al Naviglio Grande (art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 63 Aree a rischio archeologico
- Art. 64 Percorsi di interesse storico-paesistico, strade panoramiche (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 40 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano - art. 26, c. 9, della "Normativa" del P.P.R.)
- Art. 65 Navigli e canali sottoposti a tutela specifica (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 46 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 66 Corsi d'acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 67 Fontanili attivi (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 68 Aree boscate
- Art. 69 Filari, arbusteti, siepi (art. 64 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 70 Alberi monumentali (art. 65 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 71 Marcite e prati marcitori (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 72 Rete Ecologica Comunale

*TITOLO SETTIMO*  
**DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

- Art. 73 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

*Allegato*  
**Schede planimetriche  
relative agli ambiti di pianificazione attuativa  
previsti dal Piano delle Regole**

# CAPO PRIMO

## NORME GENERALI

### TITOLO PRIMO

#### DISPOSIZIONI PRELIMINARI

#### **Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità**

Il *Piano di Governo del territorio* (P.G.T.), ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è costituito:

- dal *Documento di Piano* (D.d.P.),
- dal *Piano dei Servizi* (P.d.S);
- dal *Piano delle Regole* (P.d.R.).

Il *Piano di Governo del Territorio*:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali eventualmente allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4 della citata legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

#### **Art. 02 Finalità delle norme di attuazione**

Le norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

#### **Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio**

Il Piano di Governo del Territorio dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale, fermo restando che, ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge regionale 11 marzo

2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano ha validità quinquennale e che, una volta scaduto tale termine, il Comune deve provvedere all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.

## Art. 04 Elaborati e documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è composto dagli elaborati e documenti di seguito elencati.

### Documento di Piano

#### *Il quadro conoscitivo e orientativo*

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000
DP/a.02	<i>Infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste, nel territorio comunale e nell'area vasta</i>	1 : 7.500
DP/a.03	<i>Estratto Piano Territoriale Regionale</i>	-----
DP/a.04	<i>Estratto Piano Paesaggistico Regionale</i>	-----
DP/a.05	<i>Estratto P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano</i>	-----
DP/a.06	<i>Estratto Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano</i>	-----
DP/a.07	<i>Estratto Piano d'Area Abbiatense-Binaschino</i>	-----
DP/a.08	<i>Estratto Piano d'Area dei Navigli</i>	-----
DP/a.09	<i>Carta dei vincoli</i>	1 : 5.000
DP/a.10	<i>Qualità dei suoli</i>	1 : 5.000
DP/a.11	<i>Uso dei suoli</i>	1 : 5.000
DP/a.12	<i>Le diverse fasi di sviluppo degli agglomerati urbani</i>	1 : 2.000
DP/a.13	<i>Il consumo di suolo attuale</i>	varie
DP/a.14	<i>Stato di attuazione del PRG vigente e possibilità di ulteriore espansione (N.d.A. del P.T.C.P., art. 84)</i>	1 : 5.000

DP/a.15 *I principali elementi costitutivi del paesaggio*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 5.000

DP/a.16 *Suggerimenti e proposte* 1 : 2.000

#### *Le determinazioni di piano*

DP/p.17 *Classi di sensibilità paesistica*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 5.000

DP/p.18 *Assetto strategico per lo sviluppo del territorio*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 7.500

DP/p.19 *Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione"*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 5.000

DP/p.20 *Il consumo di suolo previsto dal P.G.T.* varie

DP/p.21 *Le trasformazioni di aree agricole previste dal P.G.T.* 1 : 5.000

DP/p.22 *Criteri e indirizzi per l'attuazione* -----

DP/p.23 *Relazione illustrativa*  
(elaborato modificato parzialmente con la Variante 01/2017, vedi anche: Relazione illustrativa della Variante 01/2017) -----

*Elaborato allegato alla "Relazione illustrativa del Documento di Piano":*

*Proposta di modifica del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano* 1 : 5.000

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale:

- la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la "Definizione e regolamentazione del reticolo idrico minore di competenza del Comune", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000;

- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all’articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

## Piano dei Servizi

### L’analisi dello stato di fatto

PS/a.01 I servizi esistenti nel territorio comunale. (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 2.000
PS/a.02 I servizi esistenti nel territorio comunale: servizi privati di interesse generale	1 : 2.000
PS/a.03 I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale	1 : 25.000

### Il progetto dei servizi

PS/p.04 Il piano dei servizi (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 2.000
PS/p.05 La Rete Ecologica Comunale	1 : 7.500
PS/p.06 Norme di attuazione (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	-----
PS/p.07 Relazione illustrativa (elaborato modificato parzialmente con la Variante 01/2017, vedi anche: Relazione illustrativa della Variante 01/2017)	-----

Si intende inoltre allegato al Piano dei Servizi per formarne parte integrante e sostanziale il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all’art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

## Piano delle Regole

### L’analisi dello stato di fatto

PR/a.01 Destinazioni funzionali degli edifici	1 : 2.000
PR/a.02 Altezza degli edifici	1 : 2.000
PR/a.03 Il nucleo urbano di antica formazione: stato manutentivo degli edifici	1 : 1.000
PR/a.04 Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 1.000
PR/a.05 Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 1.000
PR/a.06 I complessi rurali: uso prevalente, stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite, l’interesse storico e paesaggistico degli edifici	1 : 2.000

### Le regole

PR/p.07 Carta della disciplina delle aree: l’intero territorio comunale (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 5.000
PR/p.08 Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 2.000
PR/p.09 Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	1 : 1.000
PR/p.10 Disciplina degli interventi nei complessi rurali di interesse storico o paesaggistico	1 : 1.000
PR/p.11 Norme di attuazione (vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)	-----
PR/p.12 Relazione illustrativa	-----

## Relazione illustrativa della Variante n. 01/2017



(elaborato aggiunto con la Variante 01/2017)

**Suggerimenti e proposte relative alla Variante n. 01/2017**  
(elaborato aggiunto con la Variante 01/2017)

1:2.000

Si intende inoltre allegata al Piano delle Regole per formarne parte integrante e sostanziale la "Classificazione Acustica del territorio comunale" di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776.

## Art. 05 Elaborati aventi valore prescrittivo

Fatte salve le disposizioni di tutela contenute nella legge istitutiva del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, degli elaborati elencati all'articolo precedente hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentario.

### Documento di Piano

DP/p.17 *Classi di sensibilità paesistica*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 5.000

DP/p.19 *Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione"*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 5.000

DP/p.22 *Criteri e indirizzi per l'attuazione* -----

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

- la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12,
- la "Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

L'elaborato "DP/p.23 *Relazione illustrativa*" costituisce riferimento ai fini dell'esame di eventuali proposte di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, in particolare di Programmi Integrati di Intervento, in applicazione di quanto stabilito all'articolo 17, comma 2, dei "Criteri e indirizzi per l'attuazione" del Documento di Piano.

Si precisa infine che, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, e dell'articolo 91, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), tutti gli elaborati del Documento di Piano concorrono a definire gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento e pertanto, in tale evenienza, assumono carattere prescrittivo.

### Piano dei Servizi

PS/p.04 *Il piano dei servizi*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 2.000

PS/p.05 *La Rete Ecologica Comunale* 1 : 7.500

PS/p.06 *Norme di attuazione*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) -----

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:

- il "Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

### Piano delle Regole

PR/p.07 *Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*  
(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017) 1 : 5.000

PR/p.08 <i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato</i> <i>(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)</i>	1 : 2.000
PR/p.09 <i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</i> <i>(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)</i>	1 : 1.000
PR/p.10 <i>Disciplina degli interventi nei complessi rurali di interesse storico o paesaggistico</i>	1 : 1.000
PR/p.11 <i>Norme di attuazione</i> <i>(vedi elaborato come sostituito dalla Variante 01/2017)</i>	-----

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:  
 – la “*Classificazione Acustica del territorio comunale*” di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776

## Art. 06 Contrasto fra elaborati

In caso di eventuale contrasto tra gli elaborati del Piano di Governo del Territorio ci si atterrà ai seguenti criteri:

1. in caso di contrasto fra elaborati grafici redatti in scale diverse, prevale l'elaborato grafico redatto alla scala di maggior dettaglio;
2. in caso di contrasto fra le presenti norme di attuazione e uno o più elaborati grafici, prevalgono le norme;
3. in caso di contrasto fra le presenti norme di attuazione e il Regolamento Edilizio, prevalgono le norme di attuazione

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T. prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

## Art. 07 Deroche alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio

Come stabilito dall'articolo 40, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il rilascio di titoli abilitativi in deroga alle prescrizioni e previsioni del presente Piano è consentito esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale (o altro organo comunale competente) e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga può riguardare edifici di proprietà privata solo se subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole nonché le destinazioni d'uso.

La deroga può inoltre essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

## Art. 08 Rinvio ad altre disposizioni

Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

### **Raccordo con il P.T.C. del Parco regionale Agricolo Sud Milano**

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/818 del 3 agosto 2000 "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)".

Ai sensi dell'art. 18, comma 4, della l.r. 86/1983, le previsioni urbanistiche di detto PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel P.G.T. e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Gli interventi in modificazione dello stato dei luoghi, ove conformi alle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

[ Parte modificata in adeguamento ai punti 07 e 12 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]

## **TITOLO SECONDO**

### **DEFINIZIONI**

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **Art. 09 Urbanizzazione primaria**

L' "urbanizzazione primaria" o "urbanizzazione tecnologica" é costituita dall'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici.

Tali opere sono:

1. strade: strade carrabili coi relativi marciapiedi, percorsi pedonali, percorsi ciclabili;
2. spazi di sosta o di parcheggio;
3. fognature;
4. rete idrica;
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
6. rete di distribuzione del gas;
7. cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
8. pubblica illuminazione;
9. spazi di verde attrezzato.

Le sole aree occupate dalle opere di cui al punto 2 e al punto 9 del comma precedente sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

In relazione a quanto disposto dall'art. 69, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), si precisa che la qualifica di "opere di urbanizzazione" applicabile ai parcheggi privati di pertinenza è da intendersi ai soli fini della non onerosità del relativo titolo abilitativo, ma non può comportare il computo delle relative superfici ai fini della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (standards).

#### **Art. 10 Urbanizzazione secondaria**

L' "urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" é costituita dall'insieme delle opere atte a soddisfare le principali esigenze del vivere sociale.

Tali opere sono, in linea di massima:

1. asili nido;
2. scuole materne;
3. scuole dell'obbligo;
4. strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
5. mercati di quartiere;
6. presidi per la sicurezza pubblica;
7. delegazioni comunali;
8. chiese e altri edifici religiosi;
9. impianti sportivi di quartiere;
10. aree verdi di quartiere;
11. centri sociali;
12. attrezzature culturali;
13. attrezzature sanitarie;
14. cimiteri.

Tutte le aree occupate dalle opere sopra elencate, con la sola eccezione di quelle di cui al punto 14 (cimiteri), sono computabili ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

## **Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi**

Le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi sono quelle opere di carattere generale, di tipo viario e tecnologico, indispensabili a garantire il collegamento della viabilità e dei servizi tecnologici di quartiere con il sistema generale urbano o extraurbano. Sono considerate tali:

1. le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali, coi relativi spazi accessori;
2. la rete di smaltimento dei liquami di rifiuto;
3. le reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.

Nessuna delle aree occupate dalle opere sopra elencate è computabile ai fini della verifica della dotazione minima di "aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" prescritta dal Piano dei Servizi.

## **Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

Sono di seguito definiti gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi da applicare per la disciplina di P.G.T. e, preliminarmente agli stessi, le pertinenti definizioni.

Si intendono sempre fatte salve le deduzioni, le deroghe, le diverse modalità di misurazione e verifica stabilite dalle vigenti norme, in particolare quelle finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, e in particolare (salvo altre già vigenti o che entreranno in vigore):

- art. 2 della l.r. 20/04/1995, n. 26 (*Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica*) come modificato dall'art. 12 della l.r. 28/12/2007, n. 33 (*Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulla procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) – Collegato 2008*);
- art. 4 della l.r. 21/12/2004, n. 39 (*Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti*);
- art. 11 del d.lgs. 30/05/2008, n. 115 (*Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*);
- d.d.g. Regione Lombardia – D.G. reti e servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile – 07/08/2008 n. 8935 (*Approvazione circolare relativa all'applicazione della l.r. 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. 115/2008*).

### **A) Definizioni**

## **Superficie territoriale (St)**

é l'intera superficie perimetrata ed assoggettata all'obbligo di Piano Attuativo.

Rientrano dunque nella Superficie territoriale tutte le aree pubbliche, ivi comprese le aree interessate dalla viabilità (incluse piste ciclabili e pedonali), tanto quella principale di interesse comunale generale (indicata o meno nelle tavole del P.G.T.) quanto quella locale o di quartiere (indicata nelle tavole del Piano Attuativo).

## **Superficie fondiaria (Sf)**

é la superficie netta del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del P.G.T. o del Piano Attuativo o dell'Atto di Programmazione Negoziata con Valenza Territoriale.

Essa costituisce normalmente l'area di pertinenza dell'edificio.

Risulta dalla Superficie territoriale, dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché ad altre opere pubbliche o di uso pubblico.

Localizzazione, forma ed estensione della Superficie fondiaria risultano dalle tavole di Piano con apposita simbologia grafica o, all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di Piano Attuativo, dagli elaborati costituenti il Piano Attuativo medesimo.

## **Superficie lorda di pavimento (Slp):**

E' la somma di tutte le superfici chiuse comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

É misurata al lordo di canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio degli impianti ed altri collettori fissi verticali.

Per la residenza non vengono conteggiate nella Slp le seguenti superfici:

- 1) gli spazi comuni d'ingresso all'edificio quali androni, atri, anditi e corridoi, e i locali destinati a portinerie e simili, compresi i relativi servizi igienici;
- 2) gli spazi destinati ai collegamenti verticali, quali scale, ascensori, montacarichi, ecc., purché comuni a più unità *Unità funzionali (Ufn)*.  
Ai fini della loro deduzione dalla *Slp*, detti spazi verranno considerati:
  - al netto delle murature dalle quali risultano delimitati;
  - comprendendo per intero i pianerottoli intermedi delle scale;
  - comprendendo per intero i pianerottoli di partenza e di sbarco di scale e ascensori;
  - al netto di eventuali corridoi comuni di distribuzione ai piani.Qualora siano al servizio di una singola *Unità funzionale (Ufn)*, gli spazi destinati ai collegamenti verticali verranno conteggiati per una quota pari al 50%.
- 3) i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza), quali ripostigli, cantine, dispense, lavanderie, stenditoi e simili, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;
- 4) gli spazi destinati alla sosta e al ricovero delle autovetture, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza), purché al servizio del fabbricato e purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;
- 5) gli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi di accesso, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;
- 6) gli spazi comuni, purché al servizio del fabbricato, per attività culturali e ricreative collettive e a sale riunione, compresi i relativi spazi di accesso e i relativi servizi igienici;
- 7) i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza o comunque contenenti impianti e attrezzature di pertinenza del fabbricato, quali centrali termiche, locali macchine ascensore, locali trattamento aria, locali per trasformatori energia elettrica, locali quadri elettrici, locali contatori, locali decompressione gas, e simili, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40 (salvo che la maggiore altezza sia prescritta da norme vigenti o richiesta dalle competenti autorità o resa necessaria da documentate ragioni tecniche);

- 8) i locali interrati e seminterrati in genere, a prescindere dall'impiego, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;
- 9) la porzione dei sottotetti avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali i controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili;
- 10) gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati; l'uso pubblico dovrà essere definito da apposita convenzione.

Gli spazi aperti realizzati in forma di porticato, tettoia, loggia, balcone, terrazza, cavedio, pilotis e simili non vengono ovviamente conteggiati nella *Slp*.

#### Per usi diversi dalla residenza:

- 1) sono conteggiati nella *Slp* gli spazi chiusi:
  - destinati al lavoro;
  - destinati ad uffici, laboratori, sale riunioni, archivi;
  - destinati a mense, servizi igienici, spogliatoi;
  - destinati a depositi e magazzini;
  - destinati ad esposizione di materiali, prodotti e manufatti;
  - destinati a macchinari, attrezzature e impianti tecnici, anche ove non sia prevista la presenza di persone;
  - in genere atti a consentire la presenza anche temporanea di persone;
- 2) sono inoltre conteggiati nella *Slp* gli spazi coperti ma non chiusi, quando le chiusure hanno uno sviluppo superiore o uguale ad 1/3 del perimetro (di ciascun singolo spazio) o quando la superficie della parte coperta e non chiusa, al netto delle murature perimetrali, ecceda il 20% della *Slp* ammessa;
- 3) non sono conteggiati nella *Slp* gli spazi destinati al parcheggio delle autovetture, nel limite della dotazione obbligatoria di P.G.T. (vedi indice *Sp*); l'eccedenza viene conteggiata nella *Slp*.

#### **Ciglio stradale (Cs):**

ai fini del presente P.G.T., e fatte salve le norme stabilite dal Codice della Strada, si definisce "*Ciglio stradale*" la linea di limite della strada, comprendente:

- tutte le sedi viabili, sia veicolari (carreggiate) che pedonali e ciclabili;
- le banchine od altre strutture laterali alle predette;
- le scarpate (tanto nel caso di strade in rilevato quanto nel caso di strade in trincea);
- le strutture di delimitazione (muri, parapetti, recinzioni, arginelle e simili).

#### **Altezza (H):**

é l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme.

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino:

- a) all'intradosso dell'ultimo solaio piano;
- b) oppure all'intradosso della falda inclinata del tetto nel caso che la quota d'imposta di quest'ultima sia più alta di 60 cm rispetto all'estradosso del predetto solaio piano o nel caso che la sua inclinazione superi il 45%.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui alla lettera b), l'altezza si misura fino alla quota media ponderale dell'intradosso della falda.

In relazione a determinati ambiti, le norme del Documento di Piano o del Piano delle Regole possono stabilire, oltre che l'altezza in metri lineari, anche il numero massimo di piani abitabili e non abitabili ammessi, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno.

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio.

Per gli edifici a destinazione produttiva (capannoni) l'altezza si misura fino all'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura (travi, tegoli, ecc.).

La quota 0,00 convenzionale viene specificata sugli elaborati grafici di progetto e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coincide con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 15 cm. Nel caso che il terreno non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento è stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno sistemato al piede della fronte).

### **Perimetro dell'edificio (Pe):**

è il perimetro delle strutture fuori terra dell'edificio, da assumere al fine della verifica delle distanze ammissibili dal confine di proprietà e dal ciglio stradale.

Per la verifica della distanza dal confine di proprietà, il **Pe** è definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne e simili.

Le strutture orizzontali a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili, vengono prese in considerazione, e pertanto concorrono a definire il Pe, per la sola porzione eccedente ml 1,20 dal filo di facciata.

Per la verifica della distanza dal **Ciglio stradale (Cs)** il **Pe** è invece definito da tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) che interrato.

### **Superficie coperta (Sc):**

è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio realizzate fuori terra, sia chiuse che aperte (compresi, pertanto, portici e logge).

Le strutture orizzontali (o inclinate) a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili, concorrono alla sua determinazione nel solo caso che la loro sporgenza dal filo di facciata sia superiore a metri 1,20.

### **Superficie permeabile (Spe)**

è costituita dalle porzioni del terreno di pertinenza dell'edificio, comprese nella **Sf**, sistemate a verde e tali da garantire la permeabilità del terreno fino in profondità.

### **Parcheggio (P):**

è la superficie, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno (in tal caso sia coperta che scoperta), purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio (di automezzi) di pertinenza dell'edificio stesso (trattasi pertanto di parcheggio privato).

Può essere ricavata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata – distante non più di 200 metri dall'edificio servito – di cui il titolare del titolo abilitativo dimostri di avere la proprietà o la disponibilità, area che resterà di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre ai posti macchina veri e propri ("*stall*", aventi di norma dimensioni minime di ml 2,50 x 5,00), da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

### **Volume urbanistico (Vu):**

è il volume convenzionale dell'edificio ai fini urbanistici.

è definito dalla somma dei prodotti delle **Superfici lorde di pavimento (Slp)** di ciascun piano per le rispettive altezze nette interne di piano, maggiorate dello spessore del solaio, convenzionalmente stabilito in ml 0,30.

Le superfici del fabbricato escluse dal conteggio della **Slp** concorrono alla formazione del **Volume urbanistico (Vu)** solo qualora i locali presentino un'altezza netta interna superiore a ml 2,40, salvo che la maggiore altezza sia relativa a locali tecnici (centrali termiche, ecc.) e sia prescritta da norme vigenti o richiesta dalle competenti autorità (VV.F., ecc.) o resa necessaria da documentate ragioni tecniche (presenza di accumulatore inerziale dell'impianto solare, ecc.).

In tal caso il **Volume urbanistico (Vu)** è determinato dalla somma dei prodotti della **Slp** di ciascun vano interessato per la rispettiva intera altezza netta interna maggiorata di ml 0,30.

Qualora i locali superino l'altezza di ml 2,40 solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio del volume viene presa in considerazione solo detta porzione.

Per quanto concerne in particolare i sottotetti, si precisa che, in applicazione di quanto precedentemente stabilito, concorre alla formazione del **Volume urbanistico (Vu)** la sola porzione di essi avente altezza netta interna superiore a ml 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali i controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, tiranti, capriate e simili.

Nei casi previsti dalle norme vigenti<sup>1</sup> o dal P.G.T., a fronte del raggiungimento di determinati livelli di efficienza energetica superiori a quanto prescritto dalle norme vigenti il **Volume urbanistico (Vu)** può essere calcolato al netto dello spessore dell'involucro disperdente.

### **Volume effettivo (Ve):**

E' il volume dell'edificio comprensivo anche dello spessore dell'involucro disperdente, nel caso in cui, ricorrendo la fattispecie prevista al comma precedente, detto spessore possa essere escluso dal calcolo del **Volume urbanistico (Vu)**.

La definizione si applica ai fini del calcolo:

- della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- della dotazione di superfici riservate al **Parcheggio (P)** di pertinenza dell'edificio.

### **Volume reale (Vr):**

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini della loro demolizione e ricostruzione (mediante *Piano Attuativo* o *Atto di Programmazione Negoziata con Valenza Territoriale* o *Intervento edilizio diretto* convenzionato), determinare il volume di edifici esistenti vetusti o aventi destinazione diversa da quella residenziale (stalle, fienili, rustici, capannoni, ecc.), ai quali non sia tecnicamente applicabile il criterio di computo del **Volume urbanistico (Vu)** precedentemente qui stabilito, e salvo che esista l'originario provvedimento autorizzativo dal quale sia desumibile l'indicazione del relativo volume (nel qual caso si farà riferimento a tale indicazione), ci si atterrà ai seguenti criteri:

- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà (e che pertanto siano realizzati in muratura);
- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, la cui edificazione si possa considerare legittimamente avvenuta;
- concorreranno alla determinazione del volume unicamente le porzioni degli edifici chiuse o semichiusate, intendendosi come tali portici, balconi, logge e simili quando siano chiusi su tre lati;
- verrà preso in considerazione il volume v.p.p. fuori terra, determinato a partire dalla quota di spiccato dell'edificio e fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, o dello sporto di gronda se a quota superiore, e al netto di paraste, lesene, balconi, cornici, fasce marcapiano ed altre sporgenze ed oggetti aperti.

Il volume così determinato è definito **Volume reale (Vr)**.

Oltre che per la finalità sopra descritta, la determinazione (o la verifica, o la comparazione) del **Volume reale (Vr)** potrà essere resa obbligatoria per altre finalità da specifiche norme del P.G.T.

### **Unità funzionale (Ufn):**

Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario ed autonomo, comprese le relative pertinenze.

---

<sup>1</sup> Vedi, ad esempio, l'articolo 2 della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 (*Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica o di inerzia termica*) come modificato dall'articolo 12 della legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33 (*Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulla procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) – Collegato 2008*).



Ad esempio, costituiscono unità funzionale: l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze.

## **B) Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

### **If : Indice di fabbricabilità fondiaria:**

Definisce il *Volume urbanistico (Vu)* massimo realizzabile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto*.

### **It : Indice di fabbricabilità territoriale:**

Definisce il *Volume urbanistico (Vu)* massimo realizzabile per ciascun mq di *Superficie territoriale (St)*.

Si applica in caso di interventi effettuati previa approvazione di *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).

### **Uf : Indice di utilizzazione fondiaria:**

Definisce la *Superficie lorda di pavimento (Slp)* massima realizzabile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto*.

### **Ut : Indice di utilizzazione territoriale:**

Definisce la *Superficie lorda di pavimento (Slp)* massima realizzabile per ciascun mq di *Superficie territoriale (St)*.

Si applica in caso di interventi effettuati previa approvazione di *Piano Attuativo* (o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).

### **Rc : Rapporto di copertura:**

Definisce la massima *Superficie coperta (Sc)* ammissibile per ciascun mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

### **Ip : Indice di permeabilità:**

Definisce la *Superficie permeabile (Spe)* minima prescritta per ogni mq di *Superficie fondiaria (Sf)*.

L'applicazione del presente indice Ip non esclude ovviamente l'obbligo di osservare quanto stabilito in materia dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, qualora più gravoso.

### **Dc : Distanza dai confini di proprietà:**

Definisce la distanza minima ammessa tra il *Perimetro dell'edificio (Pe)* e i confini di proprietà.

La distanza viene misurata senza tener conto:

- a) delle strutture orizzontali (o inclinate) a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,20 (vedi definizione del *Perimetro dell'edificio (Pe)*);
  - b) di manufatti aperti o chiusi, quali rampe, ascensori, montacarrozze e simili, finalizzati al superamento delle barriere architettoniche in edifici preesistenti, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,20.
- In caso di sporgenza maggiore, per entrambi i casi di cui ai punti a) e b), ai fini della verifica della distanza verrà considerata la sola parte eccedente.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del P.G.T. o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, fatta salva l'eventuale maggior distanza da osservare per l'applicazione dell'indice **Ds** di cui infra.

Verrà pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in ambiti produttivi artigianali e industriali, il limite che, sugli elaborati del P.G.T., divide ciascuno di tali ambiti dagli ambiti residenziali.

Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dai confini di proprietà è normalmente derogabile per effetto di accordi fra privati confinanti; tuttavia la deroga potrà comportare solo la costruzione dell'edificio a confine, e in nessun caso a distanza inferiore alla minima prescritta (in altre parole, l'edificio potrà alternativamente sorgere o alla distanza prescritta o, in forza della deroga, a confine).

#### **Ds : Distanza dal ciglio stradale:**

Definisce la distanza minima ammessa tra il *Perimetro dell'edificio (Pe)* e il *Ciglio stradale (Cs)*, in funzione della larghezza della strada (calibro della *carreggiata stradale*, comprensiva di tutte le corsie di marcia).

E' misurata senza tener conto delle strutture orizzontali (o inclinate) a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,20; in caso di sporgenza maggiore, ai fini della verifica della distanza verrà considerata la sola parte eccedente (vedi definizione del *Perimetro dell'edificio (Pe)*).

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate, ovvero dai soggetti aventi titolo su strade di rango sovracomunale.

Salvo espresse disposizioni che lo vietino, la distanza dal ciglio stradale è normalmente derogabile per effetto di specifica autorizzazione del soggetto avente titolo sulla strada.

I fabbricati costruiti in arretramento dai fili stradali dovranno di norma risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione Edilizia (ove costituita) o del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **De : Distanza fra edifici:**

Definisce la distanza minima ammissibile tra pareti antistanti di edifici (anche insistenti sulla medesima proprietà), qualora anche una sola di tali pareti sia finestrata.

La distanza può essere verificata – in pianta – con riferimento alla sola porzione di parete interessata dalla presenza di finestre, misurandola sotto raggio a partire dallo spigolo esterno di ciascuna spalla di ogni finestra (e, di conseguenza, senza tener conto delle sporgenze e degli aggetti aperti quali balconi, gronde, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi e simili).

La distanza non si applica per le pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.), purché la retta congiungente il baricentro della finestra col punto più sfavorevole dell'edificio antistante formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo  $\beta$  non superiore a 45° (vedi schema grafico che segue). In alternativa, è possibile incrementare proporzionalmente la superficie finestrata degli spazi di abitazione secondo i valori della seguente tabella (interpolando linearmente per i valori intermedi):

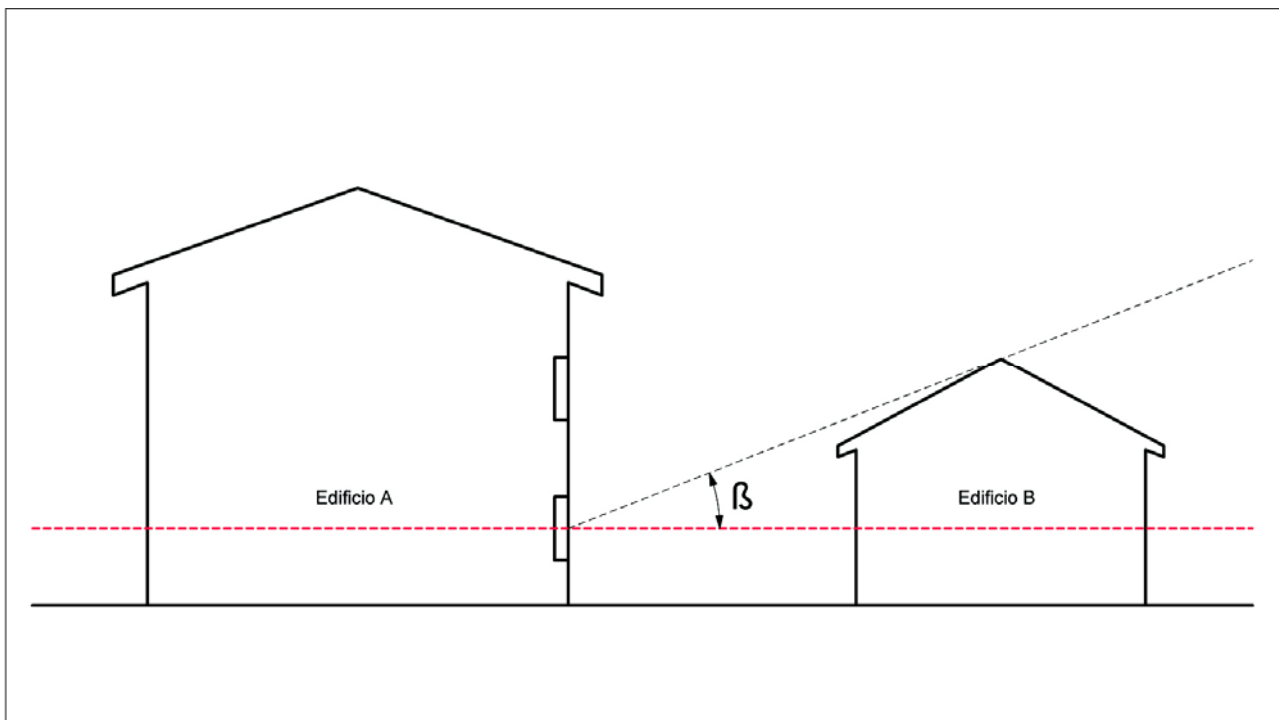
- Angolo  $\beta$  45° percentuale superficie pavimento 12,50 (1/8);
- Angolo  $\beta$  50° percentuale superficie pavimento 14,25 (1/7);
- Angolo  $\beta$  55° percentuale superficie pavimento 16,60 (1/6);
- Angolo  $\beta$  60° percentuale superficie pavimento 20,00 (1/5);

Non è consentibile un angolo  $\beta$  maggiore di 60°.

La norma precedente non trova applicazione nel caso che nella parete antistante dell'edificio più basso siano presenti finestre e che l'edificio presenti caratteristiche (ad esempio l'altezza interna) tali da consentirne usi comportanti permanenza continuativa di persone.

Di norma la distanza fra edifici non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati, in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali. In applicazione di quanto disposto dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4), la distanza è derogabile esclusivamente all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del Regolamento Locale d'Igiene, qualora più gravose.



**Hm : Altezza massima degli edifici:**

Definisce l' *Altezza (H)* massima ammessa per gli edifici in un dato ambito del territorio comunale.

**Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:**

Definisce la superficie minima da destinare a *Parcheggio (P)* di pertinenza dell'edificio per ogni mc di *Volume effettivo (Ve)* oppure per ogni mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*.

In caso di interventi su edifici esistenti, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva in caso di impossibilità al reperimento di spazi idonei.

**Stn: Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard):**

Definisce la dotazione unitaria minima di aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in funzione della destinazione d'uso prevista, e in particolare:

- a) insediamenti residenziali: l'indice esprime la dotazione unitaria per abitante teorico. Di norma gli abitanti teorici sono determinati applicando l'equivalenza: 120 mc = 1 abitante teorico. Il volume da considerare è il *Volume effettivo (Ve)*. E' fatta salva la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.
- b) insediamenti industriali ed artigianali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Slp*.
- c) insediamenti direzionali, alberghieri e terziari: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Slp*.
- d) insediamenti commerciali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di *Slp*. Ai fini dell'applicazione di detto indice, sono equiparati a quelli commerciali gli insediamenti ad essi assimilabili per tipo di servizio reso e per affluenza di pubblico (come ad esempio alcune tipologie di artigianato di servizio), nonché quelli destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili.

L'indice esprime pertanto le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T.

L'indice trova normalmente applicazione in relazione alla formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi espressamente stabiliti dalle presenti norme, anche per *Interventi edilizi diretti*.

Con riferimento ai singoli interventi previsti, il Piano dei Servizi specifica quale quota parte delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico (determinate con l'applicazione dell'indice suddetto) deve essere ceduta e quale monetizzata.

Possono concorrere a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le sole aree espressamente a tal fine ammesse nei seguenti articoli delle presenti n.d.a.:

- Articolo 9 (*Urbanizzazione primaria*), comma 3;
- Articolo 10 (*Urbanizzazione secondaria*), comma 3;
- Articolo 11 (*Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi*), comma 2.

## Art. 13 Categorie di intervento

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale sono classificati, ai fini del presente Piano di Governo del Territorio, secondo le seguenti "categorie di intervento", per le cui definizioni si rinvia – in quanto applicabile – all'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii.:

1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*
  - 1.1 M.O. Manutenzione ordinaria
  - 1.2 M.S. Manutenzione straordinaria
  - 1.3 R. Restauro
  - 1.4 R.C. Risanamento conservativo
  - 1.5 R.E. Ristrutturazione edilizia
  - 1.6 R.U. Ristrutturazione urbanistica
2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*
  - 2.1 S. Sopralzo
  - 2.2 A. Ampliamento
  - 2.3 N.C. Nuova costruzione
3. *Interventi di demolizione:*
  - 3.1 D. Demolizione

In relazione a specifiche esigenze di tutela per determinati ambiti del territorio comunale, e segnatamente nel nucleo urbano di antica formazione e negli insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico, la categoria di intervento "R.E. Ristrutturazione edilizia" viene articolata dal presente Piano delle Regole nelle seguenti due sottocategorie:

- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.E.C. Ristrutturazione edilizia senza possibilità di demolizione e ricostruzione.

Nella presentazione delle richieste di *Permesso di Costruire* (o nella presentazione di altro titolo equipollente) si deve tenere conto, ai fini della classificazione – per ogni possibile effetto – in una delle categorie del presente articolo, non solo della natura ed entità dell'intervento in progetto, ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti o denunciati, per lo stesso edificio o porzione di edificio, negli ultimi cinque anni (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo titolo abilitativo, se ancora efficace e sempre che i relativi lavori non siano stati eseguiti).

## Art. 14 Destinazioni d'uso

Ai fini del presente P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate.

### 1) Residenza

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.

Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.  
Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.
- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.  
Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.  
Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.
- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.
- 1.f **Abitazioni difformi dalle destinazioni di zona:** abitazioni esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

## 2) Attività economiche

### 2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

- 2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate:** serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, uffici connessi.
- 2.a.5 **Attività agrituristiche.** Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso

l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii. {vedi in particolare la legge regionale 1 febbraio 2010, n. 3 [Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)]}:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la miscela di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di ittiturismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- Legge 20 febbraio 2006, n. 96 (Disciplina dell'agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii. {vedi in particolare la legge regionale 1 febbraio 2010, n. 3 [Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)]}.
- Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)] – (approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011)

2.a.6 **Attività agricole difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

## 2.b **Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 **Attività industriali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 **Attività artigianali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 **Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria o di A.R.P.A. o di altri enti competenti (in relazione ai materiali che si intendono stoccare), destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse; **in ogni caso dovrà essere evitata la dispersione eolica di polveri nell'ambiente circostante ed in particolare su strade ed all'intento di edifici a qualsiasi destinazione d'uso prevista.**  
**[ Parte modificata in accoglimento del punto 09 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni) ]**

2.b.4 **Attività industriali o artigianali difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

## 2.c **Attività terziarie**

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

### 2.c.1 **Attività commerciali ed attività assimilabili**

2.c.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

2.c.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.

2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.

2.c.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2.c.1.5 **Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche:** esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.

2.c.1.6.1 **Pubblici esercizi in genere:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).

2.c.1.6.2 **Pubblici esercizi molesti:** discoteche, sale da ballo e simili.

2.c.1.7 **Distributori di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

2.c.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti

degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

Si elencano in proposito (a titolo esemplificativo) le attività che possono ritenersi, a priori, compatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: arrotini, barbieri, ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panetterie; parrucchieri; pasticcerie; radio riparatori; restauratori: sarti/sartorie; stuccatori; tappezzieri; vetrai/corniciai.

**E' in ogni caso esclusa la possibilità di insediamento di attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque di quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti.**

**[ Parte modificata in accoglimento del punto 10 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni) ]**

2.c.1.9 **Commercio all'ingrosso.**

2.c.1.10 **Attività commerciali difformi dalle destinazioni di zona.**

Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.2 **Attività direzionali**

2.c.2.1 **Uffici.**

2.c.2.2 **Studi professionali.**

2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**

2.c.2.4 **Centri di ricerca.**

2.c.2.5 **Attività direzionali difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.3 **Attività alberghiere**

2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, escluse le destinazioni relative ad attività di tipo ricettivo che, secondo le leggi vigenti, sono esercitabili all'interno delle abitazioni private senza necessità di provvedimento abilitativo al mutamento di destinazione d'uso.

2.c.3.2 **Motels.**

2.c.3.3 **Campeggi.**

2.c.3.4 **Convivenze assistenziali-residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale).

2.c.3.5 **Residences/case albergo**

2.c.3.6 **Attività alberghiere difformi dalle destinazioni di zona.** Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.4 **Servizi privati**

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.



- 2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento**, al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.
- 2.c.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari**. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.
- 2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari**. Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.
- 2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute**. Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche, istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa.
- Relativamente alla categoria "istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa", sono ritenute incompatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale – e pertanto quivi non insediabili – le attività individuabili come "impianti sportivi" ai sensi del d.m. 18/3/96 nonché le attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (per esempio palestra di pesistica).  
In detti ambiti è inoltre vietato l'utilizzo per l'esercizio dell'attività di ambienti posti a piani superiori al piano terra, salvo verificarne la compatibilità con le funzioni compresenti nell'edificio.
- 2.c.4.6 **Servizi privati difforni dalle destinazioni di zona**. Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

### 3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

#### 3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

- 3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**
- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di Piani Attuativi;
  - servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.
- 3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**
- 3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato, ecc.
- 3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole medie superiori, ecc.
- 3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero, ecc.
- 3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.
- 3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.
- 3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a.1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi.**

3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** trattasi, come precisato all'articolo 71 della l.r. 11.03.2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio), delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, realizzate da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa cattolica, nonché da parte degli enti delle altre confessioni religiose come tali qualificate in base a criteri desumibili dall'ordinamento ed aventi una presenza diffusa, organizzata e stabile nell'ambito del comune, ed i cui statuti esprimano il carattere religioso delle loro finalità istituzionali e previa stipulazione di convenzione tra il comune e le confessioni interessate.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro;
- d) gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Considerata la finalità del presente articolo 13, si precisa che la definizione del presente punto 3.a.2 trova applicazione anche qualora le stesse attrezzature siano realizzate, anziché da enti religiosi, dal Comune o da soggetti da questo autorizzati in base a convenzione urbanistica.

### 3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:  
– strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);  
– spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;  
– piste ciclabili;

3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:  
– condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);  
– condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;  
– rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;  
– rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;  
– rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;  
– rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;  
– relativi impianti tecnologici, quali:  
– impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;  
– cabine trasformazione energia elettrica,  
– piccole centrali telefoniche,  
– cabine decompressione gas.

3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**

3.b.5 **Caserme**

## **TITOLO TERZO**

### **NORME GENERALI**

#### **Art. 15 Aree di pertinenza**

Si definisce *area di pertinenza* di un edificio, ai fini delle presenti norme, la quantità di terreno resasi necessaria all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo – a prescindere dalla sua espressa identificazione grafica – per giustificare il Volume (o la SIp) in progetto.

Dovendosi calcolare l'entità della residua possibilità edificatoria del lotto, il proprietario interessato ha facoltà di rideterminare l'area di pertinenza con riferimento all'indice di edificabilità previsto dal presente P.G.T., attribuendo agli edifici esistenti il Volume (o la SIp) risultante dall'originario titolo abilitativo (e relativi allegati progettuali).

Per gli edifici realizzati in assenza di titolo abilitativo (ad esempio: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42), ovvero realizzati in forza di titolo rilasciato anteriormente all'entrata in vigore di qualsivoglia indice di edificabilità, o qualora sia impossibile risalire al titolo abilitativo originario, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:

- il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente sin dall'origine alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
- l'area determinata mettendo in rapporto il Volume (V) o la Superficie lorda di pavimento (Slp) dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dal presente P.G.T.) con gli indici di edificabilità del presente P.G.T.

L'area di pertinenza, come innanzi definita, si considera asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'utilizzo degli indici di edificabilità.

In ogni progetto – sia ascrivibile agli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, sia ascrivibile agli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* – deve essere chiaramente identificata l'area di pertinenza.

E' consentito utilizzare, per giustificare il Volume (o la SIp) in progetto, la possibilità edificatoria di aree appartenenti ad altra proprietà, purché:

- della medesima destinazione urbanistica (stesso *ambito* del Piano delle Regole)
- in diretto rapporto di contiguità col terreno oggetto dell'intervento.

In questo caso, prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere prodotto apposito atto di asservimento sottoscritto dal confinante e regolarmente registrato e trascritto, dal quale risulti l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni della possibilità edificatoria ceduta.

L'utilizzo della possibilità edificatoria trasferita da terreni di altra proprietà non potrà comportare la mancata osservanza – in relazione al terreno oggetto dell'intervento – degli indici seguenti:

- Rc : *Rapporto di copertura*
- Ip : *Indice di permeabilità*
- Dc : *Distanza dai confini di proprietà*
- Ds : *Distanza dal ciglio stradale*
- De : *Distanza fra edifici*
- Hm : *Altezza massima degli edifici*
- Sp : *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*
- Stn : *Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard)*

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

#### **Art. 16 Costruzioni a confine**

Sono ammesse costruzioni a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza – tanto in estensione orizzontale che in altezza (fino all'intersezione con la falda di copertura) – del fronte preesistente;;
- b) ove l'edificazione su due (o più) lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario o di progetti concomitanti;
- c) ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti;
- d) ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, avente altezza non superiore a ml 2,50 misurata a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.

Per ragioni igienico sanitarie, l'applicazione delle fattispecie sopra elencate potrà di norma comportare solo costruzioni in confine e non anche costruzioni poste a distanza intermedia fra ml 0,00 e quanto stabilito per l'ambito considerato (indice Dc), fatti salvi i casi seguenti:

- a) ampliamenti di edifici preesistenti finalizzati alla formazione di manufatti atti al superamento delle barriere architettoniche, purché sporgenti dal filo di facciata non oltre ml 1,20 (vedi articolo 12, paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”);
- b) interventi di miglioria dell'efficienza energetica di edifici preesistenti, comportanti incremento di spessore delle murature, conseguente a rivestimento esterno integrale “a cappotto” o altri interventi simili (vedi articolo 12, paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”);
- c) sopralzi di edifici preesistenti, in caso di convenzione fra confinanti (vedi articolo 17, comma 1) e limitatamente alla porzione di fabbricato relativa al sopralzo;
- d) edifici ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), a condizione che la minor distanza non riguardi il confine con proprietà esterna all'ambito interessato e che la stessa sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo.

Inoltre l'applicazione delle fattispecie elencate al primo comma del presente articolo non potrà di norma dar luogo a costruzioni a confine tali da pregiudicare il regolamentare soleggiamento dei locali di abitazione degli edifici confinanti o limitrofi: a tal fine si rinvia a quanto prescritto in proposito all'articolo 12 delle presenti norme (vedi definizione dell'indice “*De - Distanza fra edifici*”) nonché dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Ai fini civilistici (rapporti fra confinanti) sono fatte salve in ogni caso le norme del Codice Civile qualora comportanti distanze maggiori rispetto a quanto consentito dal presente articolo.

## **Art. 17 Sopralzi**

I sopralzi di fabbricati esistenti sono in generale soggetti al rispetto integrale delle distanze stabilite dal P.G.T., con le seguenti possibili eccezioni:

**Dc :** *Distanza dai confini di proprietà:*

La distanza è derogabile per effetto di convenzione fra confinanti, facendo tuttavia salva la distanza fra edifici come stabilita dal P.G.T. (e dal Regolamento Locale d'Igiene).

**Ds :** *Distanza dal ciglio stradale:*

A giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio e su parere conforme della Commissione Edilizia (ove costituita) e sempre che non ostino esigenze di pubblico interesse (e facendo salve le maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate o dai

soggetti aventi titolo su strade non comunali), il sopralzo potrà essere autorizzato nel rispetto della distanza in atto del sottostante fabbricato esistente, ancorché inferiore a quella prescritta dal P.G.T.

**De :** *Distanza fra edifici:*

Non sono ammesse eccezioni.

Per tutti i casi sopra elencati è fatta salva la possibilità di deroga stabilita dal decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 (*Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE*), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 154 del 3 luglio 2008, come modificato dal decreto legislativo 29 marzo 2010, n. 56 (*Modifiche ed integrazioni al decreto 30 maggio 2008, n. 115, recante attuazione della direttiva 2006/32/CE, concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e recante abrogazioni della direttiva 93/76/CEE*), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 92 del 21 aprile 2010.

## **Art. 18 Distributori di carburante**

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SIp complessiva non superiore a mq. 150) sono autorizzabili solo al di fuori:

- degli ambiti residenziali;
- dei territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano;
- della “*Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande*” di cui all'apposito articolo delle presenti norme;
- della “*Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande*” di cui all'apposito articolo delle presenti norme.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio stradale, ivi compreso l'eventuale marciapiede.

I distributori di G.P.L. e di Gas Metano sono soggetti alla stessa norma di cui al precedente comma 1 e comunque nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia.

## **Art. 19 Viabilità**

La viabilità – principale o di servizio – eventualmente individuata negli elaborati di P.G.T. all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo è obbligatoria, fatta salva la facoltà dell'organo comunale competente, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto dell'approvazione del relativo P.A. Ad onta di ogni possibile fraintendimento, si ribadisce che la predetta ridefinizione della viabilità interna agli ambiti subordinati a Piano Attuativo è esclusivamente nelle facoltà dell'organo comunale competente all'approvazione del P.A., mentre non costituisce un diritto dei soggetti proponenti, i quali potranno semplicemente avanzare proposte.

La viabilità di servizio all'interno degli ambiti subordinati a Piano Attuativo non individuata negli elaborati di P.G.T. è invece definita dal relativo Piano Attuativo, tenendo presenti gli obiettivi di ridurre al minimo le intersezioni, di distanziare adeguatamente gli incroci e di integrare detta viabilità con quella generale.

Le nuove strade aperte al pubblico transito, fatte salve le specifiche previsioni contenute in Piani Attuativi o nei progetti esecutivi, sono progettate – ove possibile – nel rispetto dei seguenti criteri:

- dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
- in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
- congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi Piani Attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;

- i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;
- le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime:

<i>Tipo di carreggiata</i>	<i>larghezza della corsia (m)</i>
<i>carreggiata unica:</i>	
a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 e più corsie	3,00
<i>carreggiate separate:</i>	
1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiata	3,00

- le piste ciclabili devono avere larghezza di m 2,50 ovvero m 1,50 se previste con una sede propria per ogni senso di marcia, compatibilmente con le particolari condizioni dello stato di fatto.

L'eliminazione di ogni barriera architettonica è obbligatoria anche per le strade private.

## Art. 20 Parcheggi privati

Per gli interventi di nuova costruzione (ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e sopralzo, e più in generale negli interventi che comportino riutilizzo (sia con opere che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno, modifica della destinazione d'uso (sia con opere che senza opere) ovvero incremento del numero delle *Unità funzionali (Ufn)*, deve essere dimostrata la disponibilità di spazi di *Parcheggio (P)* nelle seguenti misure minime:

- per la residenza e funzioni assimilabili: **0,10 mq per ogni mc** di *Volume effettivo (Ve)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili: **0,30 mq per ogni mq** di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività di commercio al dettaglio e assimilabili, comportanti normale affluenza di acquirenti, e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili: **1,00 mq per ogni mq** di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, con un minimo di due posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività di commercio al dettaglio comportanti ridotta affluenza di acquirenti (ad esempio gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili): **0,30 mq per ogni mq** di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per altre destinazioni terziarie e per quelle direzionali: **0,50 mq per ogni mq** di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per le attività ricettive: **0,30 mq per ogni mq** di *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;

Sono fatte salve eventuali differenti dotazioni espressamente stabilite (mediante l'indice *Sp - Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*) dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole negli ambiti di rispettiva competenza.

Agli effetti di detta verifica le superfici da destinare a parcheggio:

- possono essere ricavate all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché accessibili, dotate di idonea pavimentazione ed effettivamente fruibili;

- possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo;
- possono essere ricavate anche all'esterno della recinzione, purché su area privata – distante non più di 200 metri dall'edificio servito – di cui il titolare del titolo abilitativo dimostri di avere la proprietà o la disponibilità, area che non dovrà risultare già pertinente, al medesimo fine, ad altro edificio o ad altre *Unità funzionali (Ufn)* e che resterà di pertinenza dell'edificio o dell'*Unità funzionale (Ufn)* oggetto dell'intervento.

Lo spazio destinato a parcheggio deve essere graficamente indicato in progetto con indicazione dei singoli *stalli*, ciascuno dei quali dovrà risultare effettivamente accessibile e fruibile e dovrà avere:

- se semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale (righe a terra o simili): larghezza non inferiore a ml 2,50 e lunghezza non inferiore a ml 5,00;
- se lateralmente confinato da strutture murarie o simili: larghezza non inferiore a ml 2,70 e lunghezza non inferiore a ml 5,20.

Oltre alla superficie netta dei singoli *stalli*, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Limitatamente alle attività commerciali costituite da "esercizi di vicinato", il reperimento degli spazi di parcheggio di cui al presente articolo è ridotta ad un terzo qualora risulti assicurata la dotazione (effettiva) di spazi di parcheggio pubblico (area standard) per la medesima destinazione d'uso.

In caso di modifica di destinazione d'uso, è sufficiente integrare la superficie di parcheggio con la maggior dotazione richiesta in relazione alla nuova destinazione (sempre che la dotazione relativa alla precedente destinazione d'uso sia effettivamente in essere).

Qualora, per interventi su edifici esistenti, risulti l'impossibilità al reperimento di spazi idonei, la competente autorità comunale potrà consentire la monetizzazione sostitutiva, sulla base di valutazione discrezionale riferita alla localizzazione dell'intervento, alla destinazione d'uso prevista, alla situazione della viabilità e degli spazi di sosta pubblici esistenti nella zona.

## Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua

### A) RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

Nel territorio comunale esistono due corsi d'acqua appartenenti al "Reticolo idrico principale" di cui alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, e precisamente:

- il **Navigliaccio** (o "**Ticinello Occidentale**");
- il **Naviglio Grande**;

Lungo il Navigliaccio (o "**Ticinello Occidentale**"), nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, è vietata l'edificazione nella fascia di metri 100 dal ciglio esterno (art. 42, quarto comma, delle N.T.A. del P.T.C. del Parco).

Per tali corsi d'acqua l'attività di polizia idraulica è di competenza della Regione.

Per gli stessi trovano applicazione, fino all'emanazione da parte della Regione di specifiche norme di polizia idraulica, le norme vigenti, ed in particolare:

- regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 «*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*»;
- regio decreto 8 maggio 1904 n. 368 «*Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi*»;
- delibera del Comitato Interministeriale per l'Ambiente del 04.02.1977;
- d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 «*Testo aggiornato del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258*»;

- legge 18 Maggio 1989, n. 183 «Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo»;
- legge 5 gennaio 1994, n. 36 «Disposizioni in materia di risorse idriche»;
- d.P.R. 18 febbraio 1999, n. 238 «Regolamento recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994, n. 36, in materia di risorse idriche»;
- l.r. 5 gennaio 2000, n. 1 «Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59)»;
- d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 «Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica»;
- d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950 «Modifica della d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 “Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica”»;
- d.g.r. 1 ottobre 2008 – n. 8/8127 «Modifica del reticolo idrico principale determinato con la d.g.r. 7868/2002» (B.U.R.L. del 16/10/2008, 2° suppl. straordinario al n. 42).

## B) RETICOLO IDRICO MINORE

Ai sensi della citata d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad effettuare:

- la definizione del “Reticolo idrico minore”, distinguendo il reticolo di competenza comunale da quello non di competenza comunale;
- la determinazione delle fasce di rispetto relative al “Reticolo idrico minore di competenza comunale”, sufficienti a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Contestualmente alla definizione del “Reticolo idrico minore”, l'Amministrazione Comunale ha inoltre provveduto a redigere il Regolamento di polizia idraulica, finalizzato alla tutela dei corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

Ogni intervento di trasformazione (urbanistica, edilizia, morfologica e silvo-colturale) del territorio comunale suscettibile di modificare lo stato dei corsi d'acqua nonché ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua stessi è subordinato all'osservanza di quanto stabilito nei paragrafi seguenti del presente articolo nonché all'osservanza di quanto stabilito nei documenti sopra richiamati (definizione del “Reticolo idrico minore”, determinazione delle fasce di rispetto relative al “Reticolo idrico minore di competenza comunale”, Regolamento di polizia idraulica), ai quali le presenti norme fanno rinvio.

In esito alla sopra menzionata “definizione” i corsi d'acqua esistenti nel territorio comunale appartenenti al reticolo idrico minore sono stati classificati come segue.

### **B.1) Reticolo idrico minore di competenza comunale**

Il solo corso d'acqua interessante il territorio comunale che risulta appartenente al “Reticolo idrico minore di competenza comunale” è il Cavo Crocetta II (altrimenti noto come Cavo Crocetto / Fosso Cerchia Morta di Fagnano), situato all'estremità est della porzione di territorio comunale posta al di là (ossia a nord) della S.S. 494 Milano-Alessandria (“Strada statale Vigevanese”), in confine col comune di Gaggiano.

Per detto corso d'acqua l'attività di polizia idraulica è di competenza del Comune.

Per lo stesso trovano applicazione le distanze indicate nell'apposita planimetria della richiamata “definizione” nonché le norme del Regolamento comunale di polizia idraulica.

Norma transitoria.

Richiamato quanto precisato nell'allegato B alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, fino alla data di approvazione – in seguito al rilascio del parere tecnico vincolante da parte della competente Sede Territoriale Regionale – della documentazione relativa alla “Definizione del reticolo idrico minore” (effettuata dall'Amministrazione Comunale) con relativo “Regolamento comunale di polizia idraulica”, la



fascia di rispetto da osservare dal corso d'acqua di che trattasi rimane stabilita in metri 10 per lato, determinata secondo le modalità precisate al primo comma, ultimo periodo, del paragrafo B) del presente articolo.

Entro detta fascia valgono le disposizioni di cui al regio decreto 25 luglio 1904, n. 523: è pertanto vietata ogni attività di trasformazione, con particolare riferimento alla costruzione di manufatti e all'effettuazione di scavi di qualsiasi genere.

## **B.2) Reticolo idrico minore non di competenza comunale**

Per i corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore non di competenza comunale, si applicano, ai fini della distanza da osservare negli interventi di costruzione, le norme del Codice Civile.

Anche per detti corsi d'acqua si applica la "Norma transitoria" stabilita al precedente paragrafo B.1).

## **Art. 22 Aree di salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano**

### **Norme applicabili**

In materia di aree di salvaguardia dei punti di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse, trovano applicazione, all'atto dell'adozione del presente P.G.T., le seguenti norme (salvo altre):

- decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236 «Attuazione delle direttive CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183»;
- decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 «Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole»;
- decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258 «Disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, a norma dell'articolo 1, comma 4, della legge 24 aprile 1998, n. 128»;
- decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31 «Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano» (G.U. n. 52 del 3 marzo 2001 – s.o. n. 41) come modificato dal decreto legislativo 2 febbraio 2002, n. 27 «Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 2 febbraio 2001, n. 31, ...» (G.U. n. 58 del 9 marzo 2002);
- d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137 «Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f) del d.P.R. 24 maggio 1988, n. 236)» pubblicata sul B.U.R.L. dell'1.8.1996, 2° suppl. straord. al n. 31;
- d.g.r. 10 aprile 2003 n. VII/12693 «decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche, art. 21, comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano» pubblicata sul B.U.R.L. del 22.4.2003, serie ordinaria.

### **Pozzi esistenti**

Nel territorio comunale sono presenti due pozzi utilizzati per l'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano, entrambi ubicati nel territorio edificato e precisamente:

- il primo all'angolo fra Via Papa Giovanni XXIII e Via Kennedy;
- il secondo in Via Dante, antistante all'incrocio con Via Leopardi.

### **Aree di salvaguardia dei pozzi**

Alla data di adozione del presente P.G.T. l'area di salvaguardia dei suddetti pozzi (art. 21 del d.lgs. 152/1999, come sostituito dall'art. 5, 1° comma, del d.lgs. 258/2000) risulta individuata come di seguito specificato (vedi d.g.r. 27 giugno 1996 n. VI/15137).

#### Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione, avente una estensione di dieci metri di raggio dal punto stesso.

### Zona di rispetto

Non essendo stata proposta né autorizzata (col supporto del prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale) una diversa delimitazione, la “*zona di rispetto*” è individuata secondo il “*criterio geometrico*” ed è pertanto costituita dalla porzione di territorio, circostante la “*zona di tutela assoluta*”, avente una estensione di duecento metri di raggio dal punto di captazione.

La “*zona di rispetto*” suddetta è indicata nelle tavole del P.G.T.

### **Disciplina degli interventi e delle attività all'interno delle aree di salvaguardia.**

#### Zona di tutela assoluta

Con riferimento a quanto stabilito all'art. 21, 4° comma, del d.lgs. 152/1999, la “*zona di tutela assoluta*” deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio (ivi comprese le costruzioni di servizio).

La stessa deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per l'allontanamento delle acque meteoriche.

È vietata la realizzazione di ogni altro manufatto e lo svolgimento ogni altra attività.

#### Zona di rispetto

Nella “*zona di rispetto*” gli interventi di trasformazione urbanistico–edilizia e lo svolgimento di attività sono sottoposti a limitazioni al fine di tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

In essa **sono** in particolare **vietati** l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle **seguenti attività**:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali–quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Nella “*zona di rispetto*” del pozzo, delimitata con “*criterio geometrico*” (e dunque in assenza di una conoscenza idrogeologica sufficientemente approfondita), **l'attuazione degli interventi e delle attività testè elencati è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale** (ai sensi della d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137) che porti alla ripermisurazione della zona di rispetto secondo i criteri “temporale” o “idrogeologico” (a seconda che si tratti, rispettivamente, di acquifero non protetto oppure di acquifero protetto) 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 e delle attività.

Testo della d.g.r. 10.4.2003 n. VII/12693 (Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto), allegato 1, capitolo 3.

### **«3. Disciplina delle zone di rispetto**

#### **3.1 Realizzazione di fognature**

Ai fini dell'applicazione del presente atto, per fognature si intendono i collettori di acque bianche, di acque nere e di acque miste, nonché le opere d'arte connesse, sia pubbliche sia private.

I nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

Ai fini della tenuta, tali tratti potranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompitratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattenimento.

In alternativa, la tenuta deve essere garantita con l'impiego di manufatti in materiale idoneo e valutando le prestazioni nelle peggiori condizioni di esercizio, riferite nel caso specifico alla situazione di livello liquido all'intradosso dei chiusini delle opere d'arte.

Nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

I progetti e la realizzazione delle fognature devono essere conformi alle condizioni evidenziate e la messa in esercizio delle opere interessate è subordinata all'esito favorevole del collaudo.

### 3.2 *Realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione*

Al fine di proteggere le risorse idriche captate i Comuni, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, favoriscono la destinazione delle zone di rispetto dei pozzi destinati all'approvvigionamento potabile a "verde pubblico", ad aree agricole o ad usi residenziali a bassa densità abitativa.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'articolo 21, comma 5, lettera i) del d.lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

### 3.3 *Realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio*

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di seguito specificate.

Le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, prevedendo allo scopo un manto stradale o un cassonetto di base impermeabili e un sistema per l'allontanamento delle acque di dilavamento che convogli gli scarichi al di fuori della zona indicata o nella fognatura realizzata in ottemperanza alle condizioni in precedenza riportate.

Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose.

Lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

È vietato, nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto, il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare

sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

È opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

### 3.4 Pratiche agricole

Nelle zone di rispetto sono consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione.

È vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

Per i nuovi insediamenti e per quelle aziende che necessitano di adeguamenti delle strutture di stoccaggio, tali strutture non potranno essere realizzate all'interno delle aree di rispetto, così come dettato dall'art. 9 punto 7 del Regolamento Attuativo della legge regionale n. 37 del 15 dicembre 1993 "Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici".

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato.

Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.»

## Art. 23 Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti

Il territorio comunale è attraversato da due elettrodotti ad alta tensione:

- il primo attraversa il territorio comunale da nord-ovest a sud-est lambendo (e talora interessando direttamente) l'edificato residenziale: è la linea 041, tratto 047/054, tensione 132 kV, palificazione semplice, Dpa (distanza di prima approssimazione) 19 mt;
- il secondo attraversa da nord a sud l'estremità est del territorio comunale in territorio agricolo: è la linea 383 "Baggio-Castelnuovo Scriveria", tratto 022/023, tensione 380 kV, palificazione semplice, Dpa (distanza di prima approssimazione) 45 mt.

La tavola del P.G.T. intitolata "Carta dei vincoli" indica graficamente il tracciato di dette linee elettriche aeree ad alta tensione ed i relativi dati identificativi.

In attesa della definitiva determinazione delle fasce di rispetto, da effettuarsi a cura dei soggetti gestori nei modi prescritti dalle norme vigenti, la stessa tavola del P.G.T. indica pure la "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) di cui all'art. 6 del decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008, così come individuata dai soggetti gestori secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 ("*casi semplici*") del documento allegato al medesimo decreto.

La "*Distanza di prima approssimazione*" (Dpa) è stata determinata dai soggetti gestori in via provvisoria e cautelativa - in attesa del completamento della determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto per ogni singola campata di linea - al fine di garantire (nei "*casi semplici*") il rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 microtesla ( $\mu\text{T}$ ) previsto, per l'intensità dell'induzione elettromagnetica, dall'articolo 4 del d.P.C.M. 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*».

Laddove, nelle more della sopra menzionata determinazione accurata e definitiva delle fasce di rispetto, dovessero ricorrere "*casi complessi*" (parallelismi, intersezioni fra linee diverse, angoli di deviazione), o nel caso vi fosse la necessità di edificare a distanze inferiori, occorrerà chiedere al Gestore di eseguire il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del citato decreto del 29 maggio 2008.

Entro le *fasce di rispetto* dalle linee elettriche aeree esterne ad alta tensione, determinate nei modi stabiliti dalle norme vigenti, non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

I fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle predette fasce di rispetto potranno subire, qualora adibiti ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore,

unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza cambiamento di destinazione d'uso (se non a favore di attività comportanti permanenza inferiore a quattro ore).

Inoltre, il Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S, definisce il valore di 2 microtesla ( $\mu\text{T}$ ) "come massimo livello di esposizione al campo magnetico per esposizioni croniche della popolazione". Considerato che la tutela della salute della collettività deve essere garantita non solo in relazione agli effetti acuti dei campi elettromagnetici, ma anche in relazione agli effetti cronici, **non sono permesse edificazioni in prossimità di elettrodotti ad alta tensione sino ad una distanza tale da consentire di non superare il valore di 0,5÷0,6 microtesla ( $\mu\text{T}$ ) e 2 microtesla ( $\mu\text{T}$ ), definibili rispettivamente come obiettivo di qualità nelle aree residenziali e come massimo livello di esposizione per esposizioni croniche della popolazione.**

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le altre disposizioni che abbiano per oggetto l'esposizione della popolazione e dei lavoratori a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Si riepilogano qui di seguito le specifiche normative applicabili:

- legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*»;
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*»;
- decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*» e s.m.i.;
- Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S.

Oltre a quanto sopra, dovranno essere rispettate nell'edificazione eventuali "servitù di elettrodotto" imposte all'epoca della realizzazione dell'elettrodotto, consistenti in fasce inedificabili di larghezza variabile a seconda dell'importanza dell'elettrodotto stesso e dell'epoca in cui la servitù fu stabilita.

## **Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche**

Considerate le particolari caratteristiche morfologiche e idrologiche del territorio comunale edificato, per ogni nuovo intervento di trasformazione soggetto a piano attuativo (o ad *atto di programmazione negoziata con valenza territoriale* o ad *intervento edilizio diretto* subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*), **le acque meteoriche** dilavanti le coperture e le superfici impermeabilizzate pertinenziali di edifici privati, non suscettibili di essere contaminate, **devono essere integralmente smaltite in loco**, prevedendo inoltre il recupero e riutilizzo delle stesse, ad esempio per uso irriguo o per l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc).

Lo smaltimento in loco verrà preferibilmente effettuato nel suolo e/o negli strati superficiali del sottosuolo. Qualora ciò non sia possibile, verrà effettuato in corpi d'acqua superficiali, acquisite – a cura e spese dell'interessato – le necessarie autorizzazioni e concessioni.

**E' da escludere il recapito nella pubblica fognatura** di acque meteoriche provenienti da aree ed edifici privati (salvo che si tratti di fognatura riservata a tali acque), a meno che il soggetto gestore della stessa dichiari l'idoneità della medesima a ricevere le acque o l'interessato assuma a proprio carico eventuali opere di miglioria e/o potenziamento richieste dal soggetto gestore.

Resta fermo l'obbligo di assoggettamento alla specifica disciplina contenuta nel [r.r. 24/03/2006 n. 4](#)<sup>2</sup>,

<sup>2</sup> Il regolamento regionale 24 marzo 2006, intitolato "Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", è stato pubblicato sul B.U.R.L. del 28 marzo 2006, 1° supplemento ordinario al n. 13.

relativamente allo smaltimento delle acque di prima pioggia e delle acque di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

## **TITOLO QUARTO**

### **NORME GENERALI**

### **PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 25 Finalità del P.G.T. in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale**

In conformità con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale, mediante il presente P.G.T. l'Amministrazione Comunale persegue le seguenti finalità in ordine alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale:

- a) la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi del territorio comunale, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- b) il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- c) la diffusione della consapevolezza dei valori paesaggistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Il presente P.G.T. è inoltre informato a due principi fondamentali:

- la qualità paesaggistica rappresenta un primario valore territoriale e pertanto le finalità suddette vanno perseguite sull'intero territorio comunale;
- un ruolo determinante nella tutela e valorizzazione del paesaggio comunale è svolto – oltre che dalle politiche e dagli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale – da ciascun singolo progetto suscettibile di operare trasformazione del territorio, tenuto presente che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio.

Pertanto, premesso che

- a) ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto,
- b) ogni intervento ricadente nei territori tutelati dal Parco Agricolo Sud Milano è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" rilasciata dall'Ente gestore del Parco medesimo;

le norme di cui ai seguenti articoli, che riguardano i rimanenti ambiti ed immobili, si applicano a tutti i progetti – tanto di iniziativa pubblica che privata – che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (e quindi non solo ai progetti edilizi) in qualsiasi ambito del territorio comunale.

#### **Art. 26 Richiamo di norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica**

Si richiamano qui di seguito le norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione paesaggistica, sia quelle relative ai "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» (i cui interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto), sia quelle relative ai rimanenti ambiti ed immobili (i cui interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti alla preventiva valutazione dell'impatto paesistico).

##### A) Norme nazionali

- d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» – (G.U.R.I. n. 45 del 24/02/2004, s.o. n. 28)
- legge 15/12/2004 n. 308 «Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione» – (G.U. n. 302 del 27 dicembre 2004, s.o. n. 187)
- d.P.C.M. 12/12/2005 «Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42» – (G.U.R.I. n. 25 del 31/01/2006)
- d.lgs 24/03/2006, n. 157 «Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio» – (G.U. n. 97 del 27 aprile 2006, s.o. n. 102)
- d.lgs 26/03/2008, n. 63 «Uteriori disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio» – (G.U. n. 84 del 09 aprile 2008)

## B) Norme regionali

- d.g.r. 3/08/2000 n. 7/818 «Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)»;
- d.g.r. 08/11/2002 n. VIII/11045 «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (ai sensi dell'art. 30 delle n.t.a. del P.T.P.R.)» – 2° suppl.straord. al B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2002.  
A far data dal 17/02/2010 il P.T.P.R. è stato sostituito dal P.P.R. annesso al P.T.R.);
- l.r. 31/03/2005 n. 12 «Legge per il governo del territorio», art. 34, art. 42 commi 11–12–13, art. 50 comma 2 lett. b), art. 59 comma 4, art. 64 comma 8, art. 74, art. 75, art. 76, art. 77, art. 78, art. 79, art. 80, art. 81, art. 82, art. 83, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 comma 2, art. 89 comma 1, art. 102 – (1° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005) e ss.mm.ii.
- d.g.r. 15/03/2006 n. VIII/2121 «Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11/03/2005 n. 12» – (3° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 13 del 31/03/2006)
- d.c.r. n. VIII/951 del 19/01/2010 (pubblicata sul B.U.R.L., 3° supplemento straordinario al n° 6, dell' 11 febbraio 2010) «Piano territoriale Regionale».  
Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), con l'annesso Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), ha acquisito efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010.

## Art. 27 **Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Come stabilito dalla *normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (artt. dal n. 35 al n. 40), tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall' *esame di impatto paesistico*, ivi compresi i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono pure essere accompagnati dallo stesso esame (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, che gli stessi siano dotati di "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*").

Sono escluse dall' *esame di impatto paesistico* le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi e giardini tutelati ai sensi delle leggi 1497/1939, 1089/1939, 431/1985 successivamente ricomprese nel d.lgs. 22/01/2004 n. 42, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, dal presente Piano di Governo del Territorio.

Le attività di trasformazione del paesaggio ricadenti nel territorio tutelato del Parco Agricolo Sud Milano sono soggette a specifica Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dallo stesso ente ai sensi del citato d.lgs 42/2004.

Ai fini del suddetto *esame di impatto paesistico*, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente:

- la *sensibilità paesistica del sito* di intervento;
- il grado di *incidenza paesistica del progetto*.

In base alla combinazione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto, il progettista valuta il livello di *impatto paesistico del progetto*.

In esito a tale valutazione, l'impatto paesistico potrà risultare inferiore o superiore ad una *soglia di rilevanza* e ad una *soglia di tolleranza*.

#### A) Progetti con impatto paesistico che non supera la *soglia di rilevanza*

I progetti il cui impatto non superi la *soglia di rilevanza* si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesistico e, quindi, possono essere presentati per il *Permesso di costruire* o per la *Denuncia di Inizio Attività* senza obbligo di presentazione della *relazione paesistica* di cui al comma successivo, ma allegando semplicemente la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045.

Il Comune, o altro ente competente, verifica la veridicità della documentazione allegata dal progettista e, se del caso, ne chiede la modifica o l'integrazione.

#### B) Progetti con impatto paesistico che supera la *soglia di rilevanza* ma non supera la *soglia di tolleranza*

I progetti il cui impatto superi la *soglia di rilevanza* sono considerati ad impatto rilevante ma tollerabile e devono essere esaminati al fine di formulare il *giudizio di impatto paesistico*.

A tal fine l'istanza di *Permesso di costruire* ovvero la *Dichiarazione di Inizio Attività* devono essere corredate dalla *relazione paesistica* di cui al comma successivo, con allegate la "Tabella 1", la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio del *Permesso di costruire* o per l'inizio dei lavori in caso di *Denuncia di Inizio Attività*. Il progettista, qualora constati, in base all'esame paesistico, che il progetto predisposto supera la *soglia di rilevanza*, può richiedere all'Amministrazione Comunale, o alle altre amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell'intervento.

La relazione paesistica deve esplicitare le considerazioni in merito alla *sensibilità paesistica del sito* e all'*incidenza paesistica del progetto*, al fine di permettere ai soggetti che esamineranno il progetto di avere piena consapevolezza anche delle intenzioni progettuali sottese nel valutare appieno l'efficacia e la coerenza della soluzione adottata con le finalità di tutela del paesaggio.

Il Comune, sentita eventualmente anche la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*, mediante il quale sono valutate le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

- a) impatto positivo, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
- b) impatto neutro, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
- c) impatto negativo, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

Il Comune nell'esprimere il *giudizio di impatto paesistico* può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso (o l'inizio dei lavori, nel caso di *Denuncia di Inizio Attività*) alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto.

Al fine di evitare che – in contrasto con la finalità delle norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio e del presente P.G.T. – progetti di qualificante carattere innovativo vengano inopportunosamente penalizzati, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'Amministrazione che ha emesso il giudizio negativo di



nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.

Qualora il progetto riguardi interventi da realizzare in attuazione di strumenti urbanistici attuativi ai quali, in sede di approvazione, sia stata esplicitamente riconosciuta valenza paesaggistica, il giudizio di impatto paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga alle prescrizioni paesaggistiche contenute in tali piani.

#### C) Progetti con impatto paesistico che supera la soglia di tolleranza

Anche i progetti il cui impatto superi la *soglia di tolleranza* sono soggetti a *giudizio di impatto paesistico* e pertanto l'istanza di *Permesso di costruire* deve essere corredata dalla *relazione paesistica* di cui al precedente paragrafo B) con allegate la "Tabella 1", la "Tabella 2" e la "Tabella 3" di sintesi di cui alle "*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti*" approvate con d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045. E' in questo caso inibita la possibilità di presentazione di *Dichiarazione di Inizio Attività*.

Il Comune, sentita eventualmente anche la *Commissione comunale per il paesaggio*, esamina il progetto e la relazione paesistica e formula il *giudizio di impatto paesistico*.

Nel caso che il *giudizio di impatto paesistico* risulti negativo, il progetto non è approvabile e, salvo quanto disposto dal comma successivo, viene respinto per motivi paesaggistici fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento o per l'introduzione di modifiche progettuali o la previsione di specifiche opere di mitigazione paesistico-ambientale tali da ricondurlo ad un impatto paesistico inferiore alla *soglia di tolleranza*.

Nel caso di progetti che superino la *soglia di tolleranza* e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'Amministrazione Comunale può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (*Istituzione del Ministero dell'Ambiente e norme in materia di danno ambientale*).

## **Art. 28 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi**

Ai fini della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti di cui all'articolo precedente, il progettista dovrà considerare, quale *sensibilità paesistica del sito* di intervento, quella risultante dalla tavola allegata al Documento di Piano intitolata "*Classi di sensibilità paesistica*".

Detta tavola classifica il territorio comunale in "classi di sensibilità paesistica".

La stessa non è vincolante per il Comune che potrà motivatamente discostarsene nella eventuale formulazione del *giudizio di impatto paesistico*.

## **Art. 29 Valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio**

Il Documento di Piano individua in appositi elaborati grafici, analitico-descrittivi e normativo-regolamentari, i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di tutela, valorizzazione e trasformazione trattati dai piani sovraordinati (PPR, P.T.C.P., ecc.).

A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo", quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del P.T.C.P. e degli altri atti sovraordinati ed hanno valore prescrittivo.

Alle componenti paesistico ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel P.T.C.P. e degli altri atti sovraordinati.

## **CAPO SECONDO**

# **PIANO DELLE REGOLE**

### **TITOLO PRIMO**

## **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **Art. 30 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

### **Art. 31 Finalità del Piano delle Regole**

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e dalla d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria, il Piano delle Regole (P.d.R.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

### **Art. 32 Contenuti del Piano delle Regole**

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole (P.d.R.):

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
  - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
  - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
  - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

## **Art. 33 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole**

Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole (P.d.R.) hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (l.r. 12/2005, art. 10, c. 5).

La rappresentazione grafica in alcune tavole del Piano delle Regole degli Ambiti di Trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano ha mero valore indicativo e – trattandosi di previsioni di competenza di tale documento e pertanto non conformate – non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; **le relative aree private si devono ritenere a tutti gli effetti classificate come “aree agricole”** fino all'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile (l.r. 12/2005, art. 10, c. 6).

## **TITOLO SECONDO NORME GENERALI**

### **Art. 34 Modifica delle destinazioni d'uso**

In conformità a quanto stabilito nell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano delle Regole per l'area o per l'edificio.

Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre vengono definite "complementari" o "accessorie" o "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra – nel rispetto della legge regionale citata nonché delle presenti norme tecniche – salvo quelle espressamente escluse dal presente Piano delle Regole.

Pertanto, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il presente Piano delle Regole – dopo aver eventualmente indicato la destinazione d'uso principale e quelle complementari, accessorie e compatibili – stabilisce quali destinazioni d'uso sono espressamente escluse.

Conformemente a quanto stabilito dal citato articolo 51, le destinazioni non espressamente escluse sono sempre ammesse.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegate al titolo abilitativo, sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.

Ogni modifica della destinazione d'uso di un immobile o di una sua porzione costituente *Unità funzionale (Ufn)*, se connessa alla realizzazione di opere edilizie per le quali sia richiesto titolo abilitativo, è pure soggetta a titolo abilitativo (*Permesso di Costruire* o altro titolo equipollente).

La trasformazione di superfici non abitabili in superfici abitabili è soggetta a titolo abilitativo.

Al fine di accertare la destinazione d'uso di un edificio esistente, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi allo stesso riferibili; è a discrezione dell'Ufficio Tecnico Comunale esperire ogni altro tipo di accertamento ritenuto utile a tal fine.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di parti di essi costituenti *Unità funzionale (Ufn)*, se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, e purché conformi alle previsioni del presente Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al comune. Sono fatte salve le disposizioni, in materia di limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali, dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» e s.m.i..

Si rimanda al Piano dei Servizi per quanto concerne l'obbligo di reperimento delle aree per servizi e attrezzature pubbliche nei casi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

Si rimanda al Piano delle Regole per quanto concerne l'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi di pertinenza nei casi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

## **Art. 35 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione**

Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione (con l'eccezione degli "Ambiti di Trasformazione" individuati dal Documento di Piano, al quale si rinvia) sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico nella tabella riportata alla pagina seguente.

Nelle aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati, sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite dal vigente "Piano attuativo" o dal vigente "Atto di programmazione negoziata con valenza territoriale".

Destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONI D'USO			AMBITI TERRITORIALI				
	Nucleo urbano di antica formazione (articolo 45)	Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili (articolo 46)	Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione (articolo 47)	Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato (articolo 48)	Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti (articolo 49)	Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione (articolo 50)	Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale (articolo 51)
<b>1) RESIDENZA</b>							
1.a Abitazioni urbane							
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura	o	o					o
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività							
1.d Abitazioni collettive							
1.e Accessori alla residenza							
1.f Abitazioni difformi	o	o					o
<b>2) ATTIVITA' ECONOMICHE</b>							
<b>2.a Attività agricole</b>							
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo	o	o					o
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	o	o					o
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva	o	o					o
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/orticoltura	o	o					o
2.a.5 Attività agrituristiche	o	o					o
2.a.6 Attività agricole difformi	o	o					o
<b>2.b Attività industriali e artigianali</b>							
2.b.1 Attività industriali	o	o					
2.b.2 Attività artigianali	o	o					
2.b.3 Depositi a cielo aperto	o	o			purché non nocivi o molesti e con opportuna mitigazione		o
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi	o	o					o
<b>2.c Attività terziarie</b>							
<b>2.c.1 Attività commerciali ed affini</b>							
2.c.1.1 Esercizi di vicinato							
2.c.1.2 Medie strutture di vendita	o	vedi "Titolo settimo" tab. C					
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita	o	o					o
2.c.1.4 Centri commerciali	o	o					o
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni	o	o					o
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp				≤ 300 mq di Slp	
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti	o	o				≤ 500 mq di Slp	o
2.c.1.7 Distributori di carburante	o	o					o
2.c.1.8 Artigianato di servizio	≤ 150 mq di Slp e salvo le attività espressamente vietate	salvo le attività espressamente vietate		salvo le attività espressamente vietate			salvo le attività espressamente vietate
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso	o	o					o
2.c.1.10 Attività commerciali difformi	o	o					o
<b>2.c.2 Attività direzionali</b>							
2.c.2.1 Uffici							
2.c.2.2 Studi professionali							
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie							
2.c.2.4 Centri di ricerca	o	o					
2.c.2.5 Attività direzionali difformi	o	o					
<b>2.c.3 Attività alberghiere</b>							
2.c.3.1 Alberghi	o	o					
2.c.3.2 Motels	o	o					
2.c.3.3 Campeggi	o	o					
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali	o	o					o
2.c.3.5 Residences/case albergo	o	o					
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi	o	o					o
<b>2.c.4 Servizi privati:</b>							
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo							
2.c.4.2 Parcheggio privati a pagamento							
2.c.4.3 Attrezz. sportive private a pagamento non spettacolari							
2.c.4.4 Attrezz. sportive private a pagamento spettacolari	o	o					o
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute	o	o					
2.c.4.6 Servizi privati difformi	o	o					o
<b>3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>							
<b>3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"</b>							
<b>3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale</b>							
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta							
3.a.1.2 Verde pubblico							
3.a.1.3 Strutture scolastiche						o	
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport							
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali						o	
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche						o	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali							
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative							
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.							
<b>3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi</b>						o	
<b>3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"</b>							
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità							
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche							
3.b.3 Impianti ecologici	o	o					o
3.b.4 Attrezzature cimiteriali	o	o					o
3.b.5 Caserme	o	o					o
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.							

Vedi piano attuativo vigente

Vedi Piano Particolareggiato vigente e ulteriori specificazioni dettate dall'articolo 50.

NB Le destinazioni d'uso non consentite sono quelle evidenziate col seguente simbolo grafico: o

Con campitura gialla sono evidenziate le attività consentite con elencazione analitica nella disciplina specifica di alcuni ambiti.

## Art. 36 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il “recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto” di edifici esistenti di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

- a) “Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili” e “Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione”.

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

- a.1) si tratti di sottotetti di edifici in uso ai piani sottostanti, e non di edifici dismessi;
- a.2) in caso di innalzamento delle falde del tetto:
  - siano mantenute le inclinazioni di falda preesistenti se tipiche del contesto,
  - oppure, se le inclinazioni preesistenti sono atipiche (come nel caso di falde a bassa pendenza con copertura in lastre di fibrocemento o metalliche), siano ricostituite pendenze non inferiori a quelle degli edifici circostanti e in ogni caso non inferiori al 35% e non superiori al 45%, in ogni caso nel rispetto dell’ *Altezza massima degli edifici (Hm)* e dei parametri dettati dalle presenti norme circa le distanze tra i fabbricati e dai confini.  
E’ tuttavia in facoltà dell’Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell’efficienza energetica dell’edificio.
- a.3) l’aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente con normali finestre nei muri perimetrali – ove possibile – oppure con lucernari in falda, tipo Velux.  
La formazione di abbaini, cappuccine ed altri corpi sporgenti dalle falde del tetto può essere effettuata solo sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati, non verso spazi pubblici, avendo cura di distribuire tali elementi nella copertura in coerenza con la sequenza delle aperture e dei movimenti di facciata sottostanti.  
Tutte le aperture, tanto in facciata quanto in falda, devono comunque avere, singolarmente, dimensioni e forme coerenti con quelle delle finestre esistenti nelle sottostanti facciate.  
In ogni caso l’aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.
- a.4) negli edifici realizzati o riqualificati in forza di Piano Attuativo, il recupero avvenga esclusivamente all’interno dell’ingombro esistente e dunque senza innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo.

- b) “Nucleo urbano di antica formazione”.

Fatti salvi criteri più restrittivi dettati dalle presenti norme (all’articolo che disciplina gli interventi nel “Nucleo urbano di antica formazione”) per determinate categorie di edifici di particolare interesse, il recupero è normalmente ammesso, purché:

- b.1) si tratti di sottotetti di edifici in uso ai piani sottostanti, e non di edifici dismessi;
- b.2) sia finalizzato esclusivamente all’ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti ai piani sottostanti del medesimo corpo di fabbrica e dunque senza dar luogo alla formazione di unità immobiliari autonome;
- b.3) non comporti innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo;
- b.4) l’aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente:
  - ove possibile e ove compatibile con le caratteristiche architettoniche dell’edificio, con normali finestre nei muri perimetrali, aventi singolarmente dimensioni, forme ed eventuali elementi decorativi coerenti con quelli delle finestre esistenti ai piani sottostanti;
  - in alternativa, con lucernari in falda, tipo Velux, non visibili dagli spazi pubblici e distribuiti sulla copertura in modo ordinato e, possibilmente, in coerenza con la sequenza delle aperture sottostanti.

Non è consentita la formazione di abbaini, cappuccine ed altri manufatti sporgenti dalle falde del tetto.

In ogni caso l'aeroilluminazione dei locali dovrà avvenire nel rispetto degli indici e dei criteri previsti nel vigente R.L.I.

c) Altri ambiti del territorio Comunale, a destinazione produttiva o mista.

Il recupero non è ammesso.

Conformemente a quanto stabilito dalle presenti norme e richiamata anche la sentenza del T.A.R. Lombardia, Milano, sezione 2.a, del 26 aprile 2007, n. 1991, si ribadisce che, nel caso in cui comporti innalzamento del tetto (ove consentito), il recupero abitativo del sottotetto deve essere considerato alla stregua di un intervento di "sopralzo" (o "sopraelevazione") e come tale soggetto alle norme sulle distanze (dai confini, dai fabbricati e dalle strade) da osservare per tale tipo di interventi (vedi [articolo 17 delle presenti N.d.A.](#)).

Si ribadisce in particolare che di norma, e fatto salvo quanto consentito all'interno di ambiti di pianificazione attuativa dal comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss.mm.ii., la distanza fra edifici stabilita nelle presenti norme (indice [De – Distanza fra edifici](#)) non è suscettibile di deroghe per accordi convenzionali fra privati in quanto risponde ad esigenze pubblicistiche che sovrastano gli interessi dei singoli per soddisfare interessi generali.

La distanza dai confini di proprietà è viceversa derogabile – nei modi ed entro i limiti stabiliti dalle presenti norme – per effetto di accordi fra privati confinanti.

## **Art. 37 Fattibilità geologica e sismica**

### **A) Indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T.**

Come prescritto dall'art. 57, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente Piano delle Regole:

- ha recepito e ha verificato la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P.;
- fa propria l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, quali risultano dagli elaborati grafici a corredo dell'indagine geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T. che, allegata al P.G.T. stesso, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

La suddetta allegata indagine geologica, idrogeologica e sismica classifica il territorio comunale in "zone di fattibilità geologica" sulla base delle seguenti "classi di fattibilità geologica", stabilite con d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 e D.G.R. n. 8/7374 del 2008 (oltre che in zone contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni).

#### **Classe 1 di fattibilità geologica – Fattibilità senza particolari limitazioni**

*"In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico all'urbanizzazione o alla modifica di destinazione d'uso delle particelle".*

#### **Classe 2 di fattibilità geologica – Fattibilità con modeste limitazioni**

*"In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geotecnico ed idrogeologico finalizzati alla realizzazione di opere di sistemazione e bonifica"*

#### **Classe 3 di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni**

*"Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali).*

*Ciò permetterà di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.*



*Per l'edificato esistente verranno indicate le indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione di opere di difesa e sistemazione idrogeologica.”*

#### **Classe 4 di fattibilità geologica – Fattibilità con gravi limitazioni**

*“L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica.*

*Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.*

*Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente; a tal fine sarà necessaria apposita indagine geologica, geotecnica e sismica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.”*

### **B) Suddivisione del territorio comunale in “Zone di fattibilità geologica”.**

In esito alla menzionata indagine geologica, idrogeologica e sismica, il territorio comunale è stato suddiviso nelle seguenti “zone di fattibilità geologica” (oltre che in zone contraddistinte da differenti tipologie di risposta sismica dei terreni), intese come porzioni di territorio con differente Classe di fattibilità geologica, graficamente individuate nella cartografia allegata all'indagine stessa, che si intende qui richiamata a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole.

#### **Zona di Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni**

Alla CLASSE 1 non è stata ascritta alcuna porzione del territorio comunale.

#### **Zona di Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni**

Alla CLASSE 1 non è stata ascritta alcuna porzione del territorio comunale.

#### **Zona di Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Alla CLASSE 3 sono state ascritte estese porzioni di territorio comunale contraddistinte da VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA in virtù della ridotta soggiacenza della falda acquifera superficiale (1-2m dal p.c.). Tale caratteristica rende quest'ultima particolarmente esposta a potenziali fenomeni di inquinamento per infiltrazione di sostanze estranee dal suolo, oltre a potenziali compromissioni derivanti dai reciproci scambi con le acque superficiali (**Sottoclasse 3B**).

In aggiunta a quanto sopra, la **Sottoclasse 3A** è contraddistinta da CARATTERISTICHE GEOTECNICHE da MEDIOCRI a SCADENTI ai fini ingegneristici e dalla possibile presenza di falda SUBAFFIORANTE in grado di interferire con le strutture fondali degli edifici. Pertanto, ai fini della corretta progettazione, nell'ambito di tali settori e, prudentemente, nelle aree contermini, le condizioni geotecniche ed idrogeologiche dovranno essere valutate puntualmente indipendentemente dall'importanza e dalle dimensioni dell'intervento, anche in occasione di edificazioni singole e/o private, ampliamenti oltre che per eventuali opere di interesse pubblico (quali per es.: sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc.).

Nel territorio in Classe 3, le condizioni geotecniche, idrogeologiche e sismiche ai fini della corretta progettazione dovranno essere valutate puntualmente in riferimento alla tipologia ed alla funzione (o destinazione) dell'intervento edificatorio.

In generale, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 “Norme Tecniche per le costruzioni” per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private. Le opere che verranno assoggettate alle NTC 2008 sono tutte quelle comprese nel termine “costruzione” così come definito dalle vigenti delibere Regionali.

In particolare, nel territorio in Classe 3 per le Opere strategiche e rilevanti elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003, ovvero tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali, si dovranno approntare **analisi sismiche di 2°/3° LIVELLO** in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della DGR 9/2616/2011.

Con le presenti norme si stabilisce inoltre che l'analisi sismica di cui sopra dovrà essere redatta per qualsiasi intervento urbanistico-edilizio con superficie fondiaria superiore o uguale a 5.000 mq, indipendentemente

dalla Classe di fattibilità geologica assegnata (si veda in proposito il successivo paragrafo 5.2 – Norme sismiche).

Per le Aree industriali dismesse o in via di dismissione, per le quali si prevede la trasformazione della destinazione d'uso, indipendentemente dalla Classe di Fattibilità assegnata, si ricorda che preventivamente al rilascio di eventuali autorizzazioni edilizie, dovranno essere richieste indagini ambientali preliminari per la verifica qualitativa del suolo e del sottosuolo ai sensi del D.lgs. 152/2006, succ. mod. ed integrazioni. In base ai risultati di tali indagini, sarà necessario attuare le conseguenti fasi di approfondimento quali: piano di caratterizzazione, messa in sicurezza e/o interventi di bonifica secondo le vigenti norme ambientali.

### **Zona di Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

Alla CLASSE 4 sono state ascritte:

- Le aree di pertinenza Fluviale interdette all'edificazione secondo il regolamento di Polizia Idraulica (con ampiezza di 10.0 m dalle sponde) individuate lungo l'asta del CANALE TICINELLO OCCIDENTALE e del NAVIGLIO GRANDE (**Sottoclasse 4A**). Esse sono aree di demanio idrico appartenenti rispettivamente al Reticolo Idrografico Principale (ai sensi delle DGR n. 7/7868 del 25.01.2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003) e del Consorzio di Bonifica ETV (DGR n. 9/2762/2011); dovranno essere mantenute a disposizione per gli eventuali interventi di manutenzione e/o regimazione, difesa idraulica. Il medesimo significato è assunto dall'area di Rispetto torrentizia (fascia di 6 m dalla sponda) individuata lungo il Cavo Crivelli II (gestione comunale), appartenente al Reticolo Idrografico Minore di competenza comunale.
- La testa e l'asta del Fontanile Cattaneo, tutelate secondo quanto disposto dalle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale rispettivamente per un raggio di 50 m dalla testa e di 25 m lungo l'asta (**Sottoclasse 4B**).
- Le aree di naturale e/o artificiale affioramento della falda freatica che si trovano, pertanto, prive di adeguata protezione nei confronti dei potenziali inquinanti (**Sottoclasse 4C**). Si determinano condizioni di VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA ESTREMAMENTE ELEVATE.
- L'area di tutela assoluta dei POZZI PUBBLICI ad uso idropotabile (**Sottoclasse 4D**), individuate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, succ. mod. ed integrazioni.

Le caratteristiche geotecniche in Classe 4 non assumono una particolare valenza in funzione delle destinazioni d'uso. Ovunque, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa, per opere di carattere non edificatorio, oltre che per le eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico realizzabili.

Localmente, con riferimento alla tipologia ed alla funzione (o destinazione) degli eventuali interventi previsti, dovranno essere valutate le condizioni geotecniche, idrogeologiche e sismiche ai fini della corretta progettazione. In particolare, per le Opere strategiche e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/2003) nel territorio in Classe 4 si dovranno approntare analisi sismiche di 2°/3° LIVELLO in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della DGR 9/2616/2011 (si veda in proposito il successivo paragrafo 5.2 – Norme sismiche).

Fatto salvo quanto riportato nei precedenti capoversi, con le presenti norme si stabilisce inoltre che l'analisi sismica di cui sopra dovrà essere redatta per qualsiasi intervento urbanistico-edilizio con superficie fondiaria superiore o uguale a 5.000 mq, indipendentemente dalla Classe di fattibilità geologica assegnata.

### **C) Prescrizioni di fattibilità geologica.**

Ogni intervento di trasformazione urbanistica, edilizia e morfologica interessante il territorio comunale è soggetto all'osservanza delle seguenti "prescrizioni di fattibilità geologica", con riferimento alla specifica "zona di fattibilità" in cui ricade fra quelle graficamente individuate nella cartografia allegata alla più volte menzionata indagine geologica, idrogeologica e sismica, che si intende qui richiamata a formare parte integrante e sostanziale del Piano delle Regole.

#### **Prescrizioni relative alla zona di Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

--

## DESTINAZIONI D'USO

In ambito urbano ed extraurbano, quanto previsto dallo strumento urbanistico, e più precisamente: in corrispondenza di aree non edificate, quando non previste destinazioni d'uso di tipo residenziale, artigianale o industriale, è auspicabile una destinazione agricola o ricreativo-fruitiva.

Nella **Sottoclasse 3A**, comprendente estese aree del territorio comunale in potenziale dissesto delle condizioni GEOTECNICHE ai fini ingegneristici per la presenza di terreni di qualità da mediocre a scadente e per la possibile presenza di falda SUBAFFIORANTE, le seguenti opere dovranno essere valutate puntualmente in riferimento alle specifiche condizioni idrogeologiche e geotecniche, con riferimento a quanto prescritto nel successivo paragrafo "Indagini e Studi" :

- eventuali nuove edificazioni/costruzioni, anche di tipologia singola e privata,
- ampliamenti degli edifici/costruzioni esistenti (oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e interventi strutturali di consolidamento delle fondazioni),
- opere di interesse pubblico quali sedi di edifici pubblici, infrastrutture/costruzioni viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc.

Sia la Sottoclasse 3A che la Sottoclasse 3B sono caratterizzate da VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA, pertanto le eventuali nuove destinazioni artigianali o industriali dovranno essere preferibilmente di tipo non insalubre.

Nel caso, le eventuali destinazioni artigianali o industriali di tipologia insalubre dovranno essere possibilmente di limitato impatto sulle componenti ambientali (acque superficiali e sotterranee, suolo e aria) e saranno valutate puntualmente sulla scorta di specifica analisi di compatibilità ambientale da redigere a cura del proponente dell'intervento durante le fasi progettuali preliminari e definitiva.

## INDAGINI E STUDI

Indagini geotecnico-idrogeologiche puntuali relativamente a nuovi interventi edificatori/costruzioni di cui alle tipologie sopraindicate ed agli ampliamenti, ricostruzioni e consolidamenti delle strutture/costruzioni esistenti (**Sottoclasse 3A**) per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, oltre che per la possibile presenza di falde subaffioranti o sospese. Si dovrà determinare, mediante specifica indagine da redigere a cura del richiedente, l'esatta profondità della superficie freatica e della frangia di periodica oscillazione al fine di stabilire la posizione delle strutture fondazionali.

Indipendentemente dalla Classe di Fattibilità geologica assegnata, le caratteristiche progettuali di qualsiasi opera edilizia da realizzare sul territorio comunale, saranno definite dal progettista dell'opera stessa e dal/dai committente/i con piena assunzione di responsabilità in merito alle risultanze degli approfondimenti di indagine obbligatori. Non sarà pertanto responsabilità diretta del Comune una eventuale scelta progettuale poco compatibile con la situazione territoriale ed ambientale del contesto (come per es. la realizzazione di edifici con piani al di sotto del piano campagna, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive dell'intervento), né potranno essere richiesti al medesimo Ente eventuali risarcimenti derivanti da tali scelte. Il/i Committente/i dell'opera, pertanto, fornirà/forniranno all'Amministrazione comunale apposita liberatoria che svincoli l'Ente da obblighi discendenti da scelte di cui sopra.

Indipendentemente dalla Classe di Fattibilità geologica assegnata, oltre a quanto sopraindicato in merito alle competenze geotecnico-idrogeologiche, per qualsiasi opera/costruzione da realizzare sul territorio comunale anche di tipologia singola, il Comune acquisisce dal Committente/i apposita certificazione da redigere da Tecnico abilitato riguardante il corretto funzionamento del sistema di smaltimento dei reflui fognari e meteorici attinenti l'opera progettata anche in condizioni di piena.

Analisi di compatibilità ambientale relativamente ad eventuali interventi artigianali o industriali di tipo insalubre nell'ambito delle superfici contraddistinte da VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA (**Sottoclassi 3A e 3B**) da redigere a cura del proponente dell'intervento durante le fasi progettuali preliminari e definitiva. In tale contesto, si prenderanno in esame le prescrizioni e le cautele generali da adottare al fine della riduzione del rischio di contaminazione sulla componente idrografica sotterranea e superficiale, sul suolo e sull'aria.

Indipendentemente dalla Classe di fattibilità geologica assegnata, per le Aree industriali dismesse o in via di dismissione, per le quali si prevede la trasformazione della destinazione d'uso, si ricorda che preventivamente al rilascio di eventuali autorizzazioni edilizie, dovranno essere richieste indagini ambientali preliminari per la verifica qualitativa del suolo e del sottosuolo ai sensi del D.lgs. 152/2006, succ. mod. ed integrazioni. In base ai risultati di tali indagini, sarà necessario attuare le conseguenti fasi di approfondimento quali: piano di caratterizzazione, messa in sicurezza e/o interventi di bonifica secondo le

vigenti norme ambientali.

Ovunque in Classe 3, si applica quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.

Per tutte le opere edilizie di nuova realizzazione (manufatti, edifici, costruzioni intese tali secondo la definizione della DGR Lombardia, infrastrutture tecnologiche, stradali, ecc.), fatto salvo quanto sopra indicato, è obbligatoria la relazione geologica e geotecnica; la stessa dovrà evidenziare, mediante supplementi d'indagine di natura geologico-tecnica, geotecnica e/o idrogeologica (in relazione allo specifico ambito territoriale), la compatibilità dell'intervento con le situazioni di reale o potenziale dissesto. Inoltre dovranno essere altresì indicate le prescrizioni tecniche al fine di realizzare idonee tipologie costruttive nonché opere di sistemazione e bonifica.

Per quanto concerne l'edificato esistente è richiesta la relazione geologica e geotecnica a supporto della pratica edilizia per i seguenti casi:

- ampliamento del manufatto, costruzione o del fabbricato;
- demolizione totale o parziale con ricostruzione del manufatto/costruzione;
- interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti.

#### *OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO*

In ambito urbano ed in ambito produttivo-terziario, completamento/potenziamento dei sistemi di collettamento e depurazione; eventuale allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite. Sulla base delle risultanze degli studi/indagini di cui sopra, gli interventi compatibili con la Classe di Fattibilità 3 dovranno prevedere opere finalizzate alla eliminazione delle potenziali condizioni di dissesto geotecnico.

Opere e cautele generali finalizzate al contenimento della VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA e del potenziale rischio di contaminazione delle acque sotterranee (**Sottoclassi 3A e 3B**) sulla base delle risultanze dell'analisi di compatibilità ambientale sopra prescritta.

Quanto previsto dai risultati delle indagini condotte ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per l'eliminazione delle condizioni di reale o potenziale dissesto.

### **Prescrizioni relative alla zona di Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni**

#### *DESTINAZIONI D'USO*

Viene esclusa qualsiasi nuova edificazione ad eccezione di opere finalizzate al consolidamento, alla protezione idrogeologica ed idraulica.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di volume e modifiche delle destinazioni d'uso - Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

Potranno essere realizzate eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrove localizzabili; le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.

L'area di tutela assoluta dei POZZI IDROPOTABILI (**Sottoclasse 4C**), rappresentata dal comparto immediatamente circostante alla captazione con estensione di raggio di 10.0m attorno ad esso, deve essere adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. n. 152/2006). Per ragioni di sicurezza, la medesima deve essere adeguatamente recintata e protetta.

#### *INDAGINI E STUDI*

Studi e progettazione di interventi di riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza fluviale lungo le aste del CANALE TICINELLO OCCIDENTALE, del NAVIGLIO GRANDE (**Sottoclasse 4A**) e della rete irrigua privata, quali:

- ricostruzione o manutenzione delle strutture vegetali lineari (filari e fasce arboreo-arbustive fluviali);

- censimento dei potenziali elementi di degrado delle caratteristiche qualitative delle acque, al fine del mantenimento o ricostituzione della rete ecologica provinciale.

Studi e progettazione di interventi di manutenzione e recupero ambientale lungo l'asta e le aree di rispetto del FONTANILE CATTANEO (**Sottoclasse 4A**) quali:

- spurgo e taglio dell'erba della testa e dei primi 100m dell'asta;
- sgombero delle ripe, del bordo della testa e delle sponde dal materiale dello spurgo e mantenimento delle medesime in buono stato;
- eliminazione dei rifiuti eventualmente presenti dalla testa e dall'asta.

Nell'ambito territoriale ascritto alla Classe 4, si applica quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa, per opere di carattere non edificatorio, oltre che per le eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico realizzabili.

Per degli interventi compatibili con l' Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001, è richiesta la relazione geologica e geotecnica per interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti, con la finalità di valutare le caratteristiche di capacità portante dei terreni di fondazione.

#### *OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO*

Allacciamento alla rete fognaria delle porzioni eventualmente non ancora servite.

Interventi di consolidazione, sistemazione agronomico-forestale e riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza fluviale del Canale Ticinello, del Naviglio Grande (**Sottoclasse 4A**), oltre che della fitta rete irrigua ad uso agricolo presente nel territorio comunale, sulla base degli studi e progetti di cui sopra.

Al fine di ovviare a episodi di allagamento in prossimità delle rogge che attraversano il paese, gli alvei delle medesime, soprattutto in prossimità di ponti o passaggi in sotterraneo, dovrebbero essere regolarmente mantenuti e ripuliti da eventuale materiale ingombrante (foglie, rami o altro). In merito alle competenze, si fa esplicito riferimento a quanto contenuto nel Regolamento di Polizia idraulica comunale.

Interventi finalizzati alla manutenzione ed al recupero ambientale lungo l'asta e le aree di rispetto del Fontanile Cattaneo (**Sottoclasse 4B**) sulla base degli studi di cui sopra.

Le aree di tutela assoluta dei POZZI IDROPOTABILI (**Sottoclasse 4C**), rappresentate dal comparto immediatamente circostante alla captazione con estensione di raggio di 10.0m attorno ad esso, deve essere adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. n. 152/2006). Per ragioni di sicurezza, le medesime devono essere adeguatamente recintate e protette.

Quanto previsto dai risultati delle indagini condotte ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per l'eliminazione delle condizioni di reale o potenziale dissesto.

#### **D) Suddivisione del territorio comunale in "Zone di fattibilità sismica".**

In esito alla già menzionata indagine sismica nel territorio comunale sono state individuate le seguenti tipologie di risposta sismica dei terreni:

- **Z4a** - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
- **Z2** - Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti

#### **E) Prescrizioni di fattibilità sismica.**

##### **Zona sismica Z4a**

##### Caratteri litologici e geotecnici

Lo scenario Z4a rappresenta l'area maggiormente estesa del territorio in studio ed è costituita essenzialmente da depositi fluvio-glaciali wurm (o diluvium recente).

Questi interessano l'area urbanizzata di Vermezzo e l'estremità Sud-occidentale del territorio comunale; la falda superficiale si attesta normalmente a profondità inferiore a 2m dal piano campagna.

In corrispondenza di queste aree si possono verificare effetti di amplificazioni sismica legati alla natura litologica dei terreni, che può variare da limoso-sabbiosa a sabbioso-ghiaiosa, con tendenziale aumento della granulometria da nord verso sud.

Sulla base di quanto sopra, all'interno dello scenario Z4a si possono riconoscere terreni caratterizzati da parametri geotecnici diversi, ma generalmente con portanza mediocre; essi, dal punto di vista normativo, vengono raggruppati nello stesso scenario di pericolosità sismica della classe dei depositi alluvionali e/o fluvioglaciali. Ciò nonostante la differenza delle caratteristiche geotecniche comporta una risposta sismica, in termini di amplificazione degli effetti, che può essere diversa.

#### Approfondimenti d'indagine:

I territori individuati con la sigla Z4a sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011. Tale approfondimento porta alla determinazione del valore del Fattore di Amplificazione Fa.

Tali prescrizioni riguardano i siti ove sorgeranno le costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003.

E' richiesta in fase di progettazione la valutazione delle caratteristiche geologiche, dei parametri geotecnici e sismici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di 30 m da p.c.

Sono escluse dall'approfondimento tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale, fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.

Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte alle analisi di cui sopra, con riferimento all'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011 e successive integrazioni.

Con le presenti norme si stabilisce inoltre che l'analisi sismica di cui sopra dovrà essere redatta per qualsiasi intervento urbanistico-edilizio con superficie fondiaria superiore o uguale a 5.000 mq, indipendentemente dalla Classe di fattibilità geologica assegnata.

Sono comunque valide le norme di carattere regionale o nazionale più restrittive rispetto alle presenti, relative a progettazione di edifici in zona sismica.

## **Zona sismica Z2**

### Caratteri litologici e geotecnici

Lo scenario Z2 corrisponde all'estesa porzione di territorio collocata ai margini Orientale e Centro-Occidentale del Comune, per la quale le indicazioni bibliografiche disponibili hanno indicato la presenza di depositi superficiali a granulometria medio-fine a comportamento coesivo.

In quest'areale vi è un delicato equilibrio delle condizioni idrologiche ed idrauliche, in cui la falda sotterranea avente livello statico superficiale, si trova in condizioni di mutua comunicazione e scambio con il regime superficiale delle acque. Il grado di consistenza e di addensamento dei terreni superficiali presenti è teoricamente molto bassa.

In relazione alla tipologia dei materiali e dell'ipotizzabile stato di addensamento, in tale ambito potrebbero innescarsi fenomeni di addensamento in occasione dell'evento sismico atteso con conseguenti prevedibili fenomeni di cedimento differenziale.

#### Approfondimenti d'indagine:

I territori individuati con la sigla Z2 sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimento di 3° livello secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011.

Tali prescrizioni riguardano le aree ove sorgeranno le costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003.

E' richiesta in fase di progettazione, oltre a quanto sopra riportato, la valutazione delle caratteristiche geologiche, dei parametri geotecnici e sismici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di 30 m da p.c.

Sono escluse dall'approfondimento tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale, fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.

Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte alle analisi di cui sopra, con riferimento all'Allegato 5 della DGR 9/2616/2011 e successive integrazioni.

Con le presenti norme si stabilisce inoltre che l'analisi sismica di cui sopra dovrà essere redatta per qualsiasi intervento urbanistico-edilizio con superficie fondiaria superiore o uguale a 5.000 mq, indipendentemente dalla Classe di fattibilità geologica assegnata.

Sono comunque valide le norme di carattere regionale o nazionale più restrittive rispetto alle presenti, relative a progettazione di edifici in zona sismica.

## **TITOLO TERZO**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **Art. 38 Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole si attua attraverso:

- a) *Piani* (urbanistici) *Attuativi* di iniziativa pubblica;
- b) *Piani* (urbanistici) *Attuativi* di iniziativa privata.  
Le previsioni di entrambi gli strumenti urbanistici di cui al presente punto b) e di cui al precedente punto a), una volta approvati gli stessi e stipulate – ove del caso – le relative convenzioni, verranno attuate mediante *Permesso di Costruire* (o altro titolo abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti).
- c) *Interventi edilizi diretti* soggetti a semplice *Permesso di Costruire* (o *altro titolo equipollente*) non preceduti da pianificazione attuativa.

La preventiva pianificazione attuativa – facoltativamente sempre ammessa – è obbligatoria nei seguenti casi (oltre che per l'attuazione delle trasformazioni relative agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, per i quali si rinvia a quest'ultimo):

- a) per ambiti (eventualmente) a tal fine appositamente perimetrati nelle tavole del Piano delle Regole;
- b) per gli interventi classificabili nella categoria di intervento "*ristrutturazione urbanistica*" ricadenti in qualunque ambito del territorio comunale. Non vengono a tal fine considerati interventi di "*ristrutturazione urbanistica*" – fatti salvi i casi per i quali l'obbligo di pianificazione attuativa sia stato espressamente stabilito dal P.d.R. nel modo indicato al precedente punto a) oppure nelle presenti norme – gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione (anche con sagoma e/o posizione differenti) non comportanti modifiche ai contorni del lotto. Detti interventi possono pertanto essere effettuati mediante *Intervento edilizio diretto* (fatto salvo l'obbligo di convenzionamento di cui alla lettera c) del comma successivo qualora ricadenti nel "*Nucleo urbano di antica formazione*");
- c) per gli interventi comportanti l'insediamento di attività di commercio al dettaglio eccedenti la dimensione degli "esercizi di vicinato".

Ove ricorra una delle seguenti fattispecie, gli *Interventi edilizi diretti* sono subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*:

- a) **nei casi espressamente indicati** con apposita simbologia grafica **nelle tavole del Piano delle Regole**;
- b) qualora si tratti di **interventi di "nuova costruzione"** (ivi compresi gli ampliamenti) allorché **ricadenti nel "Nucleo urbano di antica formazione"**, qualora espressamente ammessi, fatti salvi quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse (ove espressamente ammessi);

- c) qualora si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione** (anche attuata in forza di titolo abilitativo per “*ristrutturazione edilizia*”) allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”**, qualora ammessi;
- d) qualora siano relativi a **nuova costruzione interessante** anche solo parzialmente **un’area pari o superiore a 2.500 mq**, in qualunque ambito ubicata;
- e) qualora comportino **mutamenti di destinazione d’uso di edifici esistenti** (o di parti di edifici, purché costituenti *Unità funzionale Ufn*), connessi all’effettuazione di opere edilizie (con esclusione di quelle di sola manutenzione ordinaria), **a favore di destinazioni d’uso diverse dalla residenza**;
- f) qualora, con effettuazione di opere edilizie (escluse quelle di sola manutenzione ordinaria), comportino il **riutilizzo a favore di destinazioni d’uso diverse dalla residenza di edifici esistenti dismessi**;
- g) qualora comportino **il riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l’ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività produttive secondarie** (industria e artigianato produttivo) **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell’Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori o del traffico generato, o suscettibili di causare inquinamento ambientale;
- h) qualora comportino **il riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l’ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività terziarie, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di intrattenimento e svago, ricettive, direzionali, suscettibili** – a giudizio esclusivo dell’Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori (anche in relazione agli orari di svolgimento delle attività) o del traffico generato;
- i) qualora si renda necessario – a giudizio dell’autorità comunale – **l’adeguamento degli spazi pubblici**;
- l) qualora si tratti di interventi comportanti la **suddivisione in lotti di complessi industriali**, per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale;
- m) qualora **l’obbligo della convenzione** sia **espressamente e specificamente stabilito** dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione.

La suddetta *convenzione urbanistica* disciplina l’intervento nella sua totalità, prevedendo in particolare:

- le specifiche destinazioni d’uso consentite e quelle non consentite;
- gli orari di svolgimento delle attività previste;
- le misure da adottare per eliminare o ridurre eventuali disagi causati dall’attività prevista;
- l’impegno alla cessione o all’asservimento dei necessari spazi pubblici;
- l’impegno alla realizzazione delle necessarie attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- la corresponsione dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti;
- i termini entro i quali dovranno essere assolti gli obblighi assunti;
- idonee garanzie finanziarie in relazione ai medesimi obblighi;
- quant’altro eventualmente necessario.

Il Piano delle Regole, in presenza dei necessari presupposti, può realizzarsi altresì mediante:

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all’articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l’accelerazione degli investimenti a sostegno dell’occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;



- eventuali altri particolari Piani Attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
- progetti, conformi alle normative vigenti in materia, che prevedano il coinvolgimento di risorse e capitali privati (in particolare interventi in Project Financing).

Per il commercio si rinvia alla specifica normativa contenuta nelle presenti norme di attuazione.

Per gli immobili per i quali il Piano delle Regole eventualmente prescriva, nelle tavole o nelle presenti norme, l'obbligo del preventivo piano urbanistico attuativo (PA), in assenza del medesimo potranno essere assentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo volti unicamente alla conservazione ed al mantenimento degli edifici esistenti e delle relative destinazioni in atto.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato dalla documentazione che dimostri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano delle Regole si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- il "Piano Urbano del Traffico e della Mobilità", redatto o da redigere ai sensi del d.lgs. 285/92;
- la "Classificazione Acustica del territorio comunale", redatta o da redigere ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001 nonché della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la "*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*" in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la "*Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale*", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la "*Valutazione Ambientale Strategica*" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- il "*Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo*" (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

## **Art. 39 Interventi soggetti a Piano Attuativo**

I piani urbanistici attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni del Piano delle Regole sono quelli previsti dalle norme vigenti, ed in particolare:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni.  
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150.  
E' predisposto, di norma, di iniziativa privata, salvo il caso della compilazione d'ufficio ai sensi del comma 11 del citato art. 28);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni.  
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865.  
Può essere predisposto esclusivamente di iniziativa pubblica;
- Piano di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457.  
Può essere predisposto sia di iniziativa pubblica che privata (art. 30 della legge citata).

Le tavole del Piano delle Regole possono indicare con la generica sigla "PA" l'obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati, fermo restando che il Piano Attuativo a cui fare ricorso per gli ambiti relativi a comparti edificati (generalmente con l'obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell'edificato esistente) sarà il Piano di Recupero, se di iniziativa privata, oppure il Piano Particolareggiato, se di iniziativa pubblica.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali nonché dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267.

Ciascun Piano Attuativo deve disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nel relativo ambito, come perimetrato nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole: non è pertanto ammesso frazionare l'originario ambito o approvare un Piano Attuativo riferito ad una sola parte del medesimo.

E' viceversa ammessa l'approvazione di Piani Attuativi comprendenti due o più ambiti di pianificazione attuativa, ferme restande le prescrizioni impartite dal Piano delle Regole per ciascun ambito.

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti*). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Ciascun Piano Attuativo dovrà esattamente e puntualmente rappresentare e documentare eventuali diritti esistenti (servitù, usi civici, diritti in genere a favore di cicchessia) e dimostrare in qual modo detti diritti vengano fatti salvi, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità.

Ciascun Piano Attuativo dovrà obbligatoriamente essere corredato di proprie Norme di attuazione, che ne costituiranno parte integrante e sostanziale.

Ciascun *Piano Attuativo* dovrà essere corredato da "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali risultino esattamente definiti:

- la tipologia di ciascun edificio;
- la sagoma di ingombro di ciascun edificio;
- le masse e le altezze di ciascun edificio e il rapporto di tali masse e altezze col contesto;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice "*De - Distanza fra edifici*" è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza urbanistica), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- l'orientamento degli edifici, il reciproco ombreggiamento nelle diverse stagioni, le misure atte a favorire il "guadagno solare passivo" nella stagione fredda, le misure atte a garantire la protezione dal surriscaldamento dei locali per irraggiamento solare ("effetto serra") nella stagione calda;
- il rapporto tipologico e morfologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione di ciascun edificio;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture di ciascun edificio;

- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.  
Nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il "prato armato".  
Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.  
La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescrive l'obbligo delle "previsioni planovolumetriche di dettaglio";
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni.

Ogni previsione, in fase di attuazione, di modificazioni rispetto alle suddette "previsioni planivolumetriche di dettaglio" sarà considerata "alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo" ai sensi e per gli effetti del dodicesimo comma dell'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), e comporterà pertanto la necessità di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo. E' tuttavia consentito che le Norme di attuazione del Piano Attuativo (vedi comma precedente) stabiliscano quali modificazioni (non essenziali) sono consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante al Piano stesso.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica, il Piano Attuativo è sempre accompagnato da dichiarazione di tecnico abilitato (competente in materia ed iscritto al relativo albo professionale) che asseveri la non necessità della bonifica dell'area (preliminare all'intervento) o del piano di bonifica del sito.

## **Art. 40 Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole**

### A) Recepimento dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del P.d.R.

Il presente Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi (e i Programmi Integrati di Intervento), tanto di iniziativa pubblica che privata, *approvati* prima della sua adozione, facendone salve le relative previsioni, che – salvo diverse e più specifiche norme stabilite nella disciplina dei singoli ambiti – verranno portate a termine applicando gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti da ciascun Piano Attuativo (o P.I.I.) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo.

### B) Validità della convenzione dei Piani Attuativi approvati.

La convenzione urbanistica sottoscritta dai soggetti attuatori delle previsioni dei Piani Attuativi (sia di iniziativa privata che pubblica) di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge urbanistica*" - come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*" - e di cui all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il governo del territorio*", conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime. Lo stesso vale per i Programmi Integrati di Intervento.

Al cessare dell'efficacia della convenzione, l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I.) – qualora non completata – potrà essere portata a termine solo previo rinnovo della convenzione, che, a scelta dell'Amministrazione Comunale, potrà comportare la conferma delle originarie previsioni urbanistiche del Piano Attuativo (o del P.I.I.) oppure la loro ridefinizione.

Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree

per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante *Interventi edilizi diretti*.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire (o della presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti), verranno applicati gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo (o dal P.I.I.) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione e accettazione di altri titoli abilitativi equipollenti) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

Una volta conclusa l'attuazione del Piano Attuativo (o del P.I.I.), ogni intervento edificatorio (tanto di modifica di edifici e manufatti esistenti quanto di nuova costruzione) su immobili inclusi entro il perimetro dell'area relativa sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito entro il quale il Piano delle Regole abbia incluso l'area stessa, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nel presente Piano delle Regole – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo (o del P.I.I.).

#### **Art. 41 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo**

Si rinvia a quanto stabilito e precisato nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

#### **Art. 42 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi**

All'interno di ciascun ambito di pianificazione attuativa si applica la *Perequazione urbanistica di comparto* come definita nell'apposito articolo del Documento di Piano.

#### **Art. 43 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti del tessuto edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione**

I progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

## **TITOLO QUARTO DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO E DEGLI AMBITI IN CORSO DI TRASFORMAZIONE O DI PREVISTA TRASFORMAZIONE**

## IN FORZA DI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTI

### Art. 44 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione

La tavola del Piano delle Regole intitolata “*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*” individua gli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione di seguito elencati:

- Nucleo urbano di antica formazione
- Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
  - sub-ambito RA
  - sub-ambito RB
  - sub-ambito RC
- Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione
- Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato
- Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti
  - sub-ambito IA
  - sub-ambito IB
- Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione
- Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale
  - sub-ambito MA
  - sub-ambito MB
  - sub-ambito MC

La medesima tavola individua inoltre i seguenti ambiti di competenza del Piano dei Servizi, la cui disciplina è affidata al Piano delle Regole:

- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero (ed area per futuro ampliamento) e relativa fascia di rispetto

Negli articoli seguenti è dettata la disciplina specifica per ciascuno degli ambiti sopra elencati.

### Art. 45 Nucleo urbano di antica formazione

#### 45.01 – Descrizione.

E' così definita la porzione di territorio costituita da un agglomerato di antica formazione nel quale permangono diffusi caratteri storici, artistici o di pregio ambientale.

Il “Nucleo urbano di antica formazione” è stato individuato e perimetrato tenendo principalmente conto della *cartografia di prima levata* dell'Istituto Geografico Militare Italiano nonché delle cartografie dei catastri storici, avuto riguardo all'effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili e comprendendovi, in alcuni casi, anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione col predetto agglomerato, che possono pertanto considerarsi parte integrante del medesimo.

Ricadono entro il perimetro del “Nucleo urbano di antica formazione” i seguenti immobili annoverati fra le “attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”, che si intendono in ogni caso assoggettati, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata nel presente articolo (e fatte salve in ogni caso le disposizioni – se ed in quanto applicabili – di cui al d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»):

- a. la Residenza municipale;
- b. la Chiesa parrocchiale di San Zenone;
- c. la casa quattrocentesca detta "La Canonica" (Codice PAV: 184);
- d. Casa quattrocentesca detta "Legato Maggi" (Codice PAV: 187).

I primi due fra gli immobili sopra elencati (lettere a, b) devono considerarsi vincolati come "beni culturali" ai sensi del comma 1 dell'articolo 10 del d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», poiché presentano interesse storico e artistico e appartengono, rispettivamente, al Comune e alla Parrocchia.

I successivi due fra gli immobili sopra elencati (lettere c, d) devono considerarsi vincolati come "beni culturali" ai sensi del comma 3, lettera a), dell'articolo 10 del già menzionato d.lgs 22.1.2004, n. 42, essendo intervenuta la "dichiarazione" prevista dall'articolo 13 dello stesso d.lgs 42/2004.

Gli immobili di cui ai commi 4 e 5 del presente [paragrafo 45.01](#) sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, oltre che alla disciplina dettata nel presente articolo, anche alle norme del d.lgs. 42/2004.

#### **45.02 – Zone di recupero ai sensi della legge 457/1978.**

Considerate le condizioni di degrado localmente riscontrabili e considerata altresì la complessità e la dimensione di molti degli impianti edilizi nei quali sono prevedibili interventi di recupero, il nucleo urbano di antica formazione, come delimitato sulle tavole del Piano delle Regole, viene interamente definito "Zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978 n. 457 «*Norme per l'edilizia residenziale*».

Conformemente a quanto stabilito dal citato art. 27 della legge 457/1978, il Comune potrà pertanto individuare – anche su proposta dei proprietari interessati – gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla formazione ed approvazione del Piano di Recupero di cui all'articolo 28 della stessa legge (fermi restando i casi in cui il preventivo Piano di Recupero si rende obbligatorio per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme).

#### **45.03 – Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale nel nucleo urbano di antica formazione è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione](#)".

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **45.04 – Modalità di intervento**

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

*Piano Attuativo* nei casi seguenti:

- nei casi espressamente indicati con apposita simbologia grafica nelle tavole del Piano delle Regole;
- ove il preventivo Piano di Recupero si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole" delle presenti norme;
- nel caso previsto al [paragrafo 45.02, comma 2](#) del presente articolo.

#### **45.05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori**

## **A) Criteri generali**

Nella progettazione, approvazione ed effettuazione degli interventi nel “Nucleo urbano di antica formazione” dovranno innanzitutto essere tenute nella debita considerazione le indicazioni contenute nei seguenti elaborati grafici di analisi del Piano delle Regole:

PR/a.04	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite</i>	1 : 1.000
PR/a.05	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici</i>	1 : 1.000

Inoltre, ed in particolare, il seguente elaborato grafico del Piano delle Regole stabilisce, per ciascun edificio, **la categoria d'intervento ammessa** fra quelle elencate all'[articolo 13](#) delle presenti norme di attuazione:

PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</i>	1 : 1.000
---------	---	-----------

Si precisa che, salvo differenti specifiche prescrizioni del P.G.T., la categoria di intervento indicata su detto elaborato per ciascun edificio ammette anche l'effettuazione di interventi appartenenti a categorie di grado inferiore (ad esempio: la *ristrutturazione edilizia* ammette anche la *manutenzione straordinaria*, il *restauro* e il *risanamento conservativo*).

Inoltre, in generale, gli interventi nel “Nucleo urbano di antica formazione” dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

**a) interventi comportanti la conservazione/riqualificazione dell'edificio esistente: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:**

- a) gli interventi dovranno prevedere l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture corrispondenti alle caratteristiche originarie dell'edificio o – in mancanza di adeguata documentazione al riguardo – a quelli della tradizione costruttiva locale all'epoca di costruzione dell'edificio (desumibili dall'esame di edifici coevi);
- b) eventuali aggiunte e sovrastrutture di epoca recente dovranno – ove possibile – essere eliminate o adeguate a quanto stabilito al punto precedente;

**b) interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione (qualora ammessi):**

gli interventi di ristrutturazione urbanistica (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del comma 2 dell'articolo delle presenti norme intitolato “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*”) e di nuova costruzione (in ogni caso subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del comma 3 dello stesso articolo) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantire – ad esclusivo giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – l'organico inserimento nel contesto del “Nucleo urbano di antica formazione”.

## **B) Criteri e procedimenti specifici**

**a) In tutti gli interventi** valgono, oltre a quanto previsto in modo più specifico nei successivi paragrafi del presente articolo, le seguenti prescrizioni generali.

In considerazione della persistenza, nell'attuale morfologia urbana, di configurazioni edilizie, stilistiche e decorative che richiamano elementi della struttura storica del paese, **i progetti** riguardanti immobili comunque definiti dagli elaborati grafici del P.G.T. **devono rilevare gli elementi architettonici, costruttivi e decorativi di pregio e/o di presumibile valore storico**, compresi quelli situati nelle aree libere di pertinenza. Tale rilievo deve essere opportunamente documentato (con fotografie e rappresentazioni grafiche estese anche al contesto) ad accompagnamento degli atti presentati al comune per la richiesta del titolo abilitativo all'intervento.

É in ogni caso fatto obbligo di **conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio** (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non

pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve **indicare**, con rigore tecnico–scientifico, **le tecniche di restauro** che si intendono adottare **per la conservazione** di tali elementi.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), **l'uso di materiali tradizionali**, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque **vietato l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi a superficie lucida, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri**, come:

- l'alluminio anodizzato,
- la lamiera di ferro non verniciata,
- l'acciaio inox,
- le lastre ondulate o piane, in plastica o in lamina metallica, per coperture o chiusure perimetrali,
- le lastre da rivestimento, o altri manufatti esterni, di pietra lucida,
- le piastrelle, o tessere da rivestimento, in ceramica smaltata, a meno che non si tratti di elementi decorativi coerenti con i caratteri stilistici dell'edificio,
- i vetri specchianti,
- le vernici plastiche a superficie lucida e le tinte polimeriche, o comunque pellicolanti, di tono piatto e uniforme e non granigliate. Gli eventuali intonaci granigliati devono essere stesi in modo che la superficie sia somigliante a quella dell'intonaco di malta a base cementizia,
- l'uso di vernici pellicolanti e/o lucide per la protezione dei manufatti esterni in legno (finestre, porte, balconi, travi in vista, ecc.),
- l'uso di vernici a smalto lucide per la protezione degli elementi e manufatti metallici.

Se le condizioni di degrado rendono indispensabile la sostituzione di elementi costruttivi, si raccomanda **l'impiego della tecnologia costruttiva preesistente** e solo in caso di dimostrata impossibilità l'adozione di tecnologie costruttive attuali. E' inoltre prescritto il **riutilizzo**, se possibile, **dei materiali esistenti recuperati o**, quando ciò non fosse possibile, **di materiali aventi caratteristiche uguali**, o il più possibile simili; ove non siano ripristinabili i materiali di finitura originari e si debba procedere ad interventi sostitutivi o di adeguamento costruttivo e tecnologico con l'impiego di materiali e manufatti nuovi, devono essere rispettati i criteri generali sopra definiti e quelli relativi ai procedimenti costruttivi definiti nel presente paragrafo.

Nei casi in cui sia necessario, per comprovate difficoltà costruttive o statiche, adottare materiali o procedimenti esecutivi "moderni", questo deve avvenire secondo convalidate modalità di restauro, e ponendo in evidenza i manufatti e i materiali di rilevante valore storico documentario riqualificati.

**b)** Riguardo ai **singoli elementi costruttivi** si indicano i seguenti criteri di scelta:

- per le **coperture**: l'uso di elementi di laterizio tipo coppo o portoghese, ove ciò sia richiesto dal rispetto delle caratteristiche originarie; materiali diversi (come tegole in cotto di altre tipologie, lastre in rame, ecc.) sono ammessi se risulta dimostrata dal progetto la coerenza non solo architettonica intrinseca, ma anche con l'adiacente contesto;
- per gli **elementi accessori di coronamento** quali comignoli, canne, terminali di impianti tecnici: l'uso di cotto o di intonaco tingeggiato, in accordo con le facciate, con esclusione di cemento armato a vista, canne di acciaio verniciato o inox; eventuali canalizzazioni di ventilazione in acciaio, necessarie per ottemperare a disposizioni di legge, si possono realizzare solo nelle facciate che non prospettano su spazi pubblici;
- per i **canali di gronda** e i **pluviali** esterni: l'uso del rame e della lamiera verniciata con tonalità in accordo con il colore delle facciate;
- per le **tinte delle murature**: attenersi all'apposito paragrafo del presente articolo;
- per i **rivestimenti esterni**: l'uso dell'intonaco civile, con eventuale zoccolatura in pietra non lucidata e d'intonaco di cemento, o cemento e graniglia, o l'impiego del cotto naturale;
- per le **mensole di balconi o ballatoi**: l'uso di lastre in beola, serizzo o granito; l'utilizzo del calcestruzzo intonacato è ammissibile solo nel caso in cui tale modalità risulti costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per le **ringhiere** e i **parapetti**: l'uso del ferro, del legno, o di elementi decorativi in cemento e graniglia formalmente coerenti con altri elementi del contesto;



- per le **recinzioni**, esterne e interne: l'uso di ferro, o legno, per soluzioni trasparenti; per le recinzioni esterne, anche la muratura di mattoni a vista o intonacati, in accordo con preesistenti recinzioni chiuse coerenti con i caratteri stilistici di edifici storici;
- per le **cornici e i bancali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine**: l'uso di pietra non lucidata, segata e/o lavorata a punta o con bocciarda o a fiamma ed eventualmente l'uso di manufatti in cemento e graniglia se costruttivamente e formalmente coerente con altri elementi già presenti nel contesto;
- per i **serramenti delle porte esterne**, a battenti, pieni o vetrati: l'uso del legno naturale o verniciato, ed eventualmente l'impiego di telai in ferro o alluminio purché verniciati;
- per le **vetrate e i serramenti delle finestre**: l'uso di infissi e telai in legno naturale o verniciato, oppure in metallo purché verniciato; lo stesso criterio vale per le serrande delle autorimesse; l'impiego di imposte piene o grigliate, del tipo a persiana, in legno naturale;
- per le **vetrine e i serramenti dei negozi**: l'uso del vetro a giorno o intelaiato, in infissi di legno naturale o verniciato, o di metallo purché verniciato; le serrande devono possibilmente essere del tipo a maglia e in ogni caso della tipologia prevalente nel contesto del prospetto dell'edificio;
- per i **basamenti degli edifici** (zoccolature): materiali lapidei (beola, serizzo, granito, in lastre non lucidate), mattoni a vista, intonaco.

Eventuali soluzioni diverse da quelle sopra previste, ma coerenti con i criteri enunciati, saranno specificamente sottoposte al giudizio – oltre che del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale – della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio, fornendo anche tutte le campionature richieste.

**c)** Negli interventi edilizi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** devono essere rispettati i seguenti procedimenti e criteri d'intervento:

- non è consentito rimuovere l'intonaco esistente mettendo in vista il paramento murario, salvo che si tratti di ripristinare un'originaria muratura di mattoni, o in pietra a vista, di significativa estensione e di qualità, od altri elementi architettonici storici;
- non è consentito verniciare o tinteggiare i paramenti lapidei, o in cotto a vista, che andranno se necessario ripuliti mediante spazzolatura o sabbatura; la protezione dei paramenti lapidei o in cotto a vista può essere effettuata mediante l'applicazione di consolidanti e protettivi trasparenti, opachi, reversibili, purché non provochino il cosiddetto "effetto bagnato";
- le lastre e mensole in pietra dei balconi devono essere sostituite con materiale analogo per forma e colore;
- i parapetti e le inferriate in sostituzione, se necessario, di quelli esistenti, devono riprodurre o richiamare il disegno di quelli precedenti, o di quelli che nell'insieme della facciata si presentano come maggiormente caratterizzati e coerenti;
- le mostre, le cornici di coronamento, le fasce marcapiano, le zoccolature devono essere ripristinate con gli spessori precedenti e non possono essere sostituite semplicemente da tinteggiature o verniciature;
- ai fini di salvaguardare le murature perimetrali è consentito realizzare una zoccolatura in pietra di altezza coerente coi caratteri dell'edificio, secondo le caratteristiche definite al precedente punto b), purché tale intervento riguardi unitariamente l'intero ambito edilizio interessato;
- non sono ammesse modificazioni alle coperture per l'installazione di impianti che ne alterino visibilmente il profilo verso gli spazi pubblici; l'installazione di antenne e di altri volumi e apparati tecnici può avvenire, eventualmente, nelle parti interne delle costruzioni e avendo comunque verificato che il loro ingombro visivo non sia tale da emergere alla vista, dagli ambiti pubblici adiacenti, e comunque non sporgano dal colmo del tetto per più di m. 1,50; salvo specifica

autorizzazione in deroga da parte dell'Amministrazione Comunale ove non sia possibile una più idonea collocazione o tali impianti siano di interesse generale;

- nel caso di ristrutturazione edilizia devono essere eliminate le superfetazioni e le strutture edilizie architettonicamente incoerenti (tettoie, accessori destinati a deposito, autorimessa, ecc.), ovvero collocate in modo da pregiudicare l'unitarietà dello spazio delle corti e/o la loro forma, o l'unitarietà degli spazi privati a giardino; ove si tratti di autorimesse, si può procedere alla loro demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti e dei criteri di cui al successivo apposito paragrafo;
- la deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione;
- gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, qualora attuati mediante demolizione e ricostruzione (nei casi consentiti), non potranno comportare modifiche di sedime e di sagoma dell'edificio. Tali interventi sono inoltre in ogni caso subordinati alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*").

**d) Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione** (ove espressamente ammessi).

Si ribadisce che gli interventi di ristrutturazione urbanistica (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del [comma 2 dell'articolo delle presenti norme intitolato "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"](#)) e di nuova costruzione (qualora ammessi, e in ogni caso subordinati a *Convenzione urbanistica* ai sensi del [comma 3 dello stesso articolo](#)) dovranno essere realizzati secondo tipologie e morfologie e con l'impiego di elementi architettonici, particolari costruttivi e decorativi, materiali, forme, colori e finiture tali da garantirne – ad esclusivo giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – l'armonico inserimento nel contesto del nucleo urbano di antica formazione.

Ciascun progetto di ristrutturazione urbanistica dovrà pertanto preliminarmente documentare in modo puntuale gli elementi costruttivi e decorativi, i materiali e i colori esterni degli edifici preesistenti da demolire.

Inoltre ogni progetto, tanto di ristrutturazione urbanistica quanto di nuova costruzione, dovrà preliminarmente documentare in modo puntuale i principali caratteri degli edifici adiacenti e limitrofi: tipologia, morfologia, rapporto plani-altimetrico col tessuto urbanistico, elementi costruttivi e decorativi esterni, materiali esterni, colori esterni.

Ciascun progetto dovrà poi dimostrare l'armonico inserimento nel contesto, sia per quanto riguarda la giacitura del/i nuovo/i edificio/i in rapporto al tessuto circostante, sia per quanto riguarda i suoi/loro caratteri.

Oltre a quanto sopra, si applicano inoltre, in generale, i criteri elencati ai punti a) e b) del presente paragrafo.

**e) Scelta dei colori.**

In attesa che il Comune definisca apposito "Piano del colore" o perlomeno definisca più precisi e definitivi criteri in sede di aggiornamento del Regolamento Edilizio, gli interventi dovranno in linea di massima attenersi alle colorazioni originarie dell'edificio, opportunamente documentate per mezzo di stratigrafie.

Nel caso non sia possibile risalire alle originarie colorazioni o il richiedente il *Permesso di costruire* intenda proporre nuove e diverse colorazioni, queste ultime dovranno essere scelte possibilmente fra quelle di seguito elencate, fermo restando che è in facoltà del Comune, sentita la *Commissione Comunale per il Paesaggio*, approvare o meno la proposta avanzata o prescrivere colorazioni non incluse fra quelle di seguito elencate.

## Facciate

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Match Point Plus – 170 tinte per l'arredo urbano", edizione 01/08.

Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l'indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1 – C1 05 84	11 – E4 15 78	21 – F6 07 74
2 – C3 14 75	12 – E4 16 80	22 – F6 08 77
3 – C5 10 73	13 – E8 16 75	23 – F7 31 77
4 – C2 25 55	14 – E7 18 76	24 – F9 32 78
5 – D3 21 72	15 – E8 14 79	25 – G4 08 80
6 – D0 17 70	16 – F0 29 76	26 – G6 03 87
7 – D4 14 73	17 – F1 14 81	27 – GN 02 83
8 – D7 09 82	18 – F1 17 81	28 – JN 01 86
9 – E3 10 80	19 – F4 36 73	29 – LN 00 85
10 – E3 20 74	20 – F5 16 78	30 – NN 00 83

## Infissi

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Colour Collection 3031", edizione 02/94.

Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l'indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1 – SO 10 70	17 – QO 05 65	33 – L8 30 30
2 – SO 10 30	18 – PO 40 30	34 – L8 20 50
3 – S0 05 45	19 – PO 40 20	35 – LO 30 20
4 – SN 02 77	20 – PO 30 50	36 – HN 02 85
5 – SN 02 27	21 – PO 30 30	37 – G8 06 90
6 – RO 40 30	22 – PO 30 20	38 – GN 02 90
7 – R0 10 60	23 – PO 20 50	39 – G4 03 88
8 – QO 40 50	24 – PO 20 20	40 – G4 04 84
9 – QO 40 30	25 – PO 15 55	41 – F6 03 87
10 – QO 40 20	26 – NO 50 20	42 – E5 50 40
11 – QO 30 50	27 – NO 40 40	43 – D6 40 30
12 – QO 30 40	28 – NO 40 20	44 – D2 40 30
13 – QO 30 30	29 – NO 30 40	45 – D2 30 30
14 – QO 30 20	30 – NO 30 20	46 – C8 40 30
15 – QO 20 30	31 – NO 20 30	47 – C8 30 20
16 – QO 10 70	32 – L8 30 40	

### **45.06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi**

Nel "Nucleo urbano di antica formazione" non sono ammessi ampliamenti (e sopralti) di edifici esistenti e nuove costruzioni, salvo differente espressa indicazione negli elaborati del Piano delle Regole.

Sono in ogni caso sempre ammessi, a meno di espresso divieto contenuto nelle presenti norme, gli interventi di limitata entità di seguito elencati e descritti.

a) Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti, e nel rispetto dei criteri indicati al [paragrafo 45.05](#) – interventi diretti relativi a:

- opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- opere interne di restauro e risanamento conservativo e di adeguamento tecnologico.  
L'adeguamento tecnologico e/o l'integrazione degli impianti tecnologici ed igienici esistenti, nonché la previsione d'impianti totalmente nuovi se mancanti, deve avvenire senza compromettere la morfologia, la tipologia e le strutture principali dell'edificio e senza dividere l'unità immobiliare in più unità; tutti gli impianti potranno essere realizzati a condizione che non siano intaccate parti murarie e/o decorative di pregio (murature a vista, stucchi, affreschi, fregi e particolari scultorei); nel caso in

cui sia previsto l'inserimento di particolari accessi e/o impianti tecnologici (rampe, ascensori), tali opere dovranno essere progettate e collocate in modo da non compromettere l'unitarietà e le caratteristiche formali dell'organismo edilizio esistente;

- opere esterne di manutenzione straordinaria; opere di restauro delle facciate;
- modifiche di destinazione d'uso senza opere edilizie, o attuate con semplici opere esclusivamente interne di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, quando si tratti di spazi privi di destinazione in atto – purché aventi entità complessiva non superiore a 150 mq – da connettere direttamente a unità immobiliari presenti nello stesso edificio e con destinazione in atto residenziale;
- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

b) Per quanto riguarda le aree libere di pertinenza degli edifici, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti – interventi diretti relativi a:

- opere di manutenzione delle pavimentazioni e degli arredi esistenti;
- sostituzione e integrazione dei manufatti fissi di arredo con altri manufatti, con analoga funzione, costituiti da materiali coerenti con quelli degli edifici e degli arredi originari;
- sostituzione delle pavimentazioni in asfalto o cemento – in massetto o a blocchi – con pavimentazioni del tipo calcestre e terra battuta, o costituite da ciottoli di fiume, beola, porfido o da altri materiali litoidi, anche con parziale modifica dell'assetto del verde, purché sia mantenuta una superficie filtrante non inferiore a quella preesistente; le alberature d'alto fusto isolate, ove non sussistano particolari ed inderogabili esigenze di riordino degli spazi funzionali e di riduzione della loro estensione, devono essere conservate, ovvero riproposte in posizione più idonea.

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al [successivo paragrafo 45.07](#), relativo ai *“beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela”*.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo richiedono la presentazione di un progetto che faccia riferimento e rappresenti l'intero spazio, anche se in comune con altre proprietà, in cui le opere stesse risultano inserite e che garantisca un razionale e coordinato rapporto fra gli spazi liberi e un'adeguata fruibilità degli stessi e preveda quindi la scelta di materiali coerenti, anche per quanto riguarda il colore, con quelli prevalenti e caratterizzanti, evitando la formazione di barriere e la frammentazione delle aree comuni.

c) Per quanto riguarda gli spazi verdi di orti e giardini si prescrive quanto segue:

Il Piano delle Regole individua in linea di massima, negli elaborati grafici che ne fanno parte, gli orti e i giardini presenti nel contesto edificato all'interno del “Nucleo urbano di antica formazione”.

Questi spazi verdi sono elementi costitutivi e integranti, insieme agli edifici, del tessuto edilizio e della sua struttura storica; essi rappresentano nel loro insieme e in collegamento con gli altri “vuoti”, un valore paesaggistico–ambientale ed ecologico fondamentale per gli equilibri di tutto l'ambiente urbanizzato.

Si prescrive pertanto la loro conservazione e valorizzazione, affidata ai Proprietari.

Le aree di verde privato possono tuttavia essere parzialmente utilizzate, nei limiti e alle condizioni di seguito previste, per la realizzazione di posti auto, all'aperto o in box chiusi, di pertinenza delle unità immobiliari adiacenti.

Tale possibile uso richiede:

- che le porzioni di verde interessate dalla realizzazione siano direttamente connesse con le corti, o con gli spazi liberi a diretto servizio degli edifici, e da questi spazi siano accessibili;

- che la richiesta di edificazione sia inoltrata indicando quali porzioni di verde, in quell'ambito, appartengono alla proprietà, o alle proprietà eventualmente interessate a una realizzazione collettiva;
- che sia dimostrata la mancanza di spazi, al piano terreno dei fabbricati esistenti, adattabili al ricovero delle auto;
- che in corrispondenza alla realizzazione delle nuove autorimesse sia sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, comportante l'impegno al mantenimento in decoroso stato di conservazione e in conformità a un contestuale progetto del verde, della parte d'orto o giardino che, secondo l'indice di seguito definito, viene impegnata con la edificazione restando libera da costruzioni;
- che la superficie coperta dai box e/o dalle strutture per il ricovero delle auto non sia superiore al 20% della superficie di verde impegnata;
- che infine le autorimesse realizzate siano asservite alle unità immobiliari adiacenti e siano in misura non superiore a 1,5 posti auto per unità.

#### **45.07 – Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”**

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”. L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi generalmente di beni già assoggettati a vincolo dalle norme vigenti (d.lgs 22.1.2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137» e s.m.i.).

Fatta salva la necessità di autorizzazione della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, ove richiesta dal citato d.lgs 42/2004, su tali edifici il Piano delle Regole consente esclusivamente – mediante *Intervento edilizio diretto* – gli interventi di manutenzione e di restauro (e risanamento conservativo), quest'ultimo accompagnato da una relazione specifica che fornisca precise indicazioni sulla metodologia dell'intervento.

Il progetto deve avere come base un rilievo accurato dell'edificio nel suo insieme e nelle sue parti costitutive, accompagnato da documentazione fotografica e da specifica relazione, e deve inoltre censire e rappresentare tutti i particolari architettonici che si identificano con la sua origine o con le diverse fasi della sua storia e gli elementi decorativi e pittorici e di arredo, su cui s'intende eseguire l'intervento di restauro da parte di maestranze specializzate.

L'intervento di restauro può comportare eventuali limitate modifiche interne solo ove le stesse non compromettano né i caratteri stilistici e tipologici dell'organismo architettonico, né il patrimonio degli elementi decorativi e pittorici, o l'eventuale presenza nelle pertinenze di elementi naturalistici di pregio.

Gli interventi sui beni come sopra individuati devono:

- lasciare inalterati i volumi fisici esistenti eliminando però tutte le superfetazioni nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) recenti e non coerenti, sotto il profilo stilistico e tipologico, con l'organismo originario;
- mantenere le parti strutturali (salvo le indispensabili sostituzioni parziali rese eventualmente necessarie da inderogabili – e previamente accertate e documentate – esigenze statiche o funzionali) e le parti esterne dell'organismo architettonico, conservando i caratteri e gli elementi tipici e connotativi di queste ultime (quali la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, le lesene, i fregi, i materiali ed i colori);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti; tale criterio conservativo va rispettato anche negli interventi relativi agli arredi fissi, alle pavimentazioni interne ed esterne, al patrimonio arboreo dei giardini e dei cortili;
- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- conseguire in via preventiva l'autorizzazione dei competenti Enti ed Uffici sovracomunali.

Per le aree libere di pertinenza non destinate a verde sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione e di restauro; la riduzione delle superfici filtranti è ammessa solo in connessione con la realizzazione di opere di restauro che le rendano necessarie.

#### 45.08 – Interventi relativi agli “edifici dell’impianto storico”

Il Piano delle Regole, nell’elaborato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000, individua gli edifici esistenti che, pur se generalmente non connotati da elevato valore intrinseco, presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche riconducibili all’impianto originario del nucleo antico.

Detti edifici sono definiti “*Edifici dell’impianto storico*”.

In numerosi casi detti edifici hanno subito – nei decenni recenti – interventi modificativi delle originarie caratteristiche, talvolta inappropriati poiché comportanti:

- modifiche delle dimensioni e dei rapporti dimensionali delle aperture di facciata;
- modifiche della posizione delle aperture nella facciata (perdita della originaria disposizione regolare a favore di una disposizione irregolare e casuale);
- sostituzione degli originari apparecchi oscuranti con altri (in genere avvolgibili in materia plastica) affatto diversi e generalmente inappropriati;
- applicazione alle aperture di elementi di contorno (davanzali, spalle e cappelli) originariamente non presenti e per di più di foggia e di materiali non appropriati (ad esempio il marmo Travertino);
- applicazione di rivestimenti di facciata inappropriati: zoccolature in lastre di Beola o di Serizzo, rivestimenti dell’intera facciata con lastre di marmo, sostituzione dell’originario intonaco (in sabbia e calce) a grana fine con intonaci strolati o con intonaci plastici graffiati, ecc.;
- tinteggiature di facciata con colori del tutto estranei non solo alla storia dell’edificio ma anche agli usi correnti all’epoca della sua costruzione;
- sostituzione dell’originario manto di copertura in cotto (generalmente coppi) con manti di copertura inappropriati (tegole in cemento colorate, ecc.);
- sostituzione delle originarie lattonerie (canali, pluviali, scossaline) sagomate secondo fogge tradizionali con lattonerie di foggia inappropriata;
- messa in opera di torrini e comignoli prefabbricati in cemento, estranei alle caratteristiche dell’edificio;
- aggiunta (o trasformazione) di balconi a sbalzo con caratteristiche (materiali, spessori, sagomatura dei frontali, disegno dei parapetti) inopportune.

Nell’elaborato PR/a.04 *Il nucleo urbano di antica formazione: le trasformazioni subite* in scala 1 : 1.000, il Piano delle Regole, dopo aver stabilito una “soglia di compatibilità” per stabilire quali interventi modificativi possano considerarsi “compatibili” con le caratteristiche originarie e quali no, distingue i suddetti edifici nelle seguenti categorie:

- edifici che non hanno subito interventi;
- edifici che hanno subito interventi compatibili con le caratteristiche originarie;
- edifici che hanno subito interventi non compatibili con le caratteristiche originarie;
- edifici di recente costruzione compatibili con le caratteristiche del contesto;
- edifici di recente costruzione non compatibili con le caratteristiche del contesto.

Nel determinare detta “soglia di compatibilità” il Piano delle Regole ha riguardo non solo o non tanto a ciascun singolo intervento modificativo effettuato, quanto piuttosto all’insieme degli interventi.

Per gli edifici dell’impianto storico sono ammessi, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#), gli interventi appartenenti alle *categorie di intervento* indicate, edificio per edificio, nell’elaborato PR/p.09 *Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione* in scala 1 : 1.000.

I criteri da seguire per qualsiasi intervento sugli “edifici dell’impianto storico” sono i seguenti:

- documentare nel modo più accurato possibile, sia con disegni che con fotografie, i superstiti caratteri originari dell’edificio;
- risalire ai caratteri originari non più riscontrabili, con ogni mezzo documentale o, in mancanza, attraverso un esame critico e comparativo con altri edifici coevi, documentando anche, con ogni mezzo e per quanto possibile, la storia dell’edificio;
- progettare l’intervento nel rispetto e nella conservazione dei superstiti caratteri originari dell’edificio e, per quanto possibile, eliminando le modifiche recenti inopportune e ricostituendo le caratteristiche originarie andate perdute.

L'attuazione con demolizione e ricostruzione di interventi di "Ristrutturazione edilizia" è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*"). L'intervento dovrà in ogni caso avvenire lasciando complessivamente inalterati sia il *Volume reale (Vr)* sia le superfici lorde dell'edificio (somma della *Superficie lorda abitabile (Sa)* e della *Superficie lorda non abitabile (Sna)*), nel rispetto della relativa sagoma, anche con possibilità di parziale modifica delle facciate, inserendo eventualmente elementi nuovi in coerenza con gli elementi tipici e originari che vanno conservati e conservando in ogni caso gli allineamenti preesistenti lungo gli spazi pubblici (salvo differente prescrizione comunale).

Le prescrizioni del presente paragrafo si applicano, in quanto applicabili, anche agli edifici contraddistinti nell'elaborato del Piano delle Regole PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000 con la definizione seguente: "Edifici di recente costruzione compatibili con le caratteristiche del contesto".

#### **45.09 – Interventi riguardanti "edifici incongrui"**

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000, individua un edificio esistente, avente destinazione residenziale, avente caratteristiche incoerenti col contesto del nucleo urbano di antica formazione.

Detto edificio è contraddistinto con la definizione "Edificio incongruo".

Per detto edificio sono ammessi, nel rispetto delle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#), interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, e di ristrutturazione urbanistica (oltre che interventi di manutenzione, mediante i quali non può tuttavia essere conseguita la possibilità di riuso dell'edificio attualmente dismesso).

Se attuato mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio, l'intervento deve:

- a) dar luogo ad uno o più nuovi edifici di altezza non eccedente quella tipica degli edifici circostanti (senza considerare eventuali edifici aventi altezza atipica);
- b) dar luogo ad uno o più nuovi edifici il cui *Volume reale (Vr)* complessivo non ecceda il *Volume reale (Vr)* dell'edificio preesistente;

In ogni caso (ossia anche qualora non attuato mediante la demolizione e ricostruzione dell'edificio), qualsiasi intervento comportante il riutilizzo del fabbricato deve essere preceduto dalla stipula di apposita *Convenzione urbanistica*, salvo per la ristrutturazione urbanistica per la quale, ai sensi del secondo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*", è obbligatoria la preventiva pianificazione attuativa.

Non è ammessa l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica*" di cui al [paragrafo 45.18](#) del presente articolo.

#### **45.10 – Interventi riguardanti "corpi secondari, accessori e rustici"**

Si tratta dei fabbricati secondari contraddistinti con la definizione "corpi secondari, accessori e rustici" nell'elaborato del Piano delle Regole intitolato PR/a.05 *Il nucleo urbano di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici* in scala 1 : 1.000.

Detti manufatti dovranno preferibilmente essere demoliti.

In alternativa alla demolizione, e a condizione che sia dimostrata la legittimità della loro esistenza, per tali manufatti possono essere ammessi interventi di riqualificazione, conseguiti anche mediante demolizione e ricostruzione, purché nel rispetto delle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al [paragrafo 45.05 del presente articolo](#) ed a condizione che l'intervento sia tale da rendere coerente il fabbricato col contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

L'intervento può comportare la chiusura delle parti aperte computabili nella *Superficie coperta (Sc)*, con l'inserimento di murature, eventualmente finestrate, occupando possibilmente con le parti vetrate l'intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi, tipologici e stilistici del fabbricato esistente, in conformità con le indicazioni di cui al [precedente paragrafo 45.05](#).

L'intervento può comportare il riuso del fabbricato con la medesima destinazione (eventualmente) già in atto, purché ammessa dal presente articolo, oppure con nuova o diversa destinazione (ammessa) purché accessoria (autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, locali tecnici, ecc.) ad **Unità funzionali (Ufn)** esistenti (o da ricavare contestualmente all'intervento medesimo); solo qualora l'altezza e la consistenza dell'edificio esistente lo consentano, e dunque senza incremento dell'altezza effettiva della copertura e della **Superficie coperta (Sc)**, l'intervento può comportare (anche con la chiusura di parti aperte, nei modi precisati al comma precedente) la realizzazione di nuove **Unità funzionali (Ufn)** residenziali, purché sia in ogni caso garantita la dotazione di spazi di parcheggio nella misura stabilita all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati" (e sempre che le presenti norme non rendano obbligatorio anche il reperimento di quelli pubblici: vedi **art. 38, comma 3**).

L'intervento può comportare – allo scopo di conseguire una miglior possibilità di utilizzo e/o un migliore inserimento nel contesto del nucleo antico – l'accorpamento (mediante demolizione seguita dalla ricostruzione in posizione e con sedime differenti) di due o più **corpi secondari, accessori e rustici** isolati o autonomi; in tal caso il nuovo fabbricato derivante dall'intervento di accorpamento:

- può essere adibito solo a funzioni accessorie (autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, locali tecnici, ecc.) ad **Unità funzionali (Ufn)** esistenti (o da ricavare contestualmente all'intervento medesimo);
- deve essere collocato in posizione idonea, possibilmente lungo il perimetro della proprietà;
- non deve compromettere la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo;
- non deve determinare uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- non può superare l'altezza strettamente necessaria per la destinazione in progetto, come prescritta dalle presenti norme e dal R.L.I.;
- non può superare la somma delle **Superfici coperte (Sc)** degli edifici preesistenti demoliti;
- deve essere realizzato nel rispetto delle "**Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori**" di cui al **paragrafo 45.05 del presente articolo**.

Qualora sull'area interessata dall'intervento di accorpamento abbiano diritto più soggetti, la domanda di Permesso di costruire (o la presentazione di altro titolo abilitativo sostitutivo) deve essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di ulteriori soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

#### 45.11 – Nuovi edifici

Nel nucleo di antica formazione non sono, generalmente, ammessi nuovi edifici o ampliamenti; gli areali in cui sono espressamente ammessi risultano perimetrati, con apposito segno grafico e numerazione progressiva, sulla tavola "**Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione**" in scala 1 : 1.000, con la specifica indicazione di "**Aree destinate ad accogliere nuovi edifici o ampliamenti**".

#### 45.12 – Autorimesse

Possono essere realizzate nuove autorimesse alle seguenti condizioni:

- se pertinenziali ad **Unità funzionali (Ufn)** che ne siano sprovviste o sottodotate rispetto alla dotazione prescritta dall'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati".  
Il vincolo di pertinenzialità dovrà essere formalizzato nei modi stabiliti dalla competente autorità comunale;
- sia dimostrato che non esistono al piano terra nell'edificio principale, o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione siano adeguati a tale scopo;
- abbiano superficie calpestabile netta non superiore a 18 mq per **Unità funzionale (Ufn)** servita.

La nuova costruzione deve avvenire:

- in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero residuo e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche;
- con altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50 (vedi anche **articolo 16**);
- nel rispetto delle "**Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori**" di cui al **paragrafo 45.05 del presente articolo**.



Qualora l'area su cui avviene la costruzione della/e nuova/e autorimessa/e interessi più soggetti aventi diritto (*corte comune*), la domanda di Permesso di costruire (o la D.I.A.) dovrà essere sottoscritta da tutti gli aventi diritto ed accompagnata da una dichiarazione con la quale gli stessi:

- attestano sotto la propria responsabilità l'inesistenza di altri soggetti – privati e pubblici – titolari di diritti reali sull'area;
- manlevano il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

Sono fatti comunque salvi i diritti di terzi.

#### **45.13 – Tutela dei valori episodici**

La tutela prevista dal presente paragrafo riguarda singoli elementi architettonici (portali, portoni, cornici, zoccolature, ecc.), pittorici e decorativi di pregio, o costituenti testimonianza della memoria storica locale, ancora presenti nel tessuto edilizio, anche se collocati in contesti ormai alterati.

Gli elementi sopra citati devono essere salvaguardati e mantenuti come sono e possibilmente dove sono – con le opportune opere di restauro da attuarsi, ad opera di tecnici specializzati, secondo criteri da concordare col Comune – anche nel caso in cui gli edifici, i manufatti edilizi o gli spazi che li contengono siano interessati da opere di ristrutturazione o di ricostruzione.

In casi particolari e per comprovate necessità tecniche o funzionali è ammessa la ricollocazione dell'elemento architettonico, decorativo o pittorico in altra posizione, non estranea al contesto in cui l'elemento stesso era originariamente situato.

Caso per caso si dovrà valutare l'opportunità e la possibilità di un recupero – eventualmente anche mediante il totale rifacimento – nel contesto del previsto intervento edilizio.

#### **45.14 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.**

Nel "Nucleo urbano di antica formazione" i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura prevista all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*".

L'obbligo di integrale reperimento degli spazi destinati a parcheggio di pertinenza – nella misura testé richiamata – opera in presenza di interventi di:

- nuova costruzione (qualora ammessa), ivi compresa la demolizione e ricostruzione;
- ampliamento e sopralzo (qualora ammessi);
- ristrutturazione edilizia se attuata mediante demolizione e ricostruzione (ove ammesso);
- riutilizzo di spazi edilizi precedentemente non utilizzati da almeno un anno;
- cambio di destinazione d'uso, sia con opere che senza opere;
- ristrutturazione urbanistica (in tal caso, considerato l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa, gli spazi per parcheggi di pertinenza si sommano a quelli per parcheggi pubblici o di uso pubblico da cedere - o asservire all'uso pubblico - o monetizzare).

La dotazione di spazi a parcheggio di pertinenza sarà dovuta anche in caso di ristrutturazione edilizia non attuata mediante demolizione e ricostruzione, ma potrà essere ridotta (rispetto all'intera dotazione indicata al comma 1) ove sia dimostrata l'impossibilità all'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta non potrà:

- essere inferiore al 50% della dotazione totale indicata al comma 1;
- essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento;
- comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle unità immobiliari.

Gli interventi di altra categoria (in particolare di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo) dovranno tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

#### **45.15 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.**

Il "*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*" di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ammesso nel Nucleo urbano di antica formazione – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo ("*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*").

#### 45.16 – **Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di “Piano Attuativo”.**

Il Piano delle Regole individua due compendi immobiliari ricadenti entro il perimetro del Nucleo urbano di antica formazione, perimetrandone l'ambito di pertinenza ed assoggettando gli interventi ricadenti all'interno di tale ambito alla preventiva pianificazione attuativa.

Nella formazione dei rispettivi Piani Attuativi si osserveranno le seguenti prescrizioni.

##### **Piano Attuativo “PA-1”**

Comprende aree e fabbricati siti in Via Ponti Carmine, lato ovest.

Trattasi di immobili di proprietà privata talvolta in disuso o sottoutilizzati, suscettibili di recupero, valorizzazione e riuso.

Il Piano Attuativo (Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica: [vedi comma 2 dell'art. 39](#)) potrà prevedere la demolizione completa del complesso edilizio esistente, con l'eccezione dell'edificio a tal fine appositamente individuato nella scheda planimetrica allegata alle presenti norme di attuazione, e la ricostruzione di un nuovo complesso, anche con diverso sedime dei fabbricati (*ristrutturazione urbanistica*), destinato ad abitazioni o a funzioni complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

La *Superficie territoriale* (St) presunta, salvo più precisa determinazione (sulla base di dettagliato rilievo topografico) all'atto della formazione del P.A., ammonta a circa mq 3.725.

Il nuovo complesso avrà una consistenza volumetrica complessiva effettiva (fuori terra) non superiore a quella del complesso edilizio esistente, analiticamente determinata sulla base di rilievo dettagliato: il confronto dovrà essere effettuato sulla base del *Volume reale* (Vr). Non vengono posti limiti per quanto concerne il volume da realizzare in sottosuolo (per le funzioni ivi consentite).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Rc : non superiore all'esistente
  - Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente se inferiore.
  - Dc : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;  
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
  - Ds : gli edifici potranno allinearsi a filo strada come attualmente.
  - De : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere, senza cambio di destinazione d'uso: pari all'esistente;  
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire oppure di riqualificare mantenendoli in essere ma con cambio di destinazione d'uso: pari ad H, con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.
- E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo B) “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”) in relazione:
- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
  - al comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;  
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza “tipica” e in ogni caso non più di 9,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.
  - Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.
  - Stn : come stabilito nel Piano dei Servizi.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da “*previsioni planovolumetriche di dettaglio*”, come definite [dall'articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle "Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori" di cui al [paragrafo 47.05](#) del presente articolo.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area perimetrata, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

### **Piano Attuativo "PA-2"**

Comprende aree e fabbricati siti in Via Manzoni/Via Giovanni XXIII.

Trattasi di immobili di proprietà privata talvolta in disuso o sottoutilizzati, suscettibili di recupero, valorizzazione e riuso.

Il Piano Attuativo (Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica: [vedi comma 2 dell'art. 39](#)) potrà prevedere la demolizione completa del complesso edilizio esistente, con l'eccezione dell'edificio a tal fine appositamente individuato nella scheda planimetrica allegata alle presenti norme di attuazione, e la ricostruzione di un nuovo complesso, anche con diverso sedime dei fabbricati (*ristrutturazione urbanistica*), destinato ad abitazioni o a funzioni complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

La *Superficie territoriale* (St) presunta, salvo più precisa determinazione (sulla base di dettagliato rilievo topografico) all'atto della formazione del P.A., ammonta a circa mq 10.740.

Il nuovo complesso avrà una consistenza volumetrica complessiva effettiva (fuori terra) non superiore a quella del complesso edilizio esistente, analiticamente determinata sulla base di rilievo dettagliato: il confronto dovrà essere effettuato sulla base del *Volume reale* (Vr). Non vengono posti limiti per quanto concerne il volume da realizzare in sottosuolo (per le funzioni ivi consentite).

L'intervento sarà inoltre regolato dai seguenti indici e parametri:

- Rc : non superiore all'esistente  
Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente se inferiore.  
Dc : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;  
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.  
Ds : gli edifici potranno allinearsi a filo strada come attualmente.  
De : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere, senza cambio di destinazione d'uso: pari all'esistente;  
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire oppure di riqualificare mantenendoli in essere ma con cambio di destinazione d'uso: pari ad H, con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.  
E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:  
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);  
– al comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).  
Hm : – per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di riqualificare mantenendoli in essere: pari all'esistente;  
– per gli edifici che il Piano Attuativo prevede di demolire e ricostruire: non superiore agli edifici circostanti aventi altezza "tipica" e in ogni caso non più di 9,00 mt con massimo di due piani

abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità.

Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheeggi privati*".

Stn : come stabilito nel Piano dei Servizi.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

Per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*" di cui al paragrafo 45.05 del presente articolo.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area perimetrata, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Si veda anche la specifica scheda planimetrica allegata alle presenti norme, tenendo presente che è in facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere (o accettare) modifiche migliorative.

#### **Altri casi non individuati a priori dal P.d.R.**

Oltre ai casi sopra elencati e disciplinati, la necessità di preventiva pianificazione attuativa potrà verificarsi nei seguenti ulteriori casi:

- per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*" delle presenti norme;
- nel caso previsto al paragrafo 45.02, comma 2 del presente articolo.

In tali casi, il Piano attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- sarà un Piano di Recupero, se redatto di iniziativa privata, o un Piano Particolareggiato, se redatto di iniziativa pubblica;
- dovrà essere corredato da "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione;
- per le caratteristiche degli edifici (conservati e riqualificati, oppure demoliti e ricostruiti) ci si atterrà alle "*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*" di cui al paragrafo 45.05 del presente articolo.
- per le sistemazioni esterne dell'intera area, che dovranno essere esattamente definite, il Piano Attuativo tenderà a contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Il progetto dovrà contenere l'indicazione delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

## **45.17 – Efficienza energetica**

Gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali<sup>3</sup> e regionali<sup>4</sup> – in funzione della Zona climatica di appartenenza<sup>5</sup>, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

<sup>4</sup> "*Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia*" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata

## 45.18 – Incentivazione urbanistica

Nel “Nucleo urbano di antica formazione” , l’ “*Incentivazione urbanistica*” (così come definita nel Documento di Piano, che si intende sul punto specifico qui richiamato) può trovare applicazione solo a fronte del raggiungimento di livelli di efficienza energetica dell’intervento superiori a quelli prescritti dal combinato disposto delle vigenti norme sovracomunali e del [precedente paragrafo 45.17](#) e non può inoltre comportare incremento del volume edificabile, in quanto ciò si porrebbe in contrasto con le finalità di tutela e conservazione del nucleo stesso.

Pertanto, in luogo dell’incremento del volume edificabile, nel “Nucleo urbano di antica formazione” l’ “*Incentivazione urbanistica*” comporterà l’applicazione di riduzioni del “*contributo di costruzione*” <sup>7</sup> di cui all’articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) secondo la seguente graduazione:

Ulteriore riduzione del “ <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> ” conseguito con l’intervento (1)	Riduzione del contributo di costruzione
Minima del 20%	10,00%
Fino al 25%	10,38%
Fino al 30%	10,96%
Fino al 35%	11,76%
Fino al 40%	12,82%
Fino al 45%	14,19%
Fino al 50%	15,90%
Fino al 55%	17,98%
Fino al 60%	20,48%
Fino al 65%	23,44%
Fino al 70%	26,89%
Fino al 75%	30,86%
Fino al 80%	35,40%
Fino al 85%	40,55%
Fino al 90%	46,34%
Fino al 95%	52,81%
Fino al 100%	60,00%

(1) la percentuale deve essere determinata con riferimento al valore massimo di EP<sub>H</sub> già ridotto in applicazione del [precedente paragrafo 45.17](#).

Per valori intermedi si interpola linearmente.

## 45.19 – Norme particolari

Le **recinzioni** potranno essere realizzate con altezze, tipologie, materiali e colori conformi a quelli della recinzione preesistente o, in mancanza, a quelli di recinzioni coeve adiacenti o limitrofe o in qualsiasi modo documentabili nel nucleo di antica formazione.

E’ consentito effettuare la **chiusura di scale esterne**, alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
- b) che l’intervento interessi facciate dell’edificio non prospettanti spazi pubblici;

con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l’efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

<sup>5</sup> Così come individuata dall’articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

<sup>6</sup> Dove:

**S**, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l’ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

**V**, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

<sup>7</sup> Il “contributo di costruzione” è composto, nel caso della destinazione d’uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :  
– dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;  
– dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;  
– dal contributo sul costo di costruzione.

- c) che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela*".  
Per gli "*Edifici incongrui*" e per i "*corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale chiusura di scale esterne è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- d) che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

E' consentito realizzare **balconi e tettoie**, alle seguenti condizioni:

- a) che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- b) che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*".  
Per gli "*Edifici incongrui*" e per i "*corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale aggiunta di balconi e tettoie è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- c) che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

Per gli edifici esistenti che presentino piani (legittimamente) adibiti ad uso residenziale o ad usi assimilabili aventi altezza netta interna inferiore a mt 2,70, è sempre consentito **incrementare** detta **altezza fino a mt 2,70** mediante il riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali (solai). Nel caso che detta altezza non sia conseguibile semplicemente col riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali, ma richieda anche l'innalzamento – in tutto o in parte – della copertura, quest'ultimo sarà ammesso solo qualora non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi – in particolar modo per quanto risulta percepibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico – e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del nucleo urbano di antica formazione.

E' sempre ammessa la **formazione di un solaio con sottostante vespaio aerato** posto a quota altimetrica tale da avere il piano di calpestio sopra la quota 0,00.

E' sempre ammesso **sostituire o coprire eventuali coperture piane con tetti a falda**, sempre che non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del "Nucleo urbano di antica formazione" .

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire - o altro titolo sostitutivo - non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.  
Condizione necessaria e sufficiente per l'integrazione degli interventi nel contesto edificato è l'osservanza della disciplina dettata dal presente articolo, in particolar modo [al paragrafo 45.05](#).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.  
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

#### **45.20 – Prescrizioni per le “aree destinate ad accogliere nuovi edifici o ampliamenti”.**

Sulla tavola “*Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione*” in scala 1 : 1.000 sono perimetrate con apposito segno grafico e progressivamente numerate le “Aree destinate ad accogliere nuovi edifici o ampliamenti”.

L'edificazione all'interno di dette aree è soggetta alle seguenti prescrizioni.

##### **Area 1.**

E' consentito realizzare un solo edificio destinato ad abitazione e funzioni complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Nel caso in cui la realizzazione dell'autorimessa non avvenga in modo integrato nell'edificio principale, la stessa dovrà essere realizzata nel rispetto delle prescrizioni di cui al [secondo comma del paragrafo 45.12](#) del presente articolo.

La progettazione dovrà riguardare l'intera area perimetrata e tutti i soprastanti edifici e manufatti (per i quali valgono le norme del presente articolo), risolvendo unitariamente l'intero compendio.

L'intervento è regolato dai seguenti indici e parametri:

Vu : 595 mc (*Volume urbanistico* massimo edificabile)

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 7,50 ml (il nuovo edificio non potrà essere allineato lungo la cortina di edifici esistente su via Ponti Carmine ma dovrà essere convenientemente arretrato al fine di mantenere l'esistente interruzione e visuale verso gli spazi interni).

De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al [precedente articolo 12](#) (paragrafo “Indici e parametri urbanistici ed edilizi”) in relazione:

– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);

Hm : non superiore agli edifici circostanti aventi altezza “tipica” e in ogni caso non più di 8,50 mt con massimo di due piani abitabili.

Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.

Il nuovo edificio avrà copertura a falde aventi pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica.

Per le rimanenti caratteristiche del nuovo edificio ci si atterrà alle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al paragrafo 45.05 del presente articolo.

Per le sistemazioni esterne dell'intera area perimetrata il progetto dovrà contenere al minimo indispensabile le superfici pavimentate, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno possibilmente di tipo traspirante, come il prato armato.

L'intervento è subordinato alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*, secondo quanto prescritto dalle presenti norme (vedi [comma 3 dell'articolo 38](#), “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*”).

## **Art. 46 Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili**

### **46.01 – Descrizione**

Sono così denominate la parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

Dette parti del territorio comunale corrispondono alle seguenti zone omogenee del precedente P.R.G., sotto la cui vigenza è stato in parte realizzato l'edificato attualmente esistente, ciascuna dotata di distinti e differenti indici di edificabilità:

- Aree per piccoli insediamenti nel verde - R V (art. 15.1.1 delle N.T.A.):
  - Indice di fabbricabilità territoriale (it): 0,80 mc/mq
  - Indice di fabbricabilità fondiaria (if): 1,00 mc/mq
  - Altezza metrica (Hm): 9,00 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 2 piani abitabili + 1 piano accessorio
  
- Aree strettamente residenziali - R R 1 (art. 15.1.2 delle N.T.A.):
  - Indice di fabbricabilità territoriale (it): --- mc/mq
  - Indice di fabbricabilità fondiaria (if): 1,20 mc/mq
  - Altezza metrica (Hm): 11,50 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 3 piani abitabili + 1 piano accessorio
  
- Aree strettamente residenziali - R R 2 (art. 15.1.2 delle N.T.A.):
  - Indice di fabbricabilità territoriale (it): --- mc/mq
  - Indice di fabbricabilità fondiaria (if): 1,50 mc/mq
  - Altezza metrica (Hm): 11,50 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 3 piani abitabili + 1 piano accessorio

Il Piano delle Regole (P.d.R.) articola questo ambito in tre differenti sub-ambiti, rispettivamente corrispondenti alle tre suddette zone omogenee del P.R.G., al fine di dotarli di indici di edificabilità non in contrasto con quelli che hanno concorso a dar luogo all'edificato attuale:

- sub-ambito RA
- sub-ambito RB
- sub-ambito RC

#### **46.02 – Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è la residenza.

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la residenza.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella allegata all'articolo intitolato "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione".

Sono inoltre in ogni caso escluse le attività insalubri di prima classe, ai sensi delle normative vigenti, o comunque quelle che possono essere fonte di molestia o danno per i residenti per emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.  
[ Parte aggiunta in accoglimento del punto 11 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni) ]

Gli spazi edilizi (edifici e pertinenze) che alla data di adozione del presente Piano hanno una destinazione non consentita potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **46.03 – Modalità di intervento**

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

#### **46.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Gli *Interventi edilizi diretti*, convenzionati o meno, non ricadenti in (eventuale) ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole e ancora in vigore, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

If	:	sub-ambito RA	:	1,00	mc/mq
		sub-ambito RB	:	1,20	mc/mq
		sub-ambito RC	:	1,50	mc/mq



o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

It : sub-ambito RA : 0,80 mc/mq  
sub-ambito RB : 0,96 mc/mq  
sub-ambito RC : 1,20 mc/mq

l'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Rc : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Ip : sub-ambito RA : 0,30 mq/mq  
sub-ambito RB : 0,25 mq/mq  
sub-ambito RC : 0,25 mq/mq

o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Ds : 7,50 ml o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

É in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : sub-ambito RA : 8,70 ml con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano non abitabile avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40 - ubicato al piano terra (o seminterrato) o al sottotetto - per spazi di servizio alle abitazioni  
sub-ambito RB : 11,20 ml con massimo di tre piani abitabili oltre ad un piano non abitabile avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40 - ubicato al piano terra (o seminterrato) o al sottotetto - per spazi di servizio alle abitazioni

sub-ambito RC : 11,20 ml con massimo di tre piani abitabili oltre ad un piano non abitabile avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40 - ubicato al piano terra (o seminterrato) o al sottotetto - per spazi di servizio alle abitazioni

o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con esclusione della *Ristrutturazione urbanistica*.

Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*".

Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*"  
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

#### **46.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno di eventuali ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole**

Gli *Interventi edilizi diretti* eventualmente ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole restano soggetti agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo stesso o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal [precedente articolo 40](#) "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

In costanza dell'efficacia della convenzione del Piano Attuativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati, procedere a varianti del Piano Attuativo e della relativa convenzione, con la procedura di approvazione di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri [di cui al paragrafo 46.04](#) del presente articolo.

Dopo l'avvenuta cessazione dell'efficacia della convenzione, l'attuazione del Piano Attuativo potrà essere portata a compimento in uno dei seguenti modi:

- a) ove ricorra l'ipotesi di cui al [terzo comma del precedente articolo 40](#), con una delle seguenti modalità (la cui scelta rientra nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche):
  - a.1) o limitandosi al rinnovo (obbligatorio) della convenzione del Piano Attuativo ma riconfermando le previsioni urbanistiche del medesimo, la cui attuazione resta pertanto soggetta agli indici e parametri urbanistico-edilizi dallo stesso previsti o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo;
  - a.2) oppure accompagnando il rinnovo (obbligatorio) della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri [di cui al paragrafo 46.04](#) del presente articolo;
- b) ove ricorra l'ipotesi di cui al [quarto comma del precedente articolo 40](#) con una delle seguenti modalità:
  - b.1) o portando a compimento le previsioni del Piano Attuativo senza rinnovo della convenzione, con le modalità di cui al [quinto comma del predetto articolo 40](#);
  - b.2) o procedendo al rinnovo della convenzione. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati e sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche, accompagnare il rinnovo della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri [di cui al paragrafo 46.04](#) del presente articolo.

#### **46.06 – Efficienza energetica**

Gli interventi di nuova costruzione (compresi sopralz e ampliamenti) e di riqualificazione di edifici esistenti allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n.

10, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali<sup>8</sup> e regionali<sup>9</sup> – in funzione della Zona climatica di appartenenza<sup>10</sup>, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)<sup>11</sup>.

#### 46.07 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" di cui al paragrafo A) dell'[articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica"](#), che si intende qui richiamato, secondo i criteri e le modalità applicative nello stesso precisate.

#### 46.08 – Norme particolari

In questo ambito le **coperture** degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

E' in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, di **autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti, nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento per ogni *Unità funzionale (Ufn)*, con altezza massima di m 2,50 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico (Vu)* né della *Superficie coperta (Sc)*. Quanto alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo e all'articolo intitolato "*Costruzioni a confine*".

Nel presente ambito le **recinzioni delle proprietà private** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Il Regolamento Edilizio stabilirà norme più dettagliate in materia.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Con riferimento all'ultimo comma dell'articolo 40 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*" (comma riguardante i **Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata**), resta

<sup>8</sup> Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)  
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

<sup>9</sup> "*Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia*" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

<sup>10</sup> Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

<sup>11</sup> Dove:

**S**, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

**V**, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

Ricadono nel presente ambito territoriale i seguenti edifici e manufatti individuati dal Piano delle Regole come **"beni culturali"** nelle [tavole "PR/p.07 Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale"](#) in scala 1 : 5.000 e ["PR/p.08 Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato"](#) in scala 1 : 2.000:

- la cappelletta votiva situata in Via Roggia Beretta;

- l'edificio quattrocentesco situato in Via Filippo Corridoni, 36 - Progressivo Archivio Vincoli (PAV): 181.

Al fine di garantire la conservazione di tali edifici e manufatti, si applicheranno, per la disciplina degli interventi effettuabili, le prescrizioni dettate dall'articolo 45.07 delle presenti norme *"Interventi riguardanti i beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela"*, oltre a quelle del d.lgs. 42/2004.

## OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato sia in forza di Permesso di Costruire (convenzionato o meno) sia in forza di Denuncia di Inizio Attività, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di riqualificazione di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al "Nucleo urbano di antica formazione" – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).

2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.

Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

## **Art. 47 Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione**

### **47.01 – Descrizione**

Sono così denominate le due porzioni del territorio comunale rispettivamente riconducibili:

- al Piano Attuativo relativo all'ambito individuato con la dicitura "PP-1" nell'azzonamento del P.R.G. precedentemente in vigore, sito in Via Papa Giovanni XXIII, approvato e convenzionato ed attuabile;
- al Piano Attuativo relativo all'ambito individuato con la dicitura "PP-7" nell'azzonamento del P.R.G. precedentemente in vigore, sito in Via E. De Amicis/Via G. Carducci/Via A. Manzoni, approvato e convenzionato ed in parte attuato.

### **47.02 – Destinazioni d'uso**

Quelle espressamente consentite dal Piano Attuativo vigente o, in mancanza, quelle espressamente consentite dal P.R.G. vigente all'atto dell'approvazione.

### **47.03 – Modalità di intervento**

*Interventi edilizi diretti*, in conformità alle previsioni del Piano Attuativo vigente.

### **47.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Gli interventi restano soggetti agli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal Piano Attuativo vigente oppure, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal [precedente articolo 40](#) “*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*” in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

#### **47.05 – Efficienza energetica**

Gli interventi di nuova costruzione (e di riqualificazione di edifici esistenti allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10) sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali<sup>12</sup> e regionali<sup>13</sup> – in funzione della Zona climatica di appartenenza<sup>14</sup>, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)<sup>15</sup>.

#### **47.06 – Incentivazione urbanistica**

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' “*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*” – in ogni caso non superiore al 15% – di cui al paragrafo A) dell'[articolo del Documento di Piano intitolato “Incentivazione urbanistica”](#), che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

L'applicazione della suddetta incentivazione dovrà tuttavia essere preceduta – in quanto incrementativa della consistenza dell'edificazione in progetto – dall'approvazione di variante del relativo *Piano Attuativo* o *Programma Integrato di Intervento*, allo scopo di adeguare la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale (standard urbanistici) e di garantire la necessaria unitarietà ed organicità dell'intervento nonché i correlati esiti paesistico-ambientali.

#### **47.07 – Norme particolari**

Fatte salve differenti prescrizioni dettate dal Piano Attuativo vigente, nel presente ambito le **recinzioni delle proprietà private** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Con riferimento all'[ultimo comma dell'articolo 40](#) “*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*”, resta stabilito che una volta ultimata l'attuazione del Piano Attuativo, ogni successivo intervento ricadente all'interno del relativo perimetro dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia*

<sup>12</sup> Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)  
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

<sup>13</sup> “*Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia*” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

<sup>14</sup> Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

<sup>15</sup> Dove:

**S**, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

**V**, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

Comunale (ove costituita) e della Commissione comunale per il paesaggio – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo stesso e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

## Art. 48 Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato

### 48.01 – Descrizione

E' così denominata la porzione del territorio comunale ricadente nell'ambito di pianificazione attuativa con destinazione mista residenziale (50%) e terziario-commerciale (50%) individuato con la dicitura "PP-4" nell'azzonamento del P.R.G. previgente, azzonato nelle "Zone centrali - P C", disciplinate dall'articolo 15.2.3 delle relative N.T.A., sito in Via A. Manzoni/Via G. Carducci/Via E. De Amicis.

Il relativo Piano Attuativo è stato approvato, nella forma del Piano Particolareggiato, prima dell'adozione del presente Piano delle Regole.

Trattasi di Piano Particolareggiato redatto e approvato dal Comune di iniziativa pubblica, da attuarsi da parte della Proprietà interessata (o suoi aventi causa), previa sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica.

Il Piano Particolareggiato approvato comporta le seguenti grandezze urbanistiche:

Superficie territoriale (St)						mq	14.009,99	
Indice di utilizzazione territoriale del PRG (Ut)						mq/mq	0,85	Slp
<i>equivalente ad una densità volumetrica territoriale di:</i>								
<i>mq/mq</i>	<i>0,85</i>	<i>x</i>	<i>h virtuale</i>	<i>3</i>	<i>=</i>	<i>mc/mq</i>	<i>2,55</i>	
Slp max edificabile	mq	14.010	x	mq/mq	0,85	=	mq	11.908,49
di cui: - residenza			50%				mq	5.954,25
								Slp di cui gli edificati mq 98,58
- terziario commerciale			50%				mq	5.954,25
								Slp
Equivalenza volumetrica per la quota residenziale								
- residenza	mq	5.954,25	x	h virtuale	3	=	mc	17.862,74
- terziario commerciale	mq	5.954,25	x	h virtuale	3	=	mc	17.862,74
sommano:							<u>mq</u>	<u>35.725,47</u>
Nuovi abitanti teorici insediabili (calcolati in ragione di 100 mc/ab come da P.P.)								
ab (( 5.954,25 - 98,58 ) x			3	/	100	) =	ab	175,67
Aree standard di competenza								
- residenza	ab	175,67	x	mq/ab	32,70	=	mq	5.744,41
- terziario commerciale	mq	5.954,25	x	100%		=	mq	5.954,25
sommano:							<u>mq</u>	<u>11.698,65</u>
Aree standard da cedere o asservire all'uso pubblico							mq	3.890,40
Aree standard da monetizzare:							mq	7.808,25
Superfici destinate ad urbanizzazione primaria e verde primario							mq	712,00
Superficie fondiaria:								
mq	14.009,99	-	mq	3.890,40	-	mq	712,00	=
							mq	9.407,59
Densità volumetrica fondiaria	mc	35.725,47	/	mq	9.407,59	=	mc/mq	3,80
Superficie drenante in progetto (al netto del verde primario precedentemente computato)								
mq	2.289,28	+	mq	237,39	=	mq	2.526,67	
Resta la superficie netta copribile								
mq	9.407,59	-	mq	2.526,67	=	mq	6.880,92	
Indice di copertura effettivo	mq	6.880,92	/	mq	9.407,59	=		73%

La Proprietà interessata ha espresso la disponibilità a dare attuazione alle previsioni del Piano particolareggiato predisposto ed approvato dal Comune, chiedendo che vi siano apportate limitate modifiche consistenti:

- nella riduzione dal 50% al 40% della quota di Slp da destinare a funzioni terziario-commerciali, e nel corrispettivo incremento dal 50% al 60% della quota di Slp destinabile a residenza;

- nell'incremento dell'altezza massima ammessa, che il P.R.G. previgente stabiliva in ml. 9,57 e 3 piani fuori terra (invero consentendo che il Piano Attuativo prevedesse un'altezza differente, anche maggiore).

Il P.G.T. recepisce il suddetto Piano particolareggiato, in quanto vigente, prevedendo la possibilità di una sua variante in accoglimento delle richieste espresse dalla Proprietà interessata e con spese di redazione a carico di quest'ultima.

#### **48.02 – Destinazioni d'uso**

Quelle espressamente consentite dal Piano Particolareggiato vigente o, in mancanza, quelle espressamente consentite dal P.R.G. vigente all'atto dell'approvazione.

La variante del Piano Particolareggiato potrà ammettere (in linea di massima) le seguenti destinazioni d'uso, come codificate all'[articolo 14 delle presenti norme](#) (tenendo presente che le attività vietate sono quelle a tal fine indicate nella tabella allegata all'articolo intitolato "[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione](#)"):

- 1) Residenza
  - 1.a Abitazioni urbane.
  - 1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di attività economiche.
  - 1.d Abitazioni collettive.
  - 1.e Accessori alla residenza.
- 2) Attività economiche
  - 2.c Attività terziarie
    - 2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili
      - 2.c.1.1 Esercizi di vicinato.
      - 2.c.1.2 Medie strutture di vendita.
      - 2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche.
        - 2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.
      - 2.c.1.8 Artigianato di servizio.
    - 2.c.2 Attività direzionali
      - 2.c.2.1 Uffici.
      - 2.c.2.2 Studi professionali.
      - 2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
    - 2.c.3 Attività alberghiere
      - 2.c.3.1 Alberghi.
      - 2.c.3.2 Motels.
      - 2.c.3.5 Residences/case albergo
    - 2.c.4 Servizi privati
      - 2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.
      - 2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento.
      - 2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.
      - 2.c.4.5 Attrezzature private per la salute.
- 3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
  - 3.a Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
    - 3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
      - 3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.
      - 3.a.1.2 Verde pubblico.
  - 3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"
    - 3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità.
    - 3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.
    - 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

**Le destinazioni d'uso ammesse, come sopra elencate, saranno ripartite come segue:**

- gruppo "2) Attività economiche": massimo 40% della SIp, con minimo di 3.750,00 mq;
- gruppo "1) Residenza": la SIp rimanente.

**[ Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 05 (vedi controdeduzioni) ]**

Sono vietate le rimanenti destinazioni d'uso.

#### **48.03 – Modalità di intervento**

Qualora la Proprietà interessata (o suoi aventi causa) intenda dare attuazione al Piano Particolareggiato vigente: *Interventi edilizi diretti*, previa stipulazione della convenzione urbanistica connessa al medesimo.

Qualora la Proprietà interessata (o suoi aventi causa) intenda avvalersi della facoltà di variante del Piano Particolareggiato consentita dal Piano delle Regole: approvazione di apposita *variante al Piano Particolareggiato*, seguita (previa stipulazione della relativa convenzione urbanistica) da *Interventi edilizi diretti*).

#### **48.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Qualora la Proprietà interessata (o suoi aventi causa) intenda dare attuazione al Piano Particolareggiato vigente: gli *Interventi edilizi diretti* restano soggetti agli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal Piano Particolareggiato vigente oppure, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal [precedente articolo 40](#) “*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*” in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

Qualora la Proprietà interessata (o suoi aventi causa) intenda avvalersi della facoltà di variante del Piano Particolareggiato consentita dal Piano delle Regole, si applicheranno i seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

Uf : 0,85 mq/mq.

Rc : 0,75 mq/mq.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante e fatta salva la possibilità che la variante del Piano Particolareggiato preveda distanze differenti (fatti salvi i diritti di terzi).

Ds : 7,50 ml.

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

E' fatta salva la possibilità che la variante del Piano Particolareggiato preveda distanze differenti.

É in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”) in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Hm : 11,20 ml esclusi impianti tecnologici.

Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato “*Parcheggi privati*”.

Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato “*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*”

Fatte salve le risultanze effettive della variante del Piano Particolareggiato, le grandezze urbanistiche della medesima dovrebbero essere quelle risultanti dal prospetto che segue (nell'ipotesi che la ripartizione della SIp fra attività economiche e residenza sia effettuata secondo le rispettive quote del 40% e del 60%).



[ **Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 05 (vedi controdeduzioni)** ]

In nessun caso la variante del Piano Particolareggiato potrà comportare introiti economici a favore del Comune inferiori a quanto previsto nello schema di convenzione allegato al Piano Particolareggiato vigente.

Superficie territoriale (St)					mq	14.009,99	
Indice di utilizzazione territoriale del PRG (Ut)					mq/mq	0,85	Slp
<i>equivalente ad una densità volumetrica territoriale di:</i>							
	mq/mq	0,85	x	h virtuale	3	=	mc/mq
							2,55
Slp max edificabile	mq	14.010	x	mq/mq	0,85	=	mq
di cui: - residenza				60%			mq
							11.908,49
							mq
							7.145,09
- terziario commerciale				40%			mq
							4.763,40
							Slp
							di cui gli edificati
							mq 98,58
Equivalenza volumetrica per la quota residenziale							
- residenza	mq	7.145,09	x	h virtuale	3	=	mc
- terziario commerciale	mq	4.763,40	x	h virtuale	3	=	mc
sommano:							mq
							21.435,28
							14.290,19
							<u>35.725,47</u>
Nuovi abitanti teorici insediabili (calcolati in ragione di 120 mc/ab come da P.d.R.)							
	ab	(( 7.145,09 - 98,58 ) x	3	/	120	) =	ab
							176,16
Aree standard di competenza							
- residenza	ab	176,16	x	mq/ab	44,00	=	mq
- terziario commerciale	mq	4.763,40	x	100%		=	mq
sommano:							mq
							7.751,17
							<u>4.763,40</u>
							<u>12.514,56</u>
Aree standard da cedere:							
- residenza	ab	176,16	x	mq/ab	6,00	=	mq
- terziario commerciale	mq	4.763,40	x	50%		=	mq
sommano:							mq
							1.056,98
							mq
							<u>2.381,70</u>
							mq
							<u>3.438,68</u>
							mq
							3.890,40
si confermano le aree da cedere del P.P. vigente							
Aree standard da monetizzare:							
							mq
							8.624,16
Superfici destinate ad urbanizzazione primaria e verde primario (che si ipotizzano invariate)							
							mq
							712,00
Superficie fondiaria:							
mq	14.009,99	-	mq	3.890,40	-	mq	712,00
						=	mq
							9.407,59
Densità volumetrica fondiaria							
mc	35.725,47	/	mq	9.407,59	=	mc/mq	3,80
Superficie drenante (che si ipotizza invariata)							
mq	2.289,28	+	mq	237,39	=	mq	2.526,67
Resta la superficie netta copribile							
mq	9.407,59	-	mq	2.526,67	=	mq	6.880,92
Indice di copertura effettivo							
mq	6.880,92	/	mq	9.407,59	=		73%

**48.05 – Norme particolari**

Fatte salve differenti prescrizioni dettate dal Piano Particolareggiato vigente (qualora la Proprietà interessata, o suoi aventi causa, intenda darvi attuazione) o dalla redigenda variante del medesimo (qualora la Proprietà interessata, o suoi aventi causa, intenda avvalersi della facoltà di variante), nel presente ambito le **recinzioni delle proprietà private** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

**Art. 49 Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti**

#### 49.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, localizzate per la gran parte sul lato sud della S.S. 494 Milano-Alessandria (“*Strada statale Vigevanese*”) all’incrocio con la S.P. 30 “Binasco-Vermezzo” e per una porzione minore sul lato nord della stessa S.S. 494 a confine col comune di Albairate.

Dette parti del territorio comunale corrispondono alle seguenti zone omogenee del precedente P.R.G., sotto la cui vigenza è stato in parte realizzato l’edificato attualmente esistente, ciascuna dotata di distinti e differenti indici di edificabilità:

- Attività produttive industriali e artigianali in genere - I A (art. 15.3.1 delle N.d.A. delle N.T.A.):
  - Indice di utilizzazione territoriale (ut): 0,70 mq/mq
  - Indice di utilizzazione fondiaria (uf): 1,20 mq/mq
  - Altezza metrica (Hm): 10,50 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 3 piani fuori terra.
  
- Attività industriali specifiche - I I (art. 15.3.2 delle N.T.A.):
  - Indice di utilizzazione territoriale (it): 0,60 mq/mq
  - Indice di utilizzazione fondiaria (if): 1,00 mq/mq
  - Altezza metrica (Hm): 10,50 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 3 piani fuori terra

Il Piano delle Regole (P.d.R.) articola questo ambito in due differenti sub-ambiti, rispettivamente corrispondenti alle due suddette zone omogenee del P.R.G., al fine di dotarli di indici di edificabilità non in contrasto con quelli che hanno concorso a dar luogo all’edificato attuale:

- sub-ambito IA
- sub-ambito IB

#### 49.02 – Destinazioni d’uso

La destinazione d’uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d’uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Non sono consentite le destinazioni d’uso a tal fine indicate nella tabella di cui all’articolo “[Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione](#)”.

#### 49.03 – Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

#### 49.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti*, convenzionati o meno, non ricadenti in (eventuale) ambito di Piano Attuativo approvato prima dell’adozione del presente Piano delle Regole e ancora in vigore, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

Uf : sub-ambito IA : 1,20 mq/mq  
sub-ambito IB : 1,10 mq/mq

o pari all’esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Ut : sub-ambito IA : 0,70 mq/mq  
sub-ambito IB : 0,60 mq/mq

l'indice si applica, in alternativa all'indice Uf, solo in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

- Rc : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Ip : 0,25 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).
- Ds : sub-ambito IA : 7,50 ml  
sub-ambito IB : 10,00 ml

Fatte salve differenti distanze previste dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

É in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

- Hm : 10,50 ml, esclusi impianti tecnologici, con massimo di tre piani fuori terra, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con esclusione della *Ristrutturazione urbanistica*.
- Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*".
- Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*"  
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

Per eventuali *Interventi edilizi diretti* ricadenti in ambito di Piano attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, si applicano, per quanto applicabili, le norme a tal proposito stabilite [all'articolo 46, paragrafo 46.05](#), titolo "*Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno di eventuali ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole*".

#### 49.05 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" di cui al paragrafo A) dell'[articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica"](#), che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

#### 49.06 – Norme particolari

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la **mancanza di nocività per l'ambiente** sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, **è consentito realizzare in deroga, "una tantum", un ampliamento non superiore al 10%** della [Superficie lorda di pavimento \(Slp\)](#) esistente, riguardante esclusivamente gli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 10% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Qualora il suddetto ampliamento "una tantum" della [Superficie lorda di pavimento \(Slp\)](#) comporti anche il superamento del [Rapporto di copertura \(Rc\)](#) massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 5% della [Superficie coperta \(Sc\)](#) massima ammessa.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due **abitazioni destinate al titolare e/o al custode**, aventi complessivamente [Superficie lorda di pavimento \(Slp\)](#) non superiore al 25% della [Superficie lorda di pavimento \(Slp\)](#) destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Nel presente ambito le **recinzioni delle proprietà private** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

### **Art. 50 Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione**

#### 50.01 – Descrizione

E' così denominata la porzione del territorio comunale sita in Via Giulio Natta, ricadente nell'ambito di pianificazione attuativa con destinazione produttiva industriale individuato con la dicitura "PP-2"

nell'azzonamento del P.R.G. previgente, classificato in zona omogenea "Attività industriali specifiche - I I", disciplinata dall'articolo 15.3.2 delle relative N.T.A.

Il relativo Piano Attuativo è stato approvato e convenzionato, nella forma del Piano Particolareggiato, prima dell'adozione del presente Piano delle Regole.

L'attuazione del Piano Particolareggiato "PP-2" è attualmente in corso ad opera della Proprietà interessata (o suoi aventi causa).

L'ambito del Piano Particolareggiato "PP-2" ha un'estensione complessiva (superficie territoriale) di mq 22.244,73 così distinti:

1) area edificabile per " <i>industria pesante - I1</i> " (slp massima ammessa: mq 3.300):	mq	6.426,87
2) area destinata a " <i>verde boschivo pubblico - VBS</i> " (standard):	mq	2.421,11
3) aree destinate a " <i>parcheggi pubblici nel verde - PV</i> " (standard):	mq	4.679,64
4) area destinata a " <i>verde boschivo privato - VB</i> ":	mq	8.717,11
Superficie totale (superficie territoriale del P.P.):	mq	<u>22.244,73</u>

La società Caparol Italiana GmbH & Co.KG, da tempo insediatasi con un moderno impianto produttivo nell'area adiacente all'ambito del P.P., ha ripetutamente manifestato all'Amministrazione Comunale la necessità di un ampliamento dell'impianto medesimo, evidenziando che l'unica possibilità è rappresentata da un'espansione in direzione ovest, nell'ambito del Piano Particolareggiato "PP-2", nell'area che il medesimo destina a "*verde boschivo privato - VB*".

Da ultimo, la società proprietaria dei terreni (privati) inclusi nell'ambito del Piano Particolareggiato "PP-2" e la stessa società Caparol Italiana hanno congiuntamente formalizzato al Comune la richiesta che, nell'ambito del nuovo Piano di Governo del Territorio, l'area destinata a "*verde boschivo privato - VB*" venga stralciata dall'ambito del predetto "PP-2" e assuma autonoma e distinta possibilità edificatoria come area industriale di completamento soggetta a provvedimento abilitativo convenzionato.

I due soggetti richiedenti hanno documentato l'avvenuto raggiungimento di un accordo (contratto preliminare) per la compravendita dell'area interessata.

In considerazione del fatto che l'area destinata a "*verde boschivo privato - VB*", inclusa nel perimetro dell'ambito territoriale del Piano Particolareggiato, non costituisce "standard urbanistico (e per tale ragione non è stata ceduta al Comune in sede di stipula della convenzione urbanistica del "PP-2" ed è pertanto di proprietà privata), il Comune, ritenendo strategica la presenza nel proprio territorio dell'impianto produttivo in parola (per l'importante contributo al mantenimento dei livelli occupazionali della comunità locale e per la positiva collaborazione da anni instauratasi con le istituzioni e le associazioni locali), ritiene che la richiesta debba essere accolta prevedendo nel Piano delle Regole la possibilità di approvazione di una variante del Piano Particolareggiato "PP-2" tale da stralciare e rendere autonomamente edificabile l'area attualmente destinata a "*verde boschivo privato - VB*".

Pertanto il P.G.T. doverosamente recepisce (nel Piano delle Regole) il suddetto Piano Particolareggiato, in quanto vigente ed in parte anche attuato, prevedendo tuttavia la possibilità che, previa approvazione di apposita variante del medesimo, la più volte menzionata area destinata a "*verde boschivo privato - VB*" venga stralciata dal suo ambito ed assuma autonoma e distinta possibilità edificatoria – aggiuntiva rispetto a quella già prevista dal "PP-2", che resterà invariata – quale area di completamento edificabile mediante *Interventi edilizi diretti* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

## **50.02 – Destinazioni d'uso**

Fino all'approvazione della variante del Piano Particolareggiato, nel relativo ambito territoriale sono ammesse le destinazioni consentite dal medesimo o, in mancanza, quelle consentite dal P.R.G. vigente all'atto della sua approvazione.

Dopo l'approvazione della suddetta variante:

- a) nell'ambito residuo del Piano Particolareggiato restano ammesse le destinazioni originariamente consentite dal medesimo o, in mancanza, quelle consentite dal P.R.G. vigente all'atto della sua originaria approvazione;

b) nell'area di circa 8.700 mq stralciata dall'ambito del Piano Particolareggiato e divenuta autonomamente edificabile, la destinazione d'uso principale è quella produttiva del settore secondario (industria e artigianato di trasformazione).

Sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con detta destinazione.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione](#)".

### 50.03 – Modalità di intervento

Fino all'approvazione della variante del Piano Particolareggiato "PP-2": *Interventi edilizi diretti*, in conformità alle attuali previsioni del medesimo.

Dopo l'approvazione della suddetta variante:

a) nell'area di circa 8.700 mq (attualmente destinata a "*verde boschivo privato - VB*") stralciata dall'ambito del Piano Particolareggiato "PP-2" e divenuta autonomamente edificabile: *Interventi edilizi diretti* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*;

b) nell'ambito residuo del Piano Particolareggiato "PP-2": *Interventi edilizi diretti*, in conformità a quanto previsto da quest'ultimo, come modificato con la suddetta variante (e rilasciabili solo una volta stipulata la conseguente modifica della convenzione urbanistica, se ed in quanto necessaria).

In alternativa, la variante del Piano Particolareggiato "PP-2" potrà, anziché stralciare dal relativo ambito territoriale l'area di cui alla lettera a), mantenere la stessa all'interno dell'ambito, ferma restando la possibilità edificatoria aggiuntiva prevista dal presente articolo. Qualora si opti per tale modalità attuativa alternativa, l'edificazione sull'area in parola avverrà mediante *Interventi edilizi diretti* conformi alle previsioni della variante del Piano Particolareggiato e rilasciabili solo una volta stipulata la conseguente modifica della convenzione urbanistica connessa a quest'ultimo.

### 50.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Fino all'approvazione della variante del Piano Particolareggiato "PP-2": gli *Interventi edilizi diretti* restano soggetti agli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal Piano Particolareggiato vigente oppure, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal [precedente articolo 40](#) "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole*" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

Dopo l'approvazione della suddetta variante:

a) nell'area di circa 8.700 mq stralciata dall'ambito del Piano Particolareggiato "PP-2" e divenuta autonomamente edificabile gli interventi edificatori saranno disciplinati dai seguenti indici e parametri urbanistico–edilizi, la cui applicazione comporterà una possibilità edificatoria autonoma ed aggiuntiva a quella del Piano Particolareggiato (che resterà invariata):

Uf : 1,00 mq/mq

Rc : 0,70 mq/mq

Ip : 0,25 mq/mq

Dc : 1/2 H con minimo di 7,50 ml, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 7,50 ml

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml  
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.); Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : 12,00 ml, esclusi impianti tecnologici, con massimo di tre piani fuori terra.

Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati".

- b) nell'ambito residuo del Piano Particolareggiato "PP-2": gli *Interventi edilizi diretti* restano soggetti agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Particolareggiato vigente oppure, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal già citato articolo 40 in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

Qualora in fase di attuazione del presente P.d.R. si opti per la modalità attuativa (alternativa) consentita dall'ultimo comma dell'articolo 50.03, gli indici e parametri urbanistico-edilizi stabiliti al punto a) verranno applicati, nell'ambito della variante del Piano Particolareggiato "PP-2", alla sola area di circa 8.700 attualmente destinata a "verde boschivo privato - VB" e resa edificabile per effetto della variante.

#### 50.05 – Incentivazione urbanistica

E' ammessa l'applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" di cui al paragrafo A) dell'articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica", che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

#### 50.06 – Norme particolari

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la **mancanza di nocività per l'ambiente** sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente é la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due **abitazioni destinate al titolare e/o al custode**, aventi complessivamente *Superficie lorda di pavimento (Slp)* non superiore al 25% della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

Fatte salve differenti prescrizioni dettate dal Piano Particolareggiato vigente, nel presente ambito le **recinzioni delle proprietà private** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## Art. 51 Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale

### 51.01 – Descrizione

Sono così denominate la parti del territorio comunale di recente edificazione, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alle attività produttive del settore secondario (industria e artigianato) e ad attività terziario-commerciali, ma talvolta anche con presenza di edifici residenziali.

Dette parti del territorio comunale sono localizzate:

- prevalentemente alla frazione Ravello, a nord della S.S. 494 Milano-Alessandria (“*Strada statale Vigevanese*”), dove si registra anche la presenza di abitazioni frammiste agli edifici produttivi;
- per una porzione minore in fregio alla S.P. 30 “*Binasco-Vermezzo*”, fra la Via Roma e la Via Piave;
- per una piccola porzione in Via Dei Tigli, in prossimità dell’immisione nella S.P. 30 “*Binasco-Vermezzo*”

Dette parti del territorio comunale corrispondono alle seguenti due zone omogenee del precedente P.R.G., sotto la cui vigenza è stato in parte realizzato l’edificato attualmente esistente, ciascuna dotata di distinti e differenti indici di edificabilità:

- Zone artigianali compatibili con la residenza - P A (art. 15.2.2 delle N.T.A.):
  - Indice di utilizzazione territoriale (it): --- mq/mq
  - Indice di utilizzazione fondiaria (if): 1,00 mq/mq
  - Altezza metrica (Hm): 10,00 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 2 piani fuori terra
- Zone centrali - P C (art. 15.2.3 delle N.T.A.):
  - Indice di utilizzazione territoriale (it): 0,70 mq/mq (0,85 con Piano Particolareggiato)
  - Indice di utilizzazione fondiaria (if): --- mq/mq
  - Altezza metrica (Hm): 9,57 ml
  - Altezza parametrica (Hp): 3 piani fuori terra

Il Piano delle Regole (P.d.R.) articola questo ambito in tre differenti sub-ambiti, al fine di differenziarne la disciplina:

- sub-ambito MA
- sub-ambito MB
- sub-ambito MC

### 51.02 – Destinazioni d’uso

In ciascuno dei tre sub-ambiti sono ammesse (in linea di massima) le seguenti destinazioni d’uso come codificate all’[articolo 14 delle presenti norme](#) (tenendo presente che le attività vietate sono quelle a tal fine indicate nella tabella allegata all’articolo intitolato “[Destinazioni d’uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione](#)”):

DESTINAZIONI D’USO	SUB-AMBITI IN CUI SONO AMESSE		
1) Residenza			
1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di attività economiche.	MA	MB	MC
2) Attività economiche			
2.b Attività industriali e artigianali			
2.b.1 Attività industriali.	MA	MB	
2.b.2 Attività artigianali.	MA	MB	MC
2.c Attività terziarie			
2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili			
2.c.1.1 Esercizi di vicinato.	MA	MB	MC
2.c.1.2 Medie strutture di vendita.	MA	MB	MC
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche.	MA	MB	MC
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere.	MA	MB	MC
2.c.1.8 Artigianato di servizio.	MA	MB	MC
2.c.2 Attività direzionali			
2.c.2.1 Uffici.	MA	MB	MC
2.c.2.2 Studi professionali.	MA	MB	MC
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.	MA	MB	MC



2.c.3	Attività alberghiere			
2.c.3.1	Alberghi.	MA	MB	
2.c.3.2	Motels.	MA	MB	
2.c.3.5	Residences/case albergo	MA	MB	
2.c.4	Servizi privati			
2.c.4.1	Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.	MA	MB	
2.c.4.2	Parcheggi privati a pagamento.	MA	MB	
2.c.4.3	Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.	MA	MB	
2.c.4.5	Attrezzature private per la salute.	MA	MB	
3)	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale			
3.a	Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"			
3.a.1	Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale			
3.a.1.1	Parcheggi e spazi di sosta.	MA	MB	MC
3.a.1.2	Verde pubblico.	MA	MB	MC
3.b	Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"			
3.b.1	Opere di urbanizzazione: mobilità.	MA	MB	MC
3.b.2	Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.	MA	MB	MC
3.b.6	Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.	MA	MB	MC

Sono vietate le rimanenti destinazioni d'uso.

### 51.03 – Modalità di intervento

Di regola: *interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme, alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

### 51.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti*, convenzionati o meno, non ricadenti in (eventuale) ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole e ancora in vigore, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

Uf : sub-ambito MA : 1,00 mq/mq  
sub-ambito MB : 0,85 mq/mq  
sub-ambito MC : 1,00 mq/mq

o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Ut : sub-ambito MA : --- mq/mq  
sub-ambito MB : 0,85 mq/mq  
sub-ambito MC : --- mq/mq

l'indice si applica, in alternativa all'indice Uf, solo in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Rc : sub-ambito MA : 0,70 mq/mq  
sub-ambito MB : 0,75 mq/mq  
sub-ambito MC : 0,70 mq/mq

o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Ip : 0,25 mq/mq per industria e artigianato  
0,15 mq/mq per attività terziario-commerciali, ricettive e di servizio

o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Ds : 7,50 ml o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (effettuata facoltativamente, oppure obbligatoriamente ai sensi del secondo comma dell'art. 38 delle presenti norme).

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

È in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con mantenimento di diritti acquisiti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto [al precedente articolo 12](#) (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : sub-ambito MA : 10,00 ml con massimo di due piani fuori terra oltre ad un piano avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40 - ubicato al piano terra (o seminterrato) o al sottotetto - per spazi di servizio alle funzioni previste  
sub-ambito MB : 11,20 ml con massimo di tre piani fuori terra oltre ad un piano avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40 - ubicato al piano terra (o seminterrato) o al sottotetto - per spazi di servizio alle funzioni previste.  
sub-ambito MC : 10,00 ml con massimo di due piani fuori terra oltre ad un piano avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40 - ubicato al piano terra (o seminterrato) o al sottotetto - per spazi di servizio alle funzioni previste

o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* con esclusione della *Ristrutturazione urbanistica*.

Sp : come stabilito all'articolo delle presenti norme intitolato "*Parcheggi privati*".

Stn : come stabilito all'articolo delle norme di attuazione del Piano dei Servizi intitolato "*Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*"  
L'indice si applica solo in caso di pianificazione attuativa o di *Intervento edilizio diretto* subordinati alla stipula di apposita *convenzione urbanistica*.

Per eventuali *Interventi edilizi diretti* ricadenti in ambito di Piano attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, si applicano, per quanto applicabili, le norme a tal proposito stabilite [all'articolo 46, paragrafo 46.05](#), titolo "*Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno di eventuali ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole*".

#### **51.05 – Incentivazione urbanistica**

In questi ambiti è possibile l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" di cui al paragrafo A) dell'[articolo del Documento di Piano intitolato "Incentivazione urbanistica"](#), che si intende qui richiamato, secondo criteri e modalità applicative nello stesso precisate.

## 51.06 – Norme particolari

### A) ATTIVITA' ECONOMICHE

Per ogni insediamento di natura produttiva secondaria industriale o artigianale dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la **mancanza di nocività per l'ambiente** sia per quanto riguarda le immissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda la rumorosità; al fine di verificare la sussistenza dei suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia nonché al parere della ASL competente.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per la autorizzabilità degli insediamenti produttivi.

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è **consentito realizzare in deroga, “una tantum”, un ampliamento non superiore al 10%** della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* esistente, riguardante esclusivamente gli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 10% potrà essere realizzato, sempre “una tantum”, anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Qualora il suddetto ampliamento “una tantum” della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* comporti anche il superamento del *Rapporto di copertura (Rc)* massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 5% della *Superficie coperta (Sc)* massima ammessa.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due **abitazioni destinate al titolare e/o al custode**, aventi complessivamente *Superficie lorda di pavimento (Slp)* non superiore al 25% della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

### B) ABITAZIONI ESISTENTI

Le **“abitazioni urbane”**<sup>16</sup> esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole possono subire interventi appartenenti alle seguenti categorie:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- D. Demolizione

Sulle stesse è inoltre possibile effettuare interventi per la realizzazione di autorimesse, fino a concorrenza della superficie minima prescritta all'articolo delle presenti norme intitolato “Parcheggi privati”

Le **“abitazioni di servizio”**<sup>17</sup> esistenti alla data di adozione della Variante 01/2017, per le quali risulti essere cessata (alla medesima data) l'attività produttiva di cui costituivano pertinenza, possono subire interventi appartenenti alle seguenti categorie:

- M.O. Manutenzione ordinaria
- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- D. Demolizione

Per detti immobili, in caso di *Ristrutturazione edilizia*, è consentito recuperare una porzione della *Superficie lorda di pavimento (Slp)*, originariamente destinata all'attività produttiva, al fine di incrementare la superficie residenziale anche per la realizzazione di una seconda abitazione; l'incremento, *una tantum*, dovrà essere tale da non superare il limite complessivo di *Superficie lorda di pavimento (Slp)* destinata a residenza di 180 mq.

Al progetto dovrà essere allegata apposita dimostrazione della data di avvenuta cessazione dell'attività produttiva nonché delle misure di salubrità (di sicurezza, igienico sanitarie, di protezione acustica, di

<sup>16</sup> Si intendono per “abitazioni urbane” le abitazioni non di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.a)

<sup>17</sup> Si intendono per “abitazioni di servizio” le abitazioni di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.c)

protezione da fonti d'inquinamento, ecc.) che verranno attuate al fine della coesistenza della superficie residenziale aggiuntiva con gli spazi ancora destinabili ad attività produttive.

Anche in questo caso gli alloggi dovranno essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

E' in ogni caso ammessa la **costruzione in deroga**, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, **di autorimesse al coperto**, purché di pertinenza di edifici esistenti, nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento per ogni *Unità funzionale (Ufn) residenziale*, con altezza massima di m 2,50 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali autorimesse non concorrono al computo del *Volume urbanistico (Vu)* né della *Superficie coperta (Sc)*. Quanto alla *Distanza dai confini di proprietà (Dc)*, alla *Distanza dal ciglio stradale (Ds)* e alla *Distanza fra edifici (De)*, valgono le norme stabilite nel presente articolo e all'articolo intitolato "Costruzioni a confine".

### C) RECINZIONI. SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

Nel presente ambito le **recinzioni delle proprietà private** potranno avere altezza totale non superiore a mt. 2,00 e saranno di norma di tipo semiaperto, così composte:

- parte inferiore cieca, costituita da un cordolo o da un muretto avente altezza massima mt. 0,50;
- parte superiore semiaperta, costituita da reti, grigliati, cancellate o simili, con eventuali parti cieche, anche in muratura.

La parte aperta non potrà essere inferiore al 50% della superficie in proiezione verticale dell'intera recinzione (compreso il sottostante cordolo o muretto): la verifica dovrà essere effettuata per ogni tratto di 5 mt di sviluppo.

Nei tratti adiacenti gli incroci stradali il muro pieno non potrà superare l'altezza di mt. 0,50 per un tratto di conveniente lunghezza e la parte soprastante sarà di tipo totalmente aperto.

Le sole recinzioni correnti lungo il confine con altre proprietà private, non aperte all'uso pubblico, o prospettanti verso parcheggi pubblici e giardini pubblici, potranno essere completamente cieche, ferma restando l'altezza massima di metri 2,00.

Il Regolamento Edilizio stabilirà norme più dettagliate in materia.

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

## Art. 52 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

### 52.01 – Definizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, generalmente al servizio degli insediamenti residenziali e talvolta al servizio di attività economico-produttive del settore secondario o terziario-commerciale o dei servizi.

### 52.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

### 52.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte dell'organo comunale competente.

#### **52.04 – Edificabilità**

La realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in queste aree non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la *Distanza dai confini di proprietà (Dc)* non inferiore alla metà dell' *Altezza (H)* del fabbricato in progetto con minimo di ml 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la *Distanza fra edifici (De)* non inferiore all' *Altezza (H)* del fabbricato in progetto con minimo di ml 10,00.

#### **52.05 – Norme particolari**

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie – mq di *Parcheggio (P)* per mc di *Volume effettivo (Ve)* oppure mq di *Parcheggio (P)* per mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)* – ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso simili.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Il Comune può concedere l'ampliamento su aree pubbliche di Sua competenza, comprese le strade e le piazze, di attività economiche quali quelle di seguito elencate, con la realizzazione di strutture edilizie anche coperte e chiuse al perimetro, purché con caratteristiche di provvisorietà e amovibilità:

- commercio al dettaglio;
- somministrazione di alimenti e bevande;
- artigianato di servizio.

La concessione sarà accompagnata dalla stipula di apposita convenzione fra il Comune e il soggetto attuatore dell'ampliamento, disciplinante le caratteristiche dei manufatti eseguibili, la durata della concessione, gli obblighi manutentivi, le assunzioni di responsabilità, il canone annuo da corrispondere per l'occupazione del suolo pubblico, e quant'altro necessario a giudizio dell'autorità concedente.

Come stabilito al successivo articolo 56, le nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi per l'ampliamento del centro sportivo comunale "A. Moratti" dovranno mantenersi all'esterno della fascia di tutela di 100 metri dalla sponda del Naviglio Grande e dovranno essere schermate verso il naviglio da una cortina alberata

[ Comma aggiunto in adeguamento al punto B delle prescrizioni o osservazioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col "P.T.R.A. Navigli Lombardi" effettuata dalla Regione (vedi controdeduzioni) ]

## **Art. 53 Cimitero (ed area per futuro ampliamento) e relativa fascia di rispetto**

#### **53.01 – Descrizione**

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente, attorno alle quali si sviluppa la relativa fascia di rispetto.

### 53.02 – Destinazioni d'uso

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia (art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007), e tenuto conto della triplice finalità della fascia di rispetto cimiteriale – assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno al cimitero, garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura, consentire futuri ampliamenti del cimitero – **sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto é consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari** quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

### 53.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

L'approvazione del progetto è subordinata al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano e alla successiva Autorizzazione paesaggistica.

[ Parte modificata in adeguamento al punto 16 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]

### 53.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature consentite in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

### 53.05 – Norme particolari

Nella zona é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature.

Non è consentito costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti (art 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.U.LL.SS approvato con r.d. 27.7.1934 n. 1265).

Possono essere riconosciute ammissibili, nelle aree di rispetto cimiteriale, strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno. E' altresì opportuno limitare comunque anche questi interventi a quelli il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 1.10.1985).

[ Comma cassato in accoglimento del punto 12 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni) ]

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona; tuttavia si dovrà vincolare la coltivazione a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno.

É compresa nell'area cimiteriale la Chiesa di San Martino Vescovo (situata in Via Rimembranze), individuata dal Piano delle Regole come "bene culturale" nelle tavole "PR/p.07 Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale" in scala 1 : 5.000 e "PR/p.08 Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato" in scala 1 : 2.000.

Al fine di garantirne la conservazione, si applicheranno, per la disciplina degli interventi effettuabili, le prescrizioni dettate dall'articolo 45.07 delle presenti norme "Interventi riguardanti i "beni di rilevanza storica, architettonica e ambientale meritevoli di tutela"", oltre che quelle del d.lgs. 42/2004.

## TITOLO QUINTO DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

## Art. 54 Ambiti agricoli

### 54.01 – Articolazione del territorio agricolo

Le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura sono quasi interamente incluse entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo Piano Territoriale di Coordinamento, sono comprese nei relativi "territori agricoli di cintura metropolitana" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli ambiti agricoli.

Nel seguito del presente articolo viene stabilita la disciplina degli interventi, rispettivamente per:

- 1) gli ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano;
- 3) gli ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano.

Il Piano delle Regole (P.d.R.) persegue, per l'intero territorio comunale, l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-colturale del territorio stesso e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo; nel contempo il Piano delle Regole (P.d.R.) tende a far sì che gli interventi connessi con l'esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale, fontanili, zone umide, marcite.

In entrambi gli ambiti di seguito disciplinati trovano applicazione, in generale, le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Per la disciplina dei territori, degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche, degli elementi puntuali di tutela, si rimanda – nello specifico – ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione di Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 nonché ai contenuti del Piano di settore agricolo, approvato dal Consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del P.T.C. suddetto.

### 54.02 – Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano

#### 54.02.1 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono comprese nei "territori agricoli di cintura metropolitana" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a..

Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con presenza di edifici agricoli.

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- le *Norme tecniche di attuazione* del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare l'articolo 25 (*Territori agricoli di cintura metropolitana*);
- i piani di settore, ed in particolare il *Piano di Settore Agricolo* (P.S.A.), approvato dal Consiglio direttivo con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, secondo le disposizioni del comma 1 e 2 dell'art. 20 della L.R. 86/83 e dell'art. 19 della L.R. 24/90 (istitutiva del Parco) nonché ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del P.T.C.;
- gli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

## 54.02.2 – Destinazioni d'uso

Le aree agricole interne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del Parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Pertanto in queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)] – (approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011).

Le rimanenti destinazioni sono in generale vietate, salvo quelle di seguito elencate, che sono tuttavia ammesse unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata e verificata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- a) residenze extra agricole;
- b) funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli, ivi comprese tutte le attività intellettuali, professionali, artistiche;
- c) artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto;
- d) attività produttive manifatturiere di limitata dimensione (orientativamente si considerano tali le attività comportanti un numero di addetti complessivamente non superiore a 5 e l'impiego di una superficie lorda di pavimento non superiore a 500 mq), che non comportino il transito di mezzi pesanti per il trasporto delle materie prime e dei manufatti (o semilavorati) prodotti né il rilascio di emissioni nocive o moleste (di sostanze solide, liquide ed aeriformi, di polveri, di rumori), né lo stoccaggio nelle aree esterne scoperte di materie prime, manufatti (o semilavorati), attrezzature, sfridi, scarti di lavorazione, rifiuti, ecc.;
- e) attività produttive di tipo intellettuale, come ad esempio la produzione di software;
- f) attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;
- g) attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- h) maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- i) scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- l) attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- m) musei dell'agricoltura;
- n) attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco Agricolo, dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali dismesse a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire esclusivamente alle condizioni e con le modalità stabilite all'articolo 25, paragrafo 5, delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di zona di cui all'articolo 25 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni del piano di settore agricolo previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).



### 54.02.3 – Modalità di intervento

Possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, e dunque senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta (o richiamata) nelle presenti norme:

- gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti,
- gli interventi di ampliamento di edifici esistenti,
- gli interventi di nuova costruzione, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli esistenti, salvo documentate esigenze.

Possono essere altresì effettuati mediante *Intervento edilizio diretto* gli interventi su edifici extra-agricoli consentiti dalle presenti norme.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica):

- gli interventi ricadenti in ambiti espressamente a tal fine individuati dal Piano delle Regole;
- gli interventi su edifici agricoli dismessi, finalizzati ad attivare le destinazioni d'uso extra-agricole espressamente consentite dal [precedente articolo 54.02.2](#), quinto comma.
- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

Il rilascio del *Permesso di costruire* é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi all'attività agricola, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

**Gli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola, le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali nonché gli interventi connessi ad edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano.**

**[ Comma aggiunto in adeguamento al punto 17 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]**

### 54.02.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

#### A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.  
elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata.

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto–floro–vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre.  
I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

Ds : per le residenze:  
5,00 ml per calibro stradale fino a ml 7,00;  
7,50 ml per calibro stradale da ml 7,00 a ml 15,00;  
10,00 ml per calibro stradale oltre ml 15,00;  
per edifici aventi altra destinazione:

10,00 ml

Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.  
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 ml, per gli edifici destinati alla residenza.  
10,00 ml per gli altri edifici.  
In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo, solo per le residenze, quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "Indici e parametri urbanistici ed edilizi") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 8,50, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECCIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 ml dal perimetro di aree aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.

É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria.

Ds : 15,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.  
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : 10,00 ml in generale.  
200,00 ml (400,00 ml in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.  
50,00 ml (100,00 ml in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici della rete irrigua.

C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 ml, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 ml dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo il P.d.R., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.d.R., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico-sanitaria

- Ds : 30,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : 10,00 ml in generale;  
400,00 ml dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;  
100,00 ml dai corpi idrici della rete irrigua.

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;
3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.S.L. e dell'ARPA competenti.

Per le aziende esistenti alla data di adozione del PGT, la possibilità edificatoria espressa mediante gli indici *If (Indice di fabbricabilità fondiaria)* ed *Rc (Rapporto di copertura)* è incrementata del 20 per cento ai sensi dell'art. 59, comma 4-bis della legge regionale n. 12 del 2005 (comma introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2008).

**Gli indici e parametri edilizi e urbanistici sopra indicati dovranno essere in ogni caso verificati, sotto il profilo paesaggistico, con l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.  
[ Comma aggiunto in adeguamento al punto 18 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]**

#### 54.02.5 – Areali ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale

Vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli *Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*:

- la *Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande*, imposta dal P.T.R.A. "Naviglio Lombardi";
- la *Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande, indicata dal P.T.R.A. "Naviglio Lombardi"*»;
- le *Zone di tutela e valorizzazione paesistica* di cui all'art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e all'art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- le *Fasce di rilevanza paesistico-fluviale* di cui all'art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano);
- gli *Insedimenti rurali di interesse storico e paesaggistico e le emergenze storico-architettoniche* di cui agli articoli 39 e 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, di cui all'allegato B (Tabella 3.5.1) del P.S.A. del Parco Agricolo Sud Milano, di cui agli articoli 38 e 39 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano);
- vari *Manufatti della storia agraria*;
- i *Manufatti idraulici afferenti al Naviglio Grande* di cui all'art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- le *Aree a rischio archeologico*;
- i *Percorsi di interesse storico-paesistico e le strade panoramiche* di cui all'art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, di cui all'art. 40 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano, di cui all'art. 26, comma 9, della "Normativa" del P.P.R.;
- i *Navigli e canali sottoposti a tutela specifica* di cui all'art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e all'art. 46 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano;

- i *Corsi d'acqua* di cui all'art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano
- i *Fontanili attivi* di cui all'art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- le *Aree boscate*;
- *Filari, arbusteti, siepi* di cui all'art. 64 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- gli *Alberi monumentali* di cui all'art. 65 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano;
- *Marcite e prati marcitori* di cui all'art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano;
- gli elementi della "Rete ecologica".

Le modalità di tutela e di valorizzazione di detti areali ed elementi sono indicate al successivo [Titolo Sesto "Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico, e ambientale. Rete ecologica"](#).

#### 54.02.6 – Riqualficazione del "Centro ippico il Grifone"

Il complesso denominato "Centro ippico il Grifone", che insiste in gran parte (e per l'intero sedime edificato) sul territorio del Comune di Vermezzo, è classificato nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.07 "Carta della disciplina delle aree. L'intero territorio comunale"](#) in scala 1 : 5.000 all'interno degli "Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano".

Per detto complesso il Piano delle Regole, ferme restando le determinazioni dell'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano, a cui compete la tutela del territorio incluso nel Parco:

- conferma l'attività in essere di centro ippico;
- consente la possibilità di una complessiva riqualficazione funzionale delle strutture e dell'attività;
- consente la possibilità di ampliamento "una tantum" delle strutture entro il limite massimo del 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp) **degli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C. del Parco, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola.**

**[ Parte modificata in adeguamento al punto 19 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]**

L'intervento di riqualficazione con ampliamento deve essere disciplinato da preventivo Piano Attuativo esteso all'ambito perimetrato nella menzionata tavola [PR/p.07](#) (con eventuale stralcio della porzione ricadente nel territorio di altro Comune).

Il Piano Attuativo deve prevedere in particolare l'adeguamento, a completa cura e spese del soggetto attuatore, della strada di accesso (come appositamente individuata nella tavola [PR/p.07](#) con la dicitura «*Adeguamento del collegamento carraio dalla SP 30 all'insediamento "Il Grifone"*») dalla S.P. 30 "Binasco-Vermezzo", compresa la realizzazione di apposita rotonda o altro manufatto approvato dal competente servizio dell'Amministrazione Provinciale all'intersezione con la predetta S.P. 30.

#### 54.02.7 – Piani attuativi vigenti e in corso di attuazione

Ricadono negli "Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano" le porzioni del territorio comunale rispettivamente comprese nei due ambiti di pianificazione attuativa (PP) previsti dal P.R.G. previgente, rispettivamente relativi:

- alla Cascina Casone;
- alla Cascina Tavolera.

Entrambi i suddetti Piani Particolareggiati risultano approvati e convenzionati all'adozione del presente Piano delle Regole.

Conformemente a quanto stabilito al [precedente articolo 40 "Efficacia dei Piani Attuativi approvati prima dell'adozione del Piano delle Regole"](#), il presente Piano delle Regole recepisce e conferma le previsioni dei suddetti Piani Particolareggiati; ogni intervento ricadenti nei relativi ambiti resta perciò soggetto agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal rispettivo Piano Attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal menzionato [articolo 40](#) in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

Con riferimento all'ultimo comma del citato articolo 40, resta stabilito che una volta ultimata l'attuazione del Piano Attuativo, ogni successivo intervento ricadente all'interno del relativo perimetro dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo stesso e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

#### 54.02.8 – Norme particolari

##### A) NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni – purché destinate all'esercizio dell'attività agricola – sono ammesse previo parere del competente servizio della provincia di Milano che ne attesti la comprovata esigenza.

[ Parte modificata in adeguamento al punto 20 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]

Le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma – e fatte salve documentate esigenze – devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente. A tale scopo deve essere prodotta, contestualmente alla presentazione del progetto, idonea documentazione grafica e fotografica;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

##### B) EDIFICI EXTRA-AGRICOLI

Per gli edifici che alla data di adozione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento “una tantum”, entro il limite massimo del 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.

[ Parte modificata in adeguamento al punto 21 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni) ]

Qualora gli edifici extra-agricoli presentino – secondo la classificazione dei medesimi prestabilita dal Piano delle Regole – motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico,

ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare, oltre che alla disciplina di cui al presente paragrafo, anche alla disciplina specificamente stabilita dalle presenti norme di attuazione.

#### C) RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

#### D) RETE IDRICA SUPERFICIALE

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica superficiale, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

#### E) ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

#### F) MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set-aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

#### G) CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora non vengano superati i seguenti rapporti fra peso vivo di bestiame e superficie aziendale:

- |  |        |                       |
|--|--------|-----------------------|
| a. Bovini, caprini, ovini, equini, e assimilabili:                                     | 300 Kg | per pertica milanese; |
| b. Suini:  | 150 Kg | per pertica milanese; |
| c. Polli, faraone, anatre, oche, tacchini, struzzi, volatili, conigli, e assimilabili: | 200 Kg | per pertica milanese. |

#### H) AUTOMEZZI MOTORIZZATI

Il transito e la sosta con mezzi motorizzati sono vietati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale.

#### I) VANI INTERRATI E SEMINTERRATI

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, è sconsigliato realizzare vani con pavimento posto a quota altimetrica inferiore alla "quota 0,00 convenzionale" come definita nelle presenti norme.

Il redigendo nuovo Regolamento Edilizio potrà stabilire specifici e più dettagliati indirizzi e cautele.

#### L) COLTIVAZIONE DEL RISO

La coltivazione del riso può essere effettuata solo alla distanza dagli edifici Stabilita dal Regolamento speciale della Provincia di Milano.

#### M) DISTANZA DEGLI ALLEVAMENTI DA INSEDIAMENTI EXTRA-AGRICOLI

Oltre che alle specifiche norme del [presente articolo 54.02](#), gli spazi destinati ad attività zootecniche sono soggetti, per quanto riguarda le distanze da mantenere da insediamenti – esistenti o previsti – aventi destinazione extra-agricola, a tutte le norme vigenti, ed in particolare:

- al Regolamento Locale di Igiene;

- al Regolamento Edilizio Comunale;
- al Piano di Settore Agricolo del Parco Agricolo Sud Milano (ove ricadenti nel relativo territorio).

Si intendono inoltre qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nelle linee guida regionali di cui al [successivo punto I](#)).

**I) RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"**

Si intendono qui richiamate e trovano applicazione, in quanto applicabili, le indicazioni contenute nel Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato Regionale alla Sanità 29 dicembre 2005, n. 20109 "*Linee Guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale*", pubblicato sul BURL del 10 febbraio 2006, 3° suppl. straord., elaborate e divulgate dall'Assessorato regionale in attuazione di quanto indicato dalla d.g.r. 7/18344 del 23 luglio 2004 "*Interventi operativi per la promozione della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro in Lombardia per il triennio 2004-2006*" e ad integrazione delle precedenti "*Linee guida per la prevenzione degli infortuni in zootecnia*" approvate con d.d.g. 29 settembre 2004 n. 16258, pubblicate sul BURL 14 gennaio 2005, 5° suppl.straord.

### **54.03 – Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano.**

#### **54.03.1 – Descrizione**

Sono così definite le esigue porzioni del territorio agricolo non incluse nel Parco Agricolo Sud Milano, attualmente libere da costruzioni.

#### **54.03.2 – Destinazioni d'uso. Possibilità edificatoria**

In considerazione della loro adiacenza a zone edificate residenziali, in queste aree è vietata qualsiasi edificazione, mentre è consentita la conduzione del fondo.

Pertanto la possibilità edificatoria che ad esse compete, determinata applicando gli stessi indici stabiliti al precedente articolo 54.02 "*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*", può essere trasferita su altre superfici aziendali, nell'ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

La sopra menzionata possibilità edificatoria è riferita esclusivamente alle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile.

Più precisamente, dette opere consistono in:

1. abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
2. attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)] – (approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011).

#### **54.03.3 – Areali ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale**

Per gli areali e gli elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale di cui all'articolo 54.02.5 eventualmente ricadenti negli *Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano* si applicano le modalità di tutela e di valorizzazione indicate al successivo Titolo Sesto "*Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico, e ambientale. Rete ecologica*".

#### 54.03.4 – Norme particolari

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili, le stesse *Norme particolari* stabilite per gli "*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*" (vedi articolo 54.02.9).

### Art. 55 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

I progetti relativi ad opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del sopra menzionato d.lgs. 22/01/2004 n. 42, le aree e gli immobili compresi entro i confini del Parco Agricolo Sud Milano sono considerati "beni paesaggistici"; pertanto ogni intervento di trasformazione ad essi relativo è soggetto alla suddetta preventiva "autorizzazione paesaggistica" il cui rilascio è di competenza del Parco stesso.

## **TITOLO SESTO AMBITI ED ELEMENTI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE. RETE ECOLOGICA**

### Art. 56 Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande (Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi")

Trattasi della fascia disposta ai lati del Naviglio Grande, avente profondità di 100 metri per parte misurata a partire da ciascuna sponda.

La fascia si sovrappone ad altri ambiti individuati dal P.G.T., e segnatamente dal Piano delle Regole, generalmente dotati di propri indici e parametri di edificabilità e dunque di propria capacità edificatoria.

La fascia è imposta dal Piano Territoriale Regionale d'Area (P.T.R.A.) "Navigli Lombardi" approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. IX/72 del 16 novembre 2010 ai fini di tutelare e salvaguardare i caratteri connotativi del territorio attraversato dai navigli e con l'obiettivo della valorizzazione di tale sistema di elevata qualità paesaggistica ed ambientale.

L'imposizione da parte del P.T.R.A. di tale fascia di tutela risponde a finalità di carattere paesistico-ambientale e come tale deve considerarsi "previsione di maggior definizione" in grado di implementare il Piano del Paesaggio Lombardo; di conseguenza, per quanto attiene alla disciplina di carattere paesaggistico, le prescrizioni e i criteri dettati nel presente articolo prevalgono su quelli indicati in altri articoli delle presenti norme e relativi alla disciplina urbanistica degli ambiti territoriali sottostanti a detta fascia.



Entro tale fascia il P.d.R. pone particolare attenzione alla valorizzazione delle aree verdi, alla salvaguardia delle aree libere preservandole da trasformazioni incompatibili con gli obiettivi di qualità del paesaggio.

Entro tale fascia deve essere conservato il carattere agricolo del territorio, ove presente, mantenendo i filari e le macchie boscate.

In caso di riqualificazione e ampliamento, gli edifici agricoli esistenti dovranno essere assoggettati alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio".

Le *conche* esistenti dovranno essere ripristinate utilizzando i criteri di intervento stabiliti dal P.T.R.A. nella sezione 2 "Paesaggio", obiettivo " Riqualificare e restaurare le sponde i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema naviglio".

I progetti di nuovi approdi dovranno salvaguardare le sponde del naviglio con un intervento minimale garantendo la continuità della forma delle sponde stesse.

Per le intersezioni con la rete verde/ecologica regionale, ogni intervento dovrà garantire la massima continuità degli spazi non costruiti evitando la frammentazione della rete.

Gli interventi edilizi entro tale fascia sono regolati dalle norme seguenti:

- a) nelle aree ubicate in ambiti edificati/edificabili del P.d.R.:
  - a.1) non possono essere effettuati interventi di nuova costruzione, ampliamento, soprizzo. L'eventuale possibilità edificatoria che compete all'area compresa entro tale fascia (sulla base degli indici e parametri stabiliti dal P.d.R.) può essere realizzata solo al di fuori della fascia stessa, su area appartenente al medesimo ambito territoriale;
  - a.2) possono essere effettuati interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, non comportanti incremento del "Volume reale (Vr)";
  - a.3) possono essere effettuati interventi di riordino urbano, d'iniziativa pubblica o privata, anche comportanti la ristrutturazione urbanistica – previa approvazione di apposito piano attuativo – e/o il completamento di agglomerati esistenti;
  - a.4) per gli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente classificabili nelle categorie della ristrutturazione edilizia e della ristrutturazione urbanistica, ed in ogni caso per gli interventi comportanti riuso di spazi edilizi dismessi o modifica di destinazione d'uso, dovrà essere mantenuta una fascia verde di rispetto lungo il Naviglio Grande, possibilmente alberata, la cui larghezza verrà stabilita caso per caso dal Comune, sentito il parere della Commissione per il paesaggio, in funzione della situazione in essere e vista la proposta preliminare del soggetto interessato;  
**[ Parte aggiunta in adeguamento al punto B delle prescrizioni o osservazioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col "P.T.R.A. Navigli Lombardi" effettuata dalla Regione (vedi controdeduzioni) ]**
- b) nelle aree ricadenti negli ambiti agricoli:
  - b.1) non è consentita alcuna nuova edificazione se finalizzata a dar luogo a nuovi insediamenti. L'eventuale possibilità edificatoria che compete all'area compresa entro tale fascia (sulla base degli indici e parametri stabiliti dal P.d.R.) può essere realizzata solo al di fuori della fascia stessa, su area appartenente al medesimo ambito territoriale;
  - b.2) è possibile effettuare interventi di completamento di insediamenti agricoli esistenti e attivi, nel rispetto degli indici e parametri urbanistico-edilizi stabiliti dal P.d.R. per l'ambito interessato.
  - b.3) è possibile effettuare interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, non comportanti incremento del "Volume reale (Vr)".

[ **Comma cassato in adeguamento al punto A delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col “P.T.R.A. Navigli Lombardi” effettuata dalla Regione (vedi controdeduzioni) ]**

Gli stessi potranno essere autorizzati solo se connotati, a giudizio dell'autorità competente, da caratteristiche tali da renderli coerenti e compatibili col contesto paesistico-ambientale in cui si inseriscono e da concorrere al perseguimento degli obiettivi del P.T.R.A.

Le nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi per l'ampliamento del centro sportivo comunale “A. Moratti” dovranno mantenersi all'esterno della fascia di tutela di 100 metri dalla sponda del Naviglio Grande e dovranno essere schermate verso il naviglio da una cortina alberata.

[ **Comma aggiunto in adeguamento al punto B delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col “P.T.R.A. Navigli Lombardi” effettuata dalla Regione (vedi controdeduzioni) ]**

## **Art. 57 Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande** (Sezione 2, Area tematica “Territorio”, del Piano Territoriale Regionale d'Area “Naviglio Lombardi”)

Trattasi della fascia disposta ai lati del Naviglio Grande, avente profondità di 500 metri per parte misurata a partire da ciascuna sponda, indicata dal Piano Territoriale Regionale d'Area (P.T.R.A.) “Navigli Lombardi”, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. IX/72 del 16 novembre 2010.

La fascia ricade nel territorio rurale, sovrapponendosi agli ambiti per il medesimo individuati dal P.G.T. (segnatamente dal Piano delle Regole); si intendono pertanto esclusi dalla stessa i seguenti ambiti del P.d.R. appartenenti al tessuto urbano consolidato o a porzioni di territorio nelle quali si sono consolidate o sono in via di consolidamento funzioni diverse da quella agricola comportanti la perdita definitiva dei caratteri di ruralità:

- *Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*: sub-ambito RA;
- *Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione*;
- *Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti*: sub-ambiti IA, IB;
- *Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione*;
- *Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale*: sub-ambiti MA, MB, MC;
- Aree edificate con attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Nel presupposto che il territorio rurale è destinato ad acquisire una duplice funzione, quella di bene privato utilizzato con finalità economico-produttive, ma anche quella di bene fruibile dalla collettività per le sue valenze paesaggistiche, ambientali, culturali, storiche, il P.T.R.A. assume tale fascia nel dichiarato intento di definire uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica.

Il territorio compreso all'interno della fascia è pertanto considerato a prevalente valenza paesaggistica, ambientale e naturalistica e ad esso il P.G.T. affida le seguenti funzioni:

- a) consentire il consolidamento delle attività agricole con lo scopo di tutelare l'ambiente e il paesaggio;
- b) contribuire alla Rete Verde prevista dal Piano Paesaggistico Regionale come linea di forza in cui le qualità paesaggistiche urbane ed extraurbane (rurali, ambientali) sono direttamente fruibili attraverso il sistema dei sentieri ciclopedonali;
- c) costituire elemento di continuità della Rete Ecologica Regionale, come corridoio di area vasta complementare al sistema dei corridoi primari della predetta, col duplice obiettivo:
  - di costituire un'occasione privilegiata per fornire servizi ecosistemici alle diverse componenti che concorrono al governo del territorio (agricole, paesaggistiche, idriche, infrastrutturali, insediative). Il P.d.R. assume a tal fine, come riferimento degli assetti ecosostenibili del sistema rurale nel suo rapporto con quello ecosistemico, il modello D di cui al punto 10.2 della DGR 26 novembre 2008 n. 8/8515;
  - di concorrere al mantenimento della connettività ecologica, prioritariamente perseguito nei corridoi primari della R.E.R.

Con riguardo alle funzioni di cui ai punti a) e b), è vietato effettuare interventi che possano comportare l'interruzione anche parziale della fascia.

Fatte salve le norme di legge, dei piani sovraordinati e del presente piano applicabili agli ambiti agricoli,

nonché le norme stabilite al precedente articolo per la “*Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande*”, all’interno della fascia definita dal presente articolo trovano applicazione – ove più restrittive – le norme seguenti:

- 1) sono ammesse le sole destinazioni d’uso prettamente agricole, come elencate e descritte all’articolo 54.02.2 delle presenti norme, con esclusione di quelle di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g) del quarto comma;
- 2) eventuali nuove costruzioni destinate alle funzioni agricole di cui sopra sono ammesse solo ove ne sia dimostrata l’effettiva necessità con la presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall’organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell’azienda agricola.
- 3) la progettazione di ogni intervento sugli edifici e sulle strutture esistenti, nonché di ogni intervento di nuova costruzione (ove ammessa) sarà improntata al criterio-guida di mantenere la continuità degli spazi non costruiti e di favorire prioritariamente, ove possibile, azioni capaci di ridurre la frammentazione ecologica e territoriale (intervenendo su diversi aspetti quali ad esempio la natura e la densità del verde pubblico e privato, sulla natura delle recinzioni, prevedendo la realizzazione di specifici punti di appoggio e di richiamo per specie non incompatibili con l’ecosistema urbano, ecc.);
- 4) la progettazione di eventuali nuove infrastrutture, ove strettamente e necessarie e ove ammesse, tenderà a prevedere adeguate soluzioni di de-frammentazione (sovrappassi, sottopassi ecc.) e ad essere inoltre accompagnata da interventi sull’assetto infrastrutturale attuale (spazialmente collegato all’opera in progetto) che ne riducano l’effetto di barriera ecologica, paesaggistica, territoriale;
- 5) ogni intervento sugli edifici e sulle strutture esistenti, nonché ogni intervento di nuova costruzione (ove ammessa) sia effettuato nel rispetto delle disposizioni contenute nell’ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. nella Sezione 2 per l’area tematica “Paesaggio” nonché, ove più restrittive, delle disposizioni contenute nell’[articolo delle presenti norme intitolato “Insedimenti rurali di interesse storico e paesaggistico ed emergenze storico-architettoniche \[ omissis \]”](#);
- 6) deve essere conservato e incrementato l’apparato vegetale arboreo-arbustivo che connota il paesaggio agrario conferendogli una forte valenza ecologica, in relazione al quale si applicano le disposizioni seguenti:
  - è di norma vietato eliminare filari, macchie boscate, arbusteti, siepi, o parte degli stessi, ed anche alberi isolati;
  - nel caso l’eliminazione si renda necessaria per l’effettuazione – ove consentita – di interventi edilizi su edifici o complessi esistenti, o di sistemazione idraulica, o di risagomatura di terreni (ove consentita), è necessario:
    - effettuare l’esatta rilevazione dell’apparato vegetale arboreo-arbustivo esistente nell’area interessata e nel suo intorno, documentandone attraverso opportuni elaborati grafico-analitici e fotografici la disposizione sul terreno, le essenze, le dimensioni, lo stato di salute;
    - predisporre un progetto di ricomposizione dell’ apparato vegetale arboreo-arbustivo, improntato all’obiettivo di creare la maggior continuità possibile del verde, con riferimento non solo all’area interessata ma anche al suo intorno, così da contribuire alla formazione, al miglioramento e al consolidamento della rete ecologica, oltre che al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche del territorio;
  - ogni nuova edificazione – ove consentita – deve essere accompagnata, quale condizione per la relativa assentibilità e nei modi e con le finalità descritti al punto precedente, dalla rilevazione dell’apparato vegetale arboreo-arbustivo esistente nell’area interessata e nel suo intorno e dalla presentazione del progetto di ricomposizione del medesimo apparato o, se del caso, di costituzione di un nuovo apparato;
  - le essenze da mettere a dimora verranno scelte d’intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano.

- 7) per il “*Fontanile Cattaneo*” si applicano le disposizioni contenute nell’[articolo delle presenti norme intitolato “Fontanili attivi \[ omissis \]”](#);
- 8) le recinzioni possono essere realizzate solo mediante siepi. Qualora, per esigenze di sicurezza di insediamenti e impianti, sia necessario realizzarle con modalità differenti, le stesse dovranno essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

## **Art. 58 Zone di tutela e valorizzazione paesistica** (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Negli ambiti agricoli individuati dal P.G.T. ricadono gli areali di tutela ambientale, paesistica, storica e naturalistica corrispondenti:

- alle “*Zone di tutela e valorizzazione paesistica*” del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (art. 34 delle n.t.a.), che si sovrappongono nello stesso P.T.C. ai “*territori agricoli di cintura metropolitana*” di cui all’art. 25 delle relative n.t.a.;
- agli “*Ambiti di rilevanza paesistica*” del P.T.C.P. della Provincia di Milano (art. 31 delle n.d.a.).

Il P.G.T. estende inoltre detti areali fino a comprendere le aree per le quali il P.T.C.P. formula “Proposta di tutela paesistica” (art. 68 delle n.d.a.) in ragione della loro adiacenza al corso del Naviglio Grande.

Pertanto, nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.07 “Carta della disciplina delle aree. L'intero territorio comunale” in scala 1 : 5.000](#) la trama grafica che contraddistingue detti areali è generalmente sovrapposta alla campitura degli “*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*”.

Gli areali in parola, costituiti da terreni agricoli generalmente coltivati, comprendono “*aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità di valori ambientali, storici e naturalistici, in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio*”.

Oltre ad essere in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo–produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.), dette zone sono in particolare finalizzate al mantenimento dell'attività agricola in quanto elemento che contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio (art. 34, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Quanto alle destinazioni d'uso ammesse e a quelle espressamente non ammesse, si applica – per quanto applicabile – quanto stabilito nelle presenti norme per gli “*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*”.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di zona di cui all'articolo 25 e di cui all'articolo 34 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni dei piani di settore e in particolare del *Piano di Settore Agricolo* (P.S.A.) approvato dal Consiglio direttivo del Parco con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007.

Quanto alle modalità d'intervento, si applicano, per quanto applicabili, le stesse modalità di intervento stabilite nelle presenti norme per gli “*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*”.

La possibilità edificatoria è quella stabilita nelle presenti norme per gli “*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*”.

Gli interventi su aree e fabbricati ricadenti entro la “Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande” sono soggetti alle limitazioni e alle disposizioni specifiche di cui al precedente articolo 56 e, più in generale, alle norme e ai criteri specifici di intervento dettati dal P.T.R.A. “*Navigli lombardi*”, norme e criteri che, in quanto finalizzati alla tutela paesistica e ambientale, prevalgono sulle norme aventi la medesima finalità del P.T.C. del Parco Agricolo.

## **Art. 59 Fascia di rilevanza paesistico-fluviale** (art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Trattasi della fascia indicata dal P.T.C.P. della Provincia di Milano, interessante l'appendice ovest del territorio comunale attraversata dal Ticinello (“*Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale*”) (oltre che dal Cavo Cantù e dalla Roggia Piona).

In detta fascia trovano applicazione le norme di cui all'articolo 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. menzionato, fatta salva l'applicazione di norme più restrittive derivanti da vincoli o previsioni relativi ad areali sovrapposti in tutto o in parte alla fascia stessa.

## **Art. 60 Insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico ed emergenze storico-architettoniche** (artt. 39 e 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano – allegato B, Tabella 3.5.1, del P.S.A. del Parco Agricolo Sud Milano – artt. 38 e 39 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Il P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) del Parco Agricolo Sud Milano segnala nel territorio comunale:

- cinque “*insediamenti rurali isolati di interesse paesistico*” (art. 39 delle n.t.a.), corrispondenti a:
  - la Cascina Case Nuove;
  - la Cascina Casone;
  - la Cascina Grande;
  - la Cascina Rosa Botta;
  - la Cascina Rosa Brezzi;
  
- due “*emergenze storico architettoniche*” (art. 40 delle n.t.a.), corrispondenti a:
  - la Cascina Grande;
  - la Cascina Rosa Botta;

Il relativo P.S.A. (Piano di Settore Agricolo), elenca invece (allegato B, Tabella 3.5.1) otto “Cascine storiche”, corrispondenti a:

- la Cascina Case Nuove;
- la Cascina Casone;
- la Cascina Gamazzola;
- la Cascina Grande;
- la Cascina Rosa Botta;
- la Cascina Rosa Brezzi;
- la Cascina Tavolera;
- il Molino di Vermezzo.

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) segnala nel territorio comunale:

- tre “*insediamenti rurali di rilevanza paesistica*” (art. 39 delle n.d.a.), corrispondenti a:
  - la Cascina Grande;
  - la Cascina Rosa Botta;
  - la Cascina Rosa Brezzi;
  
- nove “*insediamenti rurali di interesse storico*” (art. 38 delle n.d.a.), corrispondenti a:
  - la Cascina Case Nuove;
  - la Cascina Casone;
  - la Cascina Gamazzola;
  - la Cascina Grande;
  - l'insediamento Il Grifone;
  - la Cascina La Fornace;
  - la Cascina Rosa Botta;
  - la Cascina Rosa Brezzi;
  - la Cascina Tavolera.

Avuto riguardo a dette segnalazioni, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, il Piano delle Regole individua, nelle competenti tavole, sei “insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico” e precisamente:

- la Cascina Case Nuove;
- la Cascina Gamazzola;
- la Cascina Grande;
- la Cascina La Fornace;
- la Cascina Rosa Botta;
- la Cascina Rosa Brezzi;

oltre al "Molino di Vermezzo".

Trattasi degli insediamenti rurali isolati la cui formazione risale, in tutto o in parte, ad epoca antecedente al 1888, costituenti testimonianza storica del processo di formazione e strutturazione del paesaggio agrario, per tale ragione sottoposti a tutela e conservazione.

Gli stessi insediamenti, in ragione della posizione, delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, della presenza di elementi architettonici di rilievo, dei valori paesistici, sono inoltre ritenuti meritevoli di tutela sotto il profilo paesaggistico.

Considerato che detti insediamenti sono compresi negli "Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano", e ferma restando, di conseguenza, la competenza dello stesso Parco Agricolo (a cui compete, in particolare, il rilascio delle *autorizzazioni paesaggistiche*), gli interventi edilizi e urbanistici sono regolati:

- in generale dalle norme relative a tali ambiti, [di cui all'articolo 54.02](#);
- più specificamente dalle norme seguenti.

Gli interventi ricadenti entro la "Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande" sono soggetti anche alle disposizioni di cui al precedente [articolo 56](#) e, in particolare, alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio".

Gli interventi possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire* (o titolo equipollente) non preceduto da *Piano Attuativo*, previo rilascio della prescritta *Autorizzazione paesaggistica* da parte del Parco Agricolo, salvo per i casi in cui le presenti norme espressamente prescrivono la preventiva pianificazione attuativa.

La categoria di intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto è quella indicata nella [tavola PR/p.10 "Disciplina degli interventi negli insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico"](#).

Gli interventi sono soggetti alle seguenti disposizioni specifiche:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento, nonché i materiali e le tecniche costruttive originarie. Sono, ove possibile, corrette o sostituite le manomissioni dovute ad interventi recenti;
- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati (ferma restando la necessità per detti interventi, ove previsto ai commi precedenti, del preventivo Piano Attuativo), la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura d'insieme del complesso;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi alle condizioni specificate [all'articolo 54.02.8](#) "Norme particolari", paragrafo A) "NUOVE COSTRUZIONI".
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del Parco, come esattamente stabilite [all'articolo 54.02.2](#) delle presenti norme e sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso;
- e) è consentita, ai fini del riuso, la chiusura totale o parziale di spazi coperti (quali portici, logge, tettoie) di fabbricati in tutto o in parte inutilizzati, nella misura in cui, secondo il giudizio dell'autorità preposta al rilascio dell' "autorizzazione paesaggistica", ciò non determini la compromissione dei valori paesistici da tutelare.  
Il tamponamento perimetrale di chiusura dovrà essere effettuato arretrandolo dal filo degli elementi strutturali verticali e orizzontali esistenti (pilastri, solai, archi, ecc.), in modo tale da conservare la memoria del fabbricato preesistente.  
Le nuove aperture da inserire in detti tamponamenti dovranno avere dimensioni e proporzioni omogenee coi caratteri dell'edificio e dovranno risultare ordinatamente inserite in rapporto ai predetti elementi strutturali verticali e orizzontali da conservare.
- f) gli interventi saranno improntati ai seguenti criteri generali.

f.1 Sagoma in pianta del fabbricato

Dovrà rimanere inalterata, fatta salva l'eliminazione di aggiunte recenti incongrue e fatti salvi – in caso di sostituzione edilizia o in caso di ristrutturazione edilizia – adeguamenti richiesti dal Comune o da altra autorità competente volti all'adeguamento di strade o corsi d'acqua o per altre ragioni di pubblica utilità.

#### f.2 Altezza e morfologia delle coperture

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione (ove consentita): le coperture dovranno mantenere altezza (sia in colmo che in gronda), pendenza e morfologia identiche a quelle preesistenti. Eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo per motivi tecnici adeguatamente e documentatamente dimostrati.

Per interventi comportanti nuove costruzioni: altezza, pendenza e morfologia della copertura dovranno essere analoghe a quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.

#### f.3 Materiali delle coperture

Sono da preferirsi le tegole a canale in laterizio (coppi), nel colore naturale dei laterizi tradizionalmente prodotti nella zona.

#### f.4 Composizione delle facciate, forma e dimensioni delle aperture, disposizione delle aperture

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere in linea di massima mantenuta come preesistenti, salva la possibilità di eliminare o modificare parti incongrue. Non è consentito aumentare il numero dei piani riposizionando i solai, salvo che questo possa essere ottenuto senza modifica delle facciate (mediante l'inserimento di soppalchi o in altri modi).

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni: composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere per quanto possibile omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.

#### f.5 Finiture murarie di facciata

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: dovranno essere mantenute le finiture murarie di facciata preesistenti e dovranno in particolare essere conservate le parti in mattoni a vista.

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni: le finiture murarie di facciata saranno preferibilmente ad intonaco, eventualmente con parti in mattoni a vista.

#### f.6 Apparato decorativo esterno esistente

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia, l'apparato decorativo eventualmente esistente nelle facciate del fabbricato dovrà essere conservato e, qualora ammalorato, dovrà essere ricostituito coi medesimi materiali o con materiali compatibili. A tal fine, lo stesso dovrà essere adeguatamente documentato in sede di richiesta dell' "autorizzazione paesaggistica".

#### f.7 Lattonerie

La sagoma e le dimensioni di canali, pluviali, scossaline ed altri elementi di lattoneria saranno uguali a quelli preesistenti, se originari, ed in ogni caso coerenti coi caratteri dell'edificio preesistente (per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti) o degli altri edifici presenti nell'insediamento (per gli interventi comportanti nuove costruzioni).

Per quanto concerne i materiali, è da preferirsi il rame; sono tuttavia ammessi anche altri materiali di aspetto simile.

#### f.8 Serramenti esterni

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione: i serramenti esterni manterranno per quanto possibile le caratteristiche estetiche

(larghezza dei telai, sagoma dei profili, suddivisioni verticali e orizzontali, sistema di apertura) di quelli preesistenti. Sono ammessi incrementi dello spessore dei telai al fine del miglioramento delle caratteristiche di efficienza energetica (e dunque di sostenibilità ambientale) del fabbricato.

Per interventi comportanti nuove costruzioni: i serramenti esterni avranno caratteristiche estetiche omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento, se originarie e/o congrue.

Quanto al materiale, è da preferirsi il legno, anche verniciato con prodotti coprenti; potranno tuttavia essere consentiti altri materiali, purché di aspetto coerente con le caratteristiche del fabbricato .

#### f.9 Colori

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia: per le tinteggiature murarie è da preferirsi la riproposizione del colore originario, adeguatamente documentato in sede di progetto mediante apposite stratigrafie. Anche per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) è da preferirsi il colore originario, se accertabile.

Per interventi comportanti nuove costruzioni o nel caso non fosse possibile accertare il colore originario: le colorazioni murarie devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali. Per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) si preferiranno valori cromatici caratteristici dell'architettura rurale, come documentabile in altri edifici (coevi a quello oggetto dell'intervento) del medesimo insediamento o della zona.

#### f.10 Sistemazioni esterne

Le aree di pertinenza interne alla recinzione dell'insediamento verranno sistemate a verde, con impiego di essenze caratteristiche della zona, meglio se autoctone.

Per le pavimentazioni verranno impiegati preferibilmente ghiaietto, macadam, ciottolato, elementi lapidei in blocchetto o in lastra. Sono ammessi anche i blocchetti prefabbricati in cemento (autobloccanti) di forma quadrata o rettangolare, meglio se del tipo "antichizzato", in tinte tenui e compatibili col contesto rappresentato dall'intero insediamento.

## Art. 61 Manufatti della storia agraria

Il territorio rurale irriguo è interessato dalla presenza di manufatti che costituiscono testimonianza della storia agraria locale, prevalentemente riconducibili al reticolo idrico superficiale (manufatti di presa, chiuse, manufatti di sovrappasso fra rogge, muri di sponda, ponti, ecc.).

Il presente Piano delle Regole persegue l'obiettivo della conservazione di detti manufatti quali testimonianze della storia agraria del territorio ed anche quali elementi che lo caratterizzano dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

Sono pertanto vietati tutti gli interventi suscettibili di cancellare o alterare tali caratteristiche.

Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, che devono essere effettuati nel rispetto delle originarie tecniche costruttive dei manufatti e con la finalità della valorizzazione quali elementi significativi di un più vasto sistema turistico e fruitivo.

Le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti.

Per gli interventi per i quali è richiesto titolo abilitativo, è esclusa la possibilità del ricorso alla *Denuncia di Inizio Attività* o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ed è pertanto richiesto specifico titolo abilitativo rilasciato dall'autorità comunale, previo rilascio della prescritta *Autorizzazione paesaggistica* da parte del Parco Agricolo ove prescritta.



Ogni richiesta gli intervento dovrà essere accompagnata da idonea documentazione illustrante lo stato del manufatto e il rapporto con i corsi d'acqua adiacenti e limitrofi nonché col circostante paesaggio (anche ai fini del rilascio della già menzionata *Autorizzazione paesaggistica*).

E' in ogni caso vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti del manufatto.

Considerato che nella maggior parte dei casi tali manufatti sono ubicati negli "Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano", e ferma restando, di conseguenza, la competenza dello stesso Parco Agricolo (a cui compete, in particolare, il rilascio delle *autorizzazioni paesaggistiche*) gli interventi sui medesimi sono soggetti, oltre che specificamente alle norme del presente articolo, alla norme generali relative a detti ambiti.

Gli interventi ricadenti entro la "Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande" sono soggetti alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio".

## **Art. 62 Manufatti idraulici afferenti al Naviglio Grande** (art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Trattasi dei manufatti idraulici segnalati dal P.T.C.P. della Provincia di Milano, afferenti al Naviglio Grande, che costituiscono testimonianza della storia locale.

In ragione del fatto che detti manufatti ricadono entro la "Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande", di cui al precedente articolo 56, gli interventi su di essi effettuabili sono soggetti alle norme e ai criteri specifici di intervento dettati dal P.T.R.A. "Navigli lombardi", norme e criteri che, in quanto finalizzati alla tutela paesistica e ambientale, prevalgono sulle norme, aventi la medesima finalità del P.T.C.P. della Provincia di Milano e su quelle del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Per i manufatti idraulici afferenti agli altri corsi d'acqua si applicano le norme dell'articolo precedente.

## **Art. 63 Aree a rischio archeologico**

Nelle competenti tavole del P.G.T., e segnatamente del Piano delle Regole, sono indicate con apposita simbologia le "aree a rischio archeologico" espressamente segnalate dalla competente Soprintendenza.

I siti interessati sono i seguenti:

- a) un *sito* a rischio archeologico con riferimento topografico certo: la Chiesa di San Zenone, edificio di culto medievale;
- b) un *sito* a rischio archeologico con riferimento topografico incerto, localizzato nell'ambito della Cascina Grande, nella quale risulta il rinvenimento di un "tesoretto monetale rinascimentale";
- c) un'area a rischio archeologico localizzata a nord del territorio comunale in adiacenza a porzioni del territorio del Comune di Albairate nelle quali si sono verificati rinvenimenti archeologici.

In queste aree si applicano le seguenti norme di tutela, oltre a quanto prescritto dalla vigente normativa sovracomunale:

- a) qualsiasi intervento di sbancamento relativo ad interventi edilizi o infrastrutturali dovrà essere preventivamente segnalato alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia allo scopo di consentirLe di esprimere il parere di competenza previa effettuazione, ove necessario, di verifiche archeologiche preventive;
- b) nell'uso agricolo dell'area l'aratura non deve superare i 30 cm di profondità; in caso di aratura dei terreni di profondità superiore ai 30 cm., si procede alla segnalazione di cui alla lett. a);
- c) gli interventi di scavi o movimenti di terra devono essere effettuati attraverso l'utilizzo di mezzi idonei al fine di salvaguardare l'integrità di eventuali reperti.

**Art. 64 Percorsi di interesse storico-paesistico, strade panoramiche** (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 40 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano - art. 26, c. 9, della "Normativa" del P.P.R.)

Conformemente a quanto indicato e stabilito nel *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano (articolo 43 delle relative n.t.a.), nel *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* della Provincia di Milano (articolo 40 delle relative n.d.a.), nel *Piano Paesistico Regionale* (articolo 26, comma 9, della relativa "Normativa"), nelle competenti tavole del P.G.T., e segnatamente del Piano delle Regole, sono evidenziati con apposita simbologia grafica i seguenti percorsi di origine storica e di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario:

- l'antico percorso della strada che, correndo longitudinalmente da nord a sud, collegava (e tutt'ora collega) verso nord il paese con la strada sull'alzaia del Naviglio Grande e verso sud con l'abitato di Zelo, successivamente sostituito dalla nuova Strada Provinciale n. 30 "Binasco-Vermezzo";
- la stessa strada che corre sull'alzaia del Naviglio Grande (strada alzaia del Naviglio Grande da Turbigo a Milano).

Detti percorsi sono parte strutturante del sistema della fruizione del territorio agricolo incluso nel Parco.

Per la tutela di detti percorsi e la disciplina degli interventi suscettibili di trasformarne le caratteristiche e le condizioni di fruibilità si rinvia:

- alle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare all'articolo 43 (*Percorsi di interesse storico-paesistico*);
- al *Piano di settore* di cui all'art. 7, comma 2, lett. a) (*sistema dei percorsi del parco (piste ciclabili, percorsi pedonali e ippici) e relative attrezzature*) delle suddette *Norme tecniche di attuazione* (richiamato anche dall'art. 43 delle medesime) nonché ad altri eventuali strumenti di pianificazione e gestione del Parco che abbiano attinenza.

Considerato che detti percorsi sono in parte inclusi nella entro la "Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande", si rinvia inoltre alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. "Navigli lombardi" nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio", che all'interno di detta fascia, si devono ritenere prevalenti, in materia di tutela paesaggistica, sulle norme del P.T.C. del Parco Agricolo.

**Art. 65 Navigli e canali sottoposti a tutela specifica** (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 46 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

I seguenti navigli e canali sono sottoposti a specifica tutela dal comma 2 dell'articolo 42 delle n.t.a. del P.T.C.P. del Parco Agricolo Sud Milano (articolo compreso nel Capo IV "Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale" del Titolo III e pertanto finalizzato alla tutela paesistica e ambientale):

- il Naviglio Grande;
- il canale Ticinello ("Colatore Navigliaccio" o "Ticinello occidentale").

Ogni intervento sui suddetti navigli e canali e nelle aree latitanti è regolato dalle menzionate n.t.a. del P.T.C., fermo restando che in fascia di metri 100 dalle sponde l'edificazione è transitoriamente vietata dal comma 4 dell'articolo 42 delle medesime n.t.a.

Gli interventi ricadenti entro la "Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande" sono soggetti alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti dal P.T.R.A. "Navigli lombardi" nella Sezione 2 per l'area tematica "Paesaggio", criteri che, in quanto finalizzati alla tutela paesistica e ambientale, prevalgono sulle norme aventi la medesima finalità del P.T.C. del Parco Agricolo.

Il canale Ticinello è inoltre compreso fra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, ed è pertanto considerato di interesse paesaggistico dall'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e ss.mm.ii.; pertanto gli interventi ricadenti lungo le sue sponde nella fascia di 150 metri per lato sono soggetti alle procedure stabilite nel menzionato d.lgs 42/2004.

## **Art. 66 Corsi d'acqua** (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

Richiamato quanto indicato nella "Tavola A" (*Articolazione territoriale delle previsioni di Piano*) del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano e quanto stabilito all'articolo 42 delle relative *Norme tecniche di attuazione*, il P.G.T. individua con apposito segno grafico nelle competenti tavole i corsi d'acqua esistenti, facenti parte del complesso reticolo idrico superficiale, avente in prevalenza scopo irriguo.

L'intero suddetto sistema delle acque superficiali viene sottoposto a tutela e conservazione in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio.

Per gli interventi effettuabili su detti corsi d'acqua si rinvia:

- alle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare all'articolo 42 (*Navigli e corsi d'acqua*);
- al *Piano di settore navigli e canali* di cui all'art. 7, comma 2, lett. e) delle suddette *Norme tecniche di attuazione* (richiamato anche dall'art. 42 delle medesime) nonché ad altri eventuali strumenti di pianificazione e gestione del Parco che abbiano attinenza.
- all'articolo 21 "Rispetto dei corsi d'acqua" delle presenti norme di attuazione.

## **Art. 67 Fontanili attivi** (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Nelle competenti tavole del P.G.T., e segnatamente del Piano delle Regole, è evidenziato con apposita simbologia grafica il "*Fontanile Cattaneo*", comprensivo sia della testa del fontanile che dell'asta a valle.

A tale fontanile si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato alterare la testa e l'asta del fontanile;
- è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione nelle aree:
  - circostanti la testa e comprese entro il raggio di 50 metri (dall'orlo della testa medesima);
  - poste ai lati dell'asta corrente nel territorio agricolo, all'interno delle due fasce laterali di larghezza (misurata dalla sommità della sponda incisa o dal piede arginale esterno) non inferiore a metri 25 per lato per i primi 150 metri di sviluppo e non inferiore a metri 10 per lato per il tratto rimanente.Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;
- è incentivata la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta posta in territorio agricolo e della relativa vegetazione di pertinenza, in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale;
- oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua del fontanile, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purché compatibili con le finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene..

Il presente P.G.T. individua planimetricamente, in scala di maggior dettaglio, la fascia di rispetto intorno alla testa e lungo l'asta del fontanile, disciplinando inoltre, compatibilmente alle destinazioni d'uso delle aree, l'ambito del fontanile ricadente in aree urbanizzate.

L'Amministrazione Comunale promuoverà, nel più breve tempo possibile, apposito progetto di recupero e valorizzazione del fontanile e delle aree adiacenti, con la finalità di migliorarne la qualità paesistico-ambientale, tutelarne la permanenza e la funzionalità, consentirne la fruizione sociale (e didattica).  
[ Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 08 (vedi controdeduzioni) ]

## **Art. 68 Aree boscate**

Nelle tavole del P.G.T. sono indicate limitate porzioni del territorio comunale con presenza di bosco, individuate con riferimento al vigente Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.), fra le quali è compresa anche l'area derivante dall'intervento di forestazione effettuato dal Comune, comunemente nota con la denominazione "bosco in città".

Le stesse sono soggette:

- alle norme della legge regionale 5.12.2008, n. 31 “*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*”;
- alle norme nazionali in materia di beni paesaggistici, ed in particolare all'**art. 142, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42**, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008.

## **Art. 69 Filari, arbusteti, siepi** (art. 64 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

I filari, gli arbusteti, le siepi esistenti sono considerati elemento connotativo e qualificante del territorio agricolo, sia sotto il profilo paesaggistico-ambientale, sia sotto il profilo ecologico-naturalistico in quanto tali formazioni vegetali costituiscono la struttura di riferimento per la costituzione della rete ecologica.

L'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 64) per la *valorizzazione* di dette formazioni vegetali è il seguente: il Comune verifica i dati conoscitivi di cui alla Tav. 3 (del P.T.C.P.) e individua eventuali specifici elementi da sottoporre ad azioni di tutela o controllo sulla base di quanto specificato nel precedente comma 3 (dell'art. 64 delle n.d.a.).

Il presente P.G.T.:

- a) ha verificato le indicazioni contenute nella Tavola 3 del P.T.C.P., modificandole ed integrandole ed inserendo nei competenti elaborati grafici le formazioni vegetali riscontrate sul territorio;
- b) detta per tali formazioni vegetali i seguenti criteri di intervento, mirati allo sviluppo della vegetazione arborea e arbustiva esistente per renderne la presenza sul territorio più diffusa ed omogenea:
  - è di norma vietato, negli ambiti agricoli e in quelli adiacenti o interclusi nei medesimi, eliminare filari, arbusteti, siepi, o parte degli stessi, ed anche alberi isolati;
  - nel caso l'eliminazione si renda necessaria per l'effettuazione – ove consentita – di interventi edilizi su edifici o complessi esistenti o di sistemazione idraulica o di risagomatura di terreni, è necessario:
    - effettuare l'esatta rilevazione dell'apparato vegetale esistente nell'area interessata e nel suo intorno, documentandone attraverso opportuni elaborati grafico-analitici la disposizione sul terreno, le essenze, le dimensioni, lo stato di salute;
    - predisporre un progetto di ricomposizione dell'apparato vegetale improntato all'obiettivo di creare la maggior continuità possibile del verde, con riferimento non solo all'area interessata ma anche al suo intorno, così da contribuire alla formazione, al miglioramento e al consolidamento della rete ecologica, oltre che al miglioramento delle caratteristiche paesaggistiche del territorio;
  - ogni nuova edificazione – ove consentita dal P.G.T. e dalle norme sovraordinate – deve essere accompagnata, quale condizione per la relativa assentibilità e nei modi e con le finalità descritti al punto precedente, dalla rilevazione dell'apparato vegetazionale esistente nell'area interessata e nel suo intorno e dalla presentazione del progetto di ricomposizione del medesimo apparato o, se del caso, di costituzione di un nuovo apparato;
  - le essenze da mettere a dimora verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano.

## **Art. 70 Alberi monumentali** (art. 65 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Il P.G.T. individua nelle competenti tavole due esemplari arborei di alto pregio naturalistico e paesaggistico, situati in Via dei Tigli e appartenenti alla specie “*Quercus pubescens*” (*Roverella*).

L'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 65) per la *valorizzazione* di detti alberi, che il presente P.G.T. fa proprio per quanto riguarda il territorio comunale, è il seguente: l'individuazione di criteri per la protezione e la gestione (degli alberi).

A tal fine il P.T.C.P. assume come riferimento la proposta di "*Piano per la tutela e la valorizzazione degli alberi di interesse monumentale*" quale Piano di settore specifico.

A detti alberi si applicano le seguenti prescrizioni:

- è vietato danneggiare o abbattere gli alberi;
- l'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative;
- in tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche–forestali.

Il presente P.G.T.:

- a) ha verificato le indicazioni contenute nella Tavola 3 del P.T.C.P., confermandole ed inserendo nei propri elaborati l'esemplare individuato;
- b) prescrive la tutela dell'esemplare individuato secondo le indicazioni di cui al comma precedente.

## **Art. 71 Marcite e prati marcitori** (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano segnala la presenza nel territorio comunale di un areale annoverato fra le marcite e i prati marcitori, situato nella parte est del territorio comunale, oltre il Cavo Coria.

Il P.G.T. individua detto areale nelle competenti tavole.

Lo stesso è soggetto alle norme dell'articolo 44 delle n.t.a. del suddetto P.T.C.

## **Art. 72 Rete Ecologica Comunale**

### 72.01 – RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano dei Servizi PS/p.05 *La Rete Ecologica Comunale* in scala 1 : 7.500, nonché nelle competenti tavole del Piano delle Regole (oltre che in quelle del Documento di Piano), è rappresentata la Rete Ecologia Comunale (REC)<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> Nell'ambito del governo dell'ambiente e del territorio, si intende per *rete ecologica* uno scenario di medio periodo per l'ecosistema di area vasta, in cui si rende conto in modo sintetico dei caposaldi per la biodiversità, delle linee di connettività ecologica, della natura e del ruolo delle matrici ambientali, dei principali fattori di pressione in grado di condizionare la funzionalità dell'ecosistema. Dovendosi confrontare con il governo dei settori (agricoltura, infrastrutture ecc.), oltre alle reti di habitat per specie guida la rete ecologica considera i servizi ecosistemici (biomasse, autodepurazione, opportunità per la fruizione ecc.) che le fanno assumere un ruolo polivalente. Rispetto al sistema della pianificazione la rete ecologica può costituire un progetto di settore o uno schema interpretativo in grado di offrire riferimenti per le valutazioni e le scelte in sede di pianificazione (di settore o di coordinamento), di programmazione, di gestione. A seconda del livello amministrativo si avranno come obiettivo programmatico reti ecologiche regionali, provinciali, locali (Comuni e Parchi). Nucleo fondamentale per la rete ecologica è dato dal sistema delle aree protette e dalla Rete Natura 2000, quest'ultima anche per poter rendere conto delle esigenze di livello sovraregionale per la biodiversità.

Si definisce col termine *ecosistema* un insieme di componenti e fattori abiotici (fisici e chimici) e biotici (microrganismi, piante, animali, comprese le popolazioni umane) tra loro interagenti ed interdipendenti, che formano complessi identificabili per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale. Le unità ecosistemiche hanno delimitazioni reciproche di varia natura, ed interagiscono a differenti scale spaziali. Il concetto di ecosistema può essere relativamente astratto e multiscale, applicabile sia ad un bosco, sia ad un tronco caduto, sia all'intera biosfera. Governare i flussi e le relazioni presenti nei sistemi ambientali reali significa riconoscere i mosaici più o meno complessi di singole unità ecosistemiche (ecosistemi) che compongono lo spazio abitato dalle popolazioni umane a livello di area vasta (vedi Glossario richiamato alla nota precedente).

La *biodiversità* (o *diversità biologica*) comprende la moltitudine e la variabilità di organismi viventi, microrganismi, piante ed animali, di ogni origine e natura, che popolano un determinato ambiente: una determinata unità spaziale, o qualcuno dei grandi comparti terrestri (le terre emerse, le acque superficiali, gli oceani), o l'intera biosfera. La biodiversità è determinata dal numero delle specie presenti nell'ambiente considerato, ma non solo: essa comprende anche la varietà e la variabilità del loro materiale genetico, e nonché quella degli ecosistemi che le ospitano (vedi Glossario richiamato alla nota precedente).

Vedi Glossario allegato al documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" approvato con DGR 8/8515 del 26.11.2008.

La Rete Ecologia Comunale (REC) è stata definita

- tenendo conto delle indicazioni espresse nel capitolo 5 "*Le reti ecologiche comunali (REC)*" del documento "*Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali*" allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "*Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali*", anche alla luce della DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009 "*Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del settore Alpi e Prealpi*" e suoi allegati;
- recependo e dettagliando il progetto di Rete Ecologica Provinciale (REP), quale risulta dal PTCP vigente e anche da quello adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 16 del 7 giugno 2012 (posteriore, quest'ultimo, all'approvazione della RER e dichiaratamente coerente con la stessa);
- tenendo conto delle prescrizioni, in materia di sistemi ambientali a rete, del PTR "Navigli Lombardi" approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. IX/72 del 16 novembre 2010.

La Rete Ecologica Comunale (REC) è costituita dai seguenti elementi:

- un **ganglio secondario** (art. 44 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) che si estende sul territorio rurale posto ad ovest della S.P. 30 "Binasco-Vermezzo";
- un **corridoio ecologico primario** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) che attraversa secondo la direzione nord-sud la parte più orientale del territorio rurale, lungo la Roggia Bergonza;
- un **corridoio ecologico secondario** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) che, disposto secondo la direttrice nord-sud, collega l'ampio ganglio primario localizzato nella parte meridionale del territorio di Cisliano col predetto ganglio secondario interessante Vermezzo, attraversando la S.S. 494 Milano-Alessandria ("*Strada statale Vigevanese*") e il Naviglio Grande nel tratto compreso fra le due zone industriali (quella di Ravello e quella posta all'incrocio fra la predetta S.S. 494 e la S.P. 30 "Binasco-Vermezzo");
- due **corridoi ecologici fluviali** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente), rispettivamente disposti:
  - lungo il Naviglio Grande;
  - lungo la Roggia Bergonza;
- tre **corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente), corrispondenti:
  - al Fontanile Beretta II (a nord del Naviglio Grande);
  - alla Roggia Mischia II (a sud del Naviglio Grande);
  - alla Roggia Longona (breve tratto a confine con Zelo S.);
- tre **corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti** (art. 45 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente), corrispondenti:
  - al Naviglio Grande;
  - al "Navigliaccio o Ticinello Occidentale";
  - alla Roggia Bergonza;
- due **barriere infrastrutturali** (art. 47 delle n.d.a. del P.T.C.P. vigente) nei punti in cui il corridoio primario e quello secondario attraversano la S.S. 494 Milano-Alessandria ("*Strada statale Vigevanese*") e il Naviglio Grande.

Nel progetto della REC, gli elementi recepiti dalla RER – di seguito elencati – sono stati separatamente evidenziati, conformemente all'impostazione della REP (vedi PTCP adottato, tavola 4 "*Rete ecologica*"):

- un **corridoio ecologico "a bassa o moderata antropizzazione"**, che coincide col corridoio ecologico primario della REC;
- un areale che è parte di un **elemento di primo livello della RER**, comprendente la gran parte del territorio rurale comunale (ne rimane esclusa la sola porzione a sud-est dell'edificato, fino alla Roggia Mischia) oltre a parte dell'area pubblica comunemente denominata "bosco in città".

Infine, nel progetto della REC è stata inserita e separatamente evidenziata la **Fascia di tutela di 500 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande** indicata dal menzionato PTR (e disciplinata dall'apposito precedente articolo delle presenti norme), in quanto destinata a costituire elemento di continuità della Rete Ecologica Regionale, come corridoio di area vasta complementare al sistema dei corridoi primari della stessa, col duplice obiettivo:

- di costituire un'occasione privilegiata per fornire servizi ecosistemici alle diverse componenti che concorrono al governo del territorio (agricole, paesaggistiche, idriche, infrastrutturali,

- insediative);
- di concorrere al mantenimento della connettività ecologica, prioritariamente perseguito nei corridoi primari della R.E.R.

Il PGT assume e fa propri per la REC:

- gli obiettivi indicati per la RER nella menzionata DGR 8/8515 del 26 novembre 2008, anche alla luce della menzionata DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009;
- gli obiettivi indicati per la REP dal PTCP (vigente e adottato).

Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. per la realizzazione della rete ecologica, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- 1) P.T.C.P. vigente (n.d.a., art. 56)
  - 1.a) riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
  - 1.b) riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
  - 1.c) miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
  - 1.d) miglioramento della qualità paesistica.
- 2) P.T.C.P. adottato (n.d.a., art. 43)
  - 2.a) prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale dei progetti di opere che determinino ulteriore frammentazione della rete ecologica, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica, anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico -ambientali;
  - 2.b) favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, mediante compensazioni ambientali coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Per la realizzazione della REC il PGT detta le seguenti prescrizioni:

- a) i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nel "*Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale*" allegato al P.T.C.P. vigente nonché nel "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*" allegato al PTCP adottato, o in altri elaborati omologhi sopravvenuti) in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- c) con successivo apposito provvedimento il Comune individua specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal PGT come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

## 72.02 – GANGLI SECONDARI

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (oltre che del Documento di Piano) sono indicati i "gangli secondari" (della rete ecologica) interessanti il territorio comunale, ovvero quelle aree sufficientemente vaste, caratterizzate da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali, seppure con un livello di naturalità più modesto di quello dei "gangli primari" (non esistenti nel territorio comunale).

Il PTCP detta per i gangli secondari i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- 1) P.T.C.P. vigente (n.d.a., art. 57), improntati al principio della *riqualificazione*
  - 1.a) mantenere i gangli primari in quanto in grado di autosostenere gli ecosistemi ospitati. Essi costituiranno anche le mete degli spostamenti di animali provenienti dalla matrice naturale primaria;
  - 1.b) migliorare dal punto di vista ecologico i gangli secondari, al fine di supportare i gangli primari, ospitando una stabile e diversificata vita selvatica;
- 2) P.T.C.P. adottato (n.d.a., art. 44)
  - 2.a) evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e comprometterne la funzionalità ecologica;
  - 2.b) limitare l'interferenza dei tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e ferroviarie con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, prevedere idonee misure di mitigazione e compensazione ambientate in riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.

All'interno degli areali riconosciuti come gangli secondari il PGT detta le seguenti prescrizioni:

- a) si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e comprometterne la funzionalità ecologica;
- b) i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con i gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste, con progetto apposito, idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nel "*Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale*" allegato al P.T.C.P. vigente nonché nel "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*" allegato al PTCP adottato, o in altri elaborati omologhi sopravvenuti).

## 72.03 – CORRIDOI ECOLOGICI

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (oltre che del Documento di Piano) sono indicati i "*corridoi ecologici primari*", i "*corridoi ecologici secondari*" e i "*corridoi ecologici dei corsi d'acqua*".

Si definiscono "*corridoi ecologici*" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

I corridoi *primari* e *secondari* si distinguono sia rispetto al disegno complessivo di rete ecologica (ampiezza e valenza strategica dei gangli connessi, ecc.) che in relazione all'ampiezza e alla funzionalità degli stessi.

I *corridoi ecologici fluviali* sono costituiti dai corsi d'acqua e dalle relative fasce riparie.

Il PTCP detta per i corridoi ecologici i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- 1) P.T.C.P. vigente (n.d.a., art. 58), improntati al principio della *riqualificazione*
  - 1.a) favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse;
- 2) P.T.C.P. adottato (n.d.a., art. 45)
  - 2.a) realizzare, preventivamente alla realizzazione di insediamenti od opere che interferiscano con la continuità dei corridoi, una fascia arboreo-arbustiva orientata nel senso del corridoio, avente una larghezza indicativa di almeno 50 metri e lunghezza pari all'intervento, con riferimento al *Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*;
  - 2.b) limitare le intersezioni tra i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e i corridoi ecologici. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale anche con riferimento alle indicazioni del sopra citato *Repertorio*.

All'interno degli areali riconosciuti come corridoi ecologici il PGT detta le seguenti prescrizioni:

- a) la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nel "*Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale*" allegato al P.T.C.P. vigente nonché nel "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*" allegato al PTCP adottato, o in altri elaborati omologhi sopravvenuti);
- b) limitare le intersezioni tra i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche e i corridoi ecologici. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nei citati repertori o in altri elaborati omologhi sopravvenuti).



**TITOLO SETTIMO**  
**DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

**Art. 73 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio** (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

73.01 **DEFINIZIONI PARTICOLARI**

**Settori Merceologici**

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

**Tipologie delle attività di commercio e relative classi di superficie**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie di esercizi:

<b>Tabella A – Tipologie delle attività di commercio al dettaglio</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Sigla</b>	<b>Superficie di vendita (mq)</b>
Esercizi di vicinato	<b>EV</b>	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	<b>MS</b>	Tra 151 e 1.500
Grandi strutture di vendita	<b>GS</b>	Maggiore di 1.500
Centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	<b>CC</b>	Non soggetta a limiti

**Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali**

Ai fini della localizzazione delle attività commerciali il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti contesti territoriali e nei seguenti ambiti:

<b>Tabella B – Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali</b>	
<b>Contesto territoriale e riferimento agli ambiti del P.d.R.</b>	
Tessuto urbano consolidato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i> <i>Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato</i>
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione</i> <i>Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti</i> <i>Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione</i> <i>Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale</i> <i>Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano</i>

Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>
	<i>Cimitero</i>

73.02

### COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La localizzazione di esercizi commerciali appartenenti alle diverse “tipologie delle attività di commercio al dettaglio” testé definite potrà avvenire nel rispetto delle indicazioni seguenti (in ogni contesto territoriale sono ovviamente sempre ammesse, oltre a quella qui indicata, anche le tipologie di dimensione inferiore), fatte salve diverse e/o più specifiche prescrizioni dettate:

- dalle presenti norme di attuazione, agli [articoli del Titolo Quarto](#), per gli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole,
- dai “*Criteri e indirizzi per l'attuazione*” del Documento di Piano, agli [articoli del relativo Titolo Sesto](#), per gli *Ambiti di Trasformazione (AT)* individuati dal D.d.P. medesimo.

<b>Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali</b>		
<b>C.1 – SETTORE ALIMENTARE</b>		
<b>Contesto territoriale</b>	<b>Ambiti del P.d.R.</b>	<b>Tipologie di esercizi ammessi</b>
Tessuto urbano consolidato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	<b>EV</b>
	<i>Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	<b>EV</b>
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato</i>	<b>MS</b>
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione</i>	<b>EV</b>
	<i>Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti</i>	<b>Nessuna</b>
	<i>Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione</i>	<b>Nessuna</b>
	<i>Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale</i>	<b>MS</b>
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano</i>	<b>MS</b>
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>	<b>Nessuna</b>
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>	<b>Nessuna</b>
	<i>Cimitero</i>	<b>Nessuna</b>

<b>Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali</b>		
<b>C.2 – SETTORE NON ALIMENTARE</b>		
<b>Contesto territoriale</b>	<b>Ambiti del P.d.R.</b>	<b>Tipologie di esercizi ammessi</b>
Tessuto urbano consolidato	<i>Nucleo urbano di antica formazione</i>	<b>EV</b>
	<i>Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	<b>MS</b>
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambito misto residenziale e terziario-commerciale con piano attuativo approvato</i>	<b>MS</b>
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione</i>	<b>EV</b>
	<i>Ambiti degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti</i>	<b>Nessuna</b>

	<i>Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione</i>	<b>Nessuna</b>
	<i>Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale</i>	<b>MS</b>
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano</i>	<b>MS</b>
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>	<b>Nessuna</b>
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<i>Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ad eccezione dei parchi e giardini pubblici</i>	<b>Nessuna</b>
	<i>Cimitero</i>	<b>Nessuna</b>

In deroga ai limiti dimensionali sopra stabiliti, alle attività esistenti da almeno 3 anni è riconosciuta la possibilità di ampliare la superficie di vendita, anche in caso di trasferimento, fino ad un massimo del 100% della superficie autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T.

73.03

### PROCEDURE

In caso di insediamenti effettuati mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) la comunicazione d'apertura d'esercizio di vicinato o la domanda d'autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata dalla relazione tecnica asseverata prevista dalle norme vigenti.

La D.I.A. potrà essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori potranno essere iniziati solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98 o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

Nel caso di procedimenti finalizzati all'apertura di medie e grandi strutture di vendita, qualora ammesse dal P.G.T., i procedimenti di carattere urbanistico ed edilizio potranno aver inizio solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38, ultimo comma, del regolamento regionale ("Regolamento di attuazione della l.r. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio").

Nei casi, previsti dall'articolo 40 del suddetto regolamento regionale, in cui è svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

Salvo quanto diversamente specificato nelle norme relative a ciascun ambito territoriale e a ciascun "Ambito di Trasformazione", i parcheggi pertinenziali devono essere reperiti nei seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione (ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione);
- interventi di ampliamento e sopralzo;
- interventi di ristrutturazione edilizia,
- interventi, classificabili in qualunque categoria, che comportino riutilizzo di spazi edilizi dismessi da oltre un anno,
- modifica della destinazione d'uso, sia con opere che senza opere;
- incremento del numero delle *Unità funzionali (Ufn)*.

La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

73.04 **DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE**

In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal P.G.T., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, eccezion fatta per i parcheggi liberamente accessibili e non pertinenziali; i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 2 (due) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.

73.05 **DISPOSIZIONI PARTICOLARI A TUTELA DEL TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale ("Nucleo urbano di antica formazione") solamente a condizione che gli interventi di natura commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

73.06 **DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS)**

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella D, fatte salve diverse e/o più specifiche prescrizioni dettate:

- dalle presenti norme di attuazione, agli [articoli del Titolo Quarto](#), per gli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole,
- dai *"Criteri e indirizzi per l'attuazione"* del Documento di Piano, agli [articoli del relativo Titolo Sesto](#), per gli *Ambiti di Trasformazione (AT)* individuati dal D.d.P. medesimo.

<b>Tabella D – Dotazione di standard, contesto territoriale e tipologia di esercizio</b>				
<b>Tipologia di attività e condizioni particolari degli immobili</b>		<b>Contesto territoriale</b>		
		<b>Tessuto urbano consolidato</b>	<b>Ambiti di trasformazione urbana</b>	<b>Ambiti extraurbani</b>
		<b>Standard</b>		
EV	Insedimento in edifici esistenti	75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico		100% della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	75% della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico		
MS	Insedimento in edifici esistenti	75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico.	75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico.	100% della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	75% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso	100% della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso	

		pubblico.	pubblico	
GS	Insedimento in edifici esistenti	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
	Nuovi edifici	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
CC	Insedimento in edifici esistenti	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa
	Nuovi edifici	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa	Tipologia non ammessa





*Allegato*

**Schede planimetriche  
relative agli ambiti di pianificazione attuativa  
previsti dal Piano delle Regole**

**PA-1**



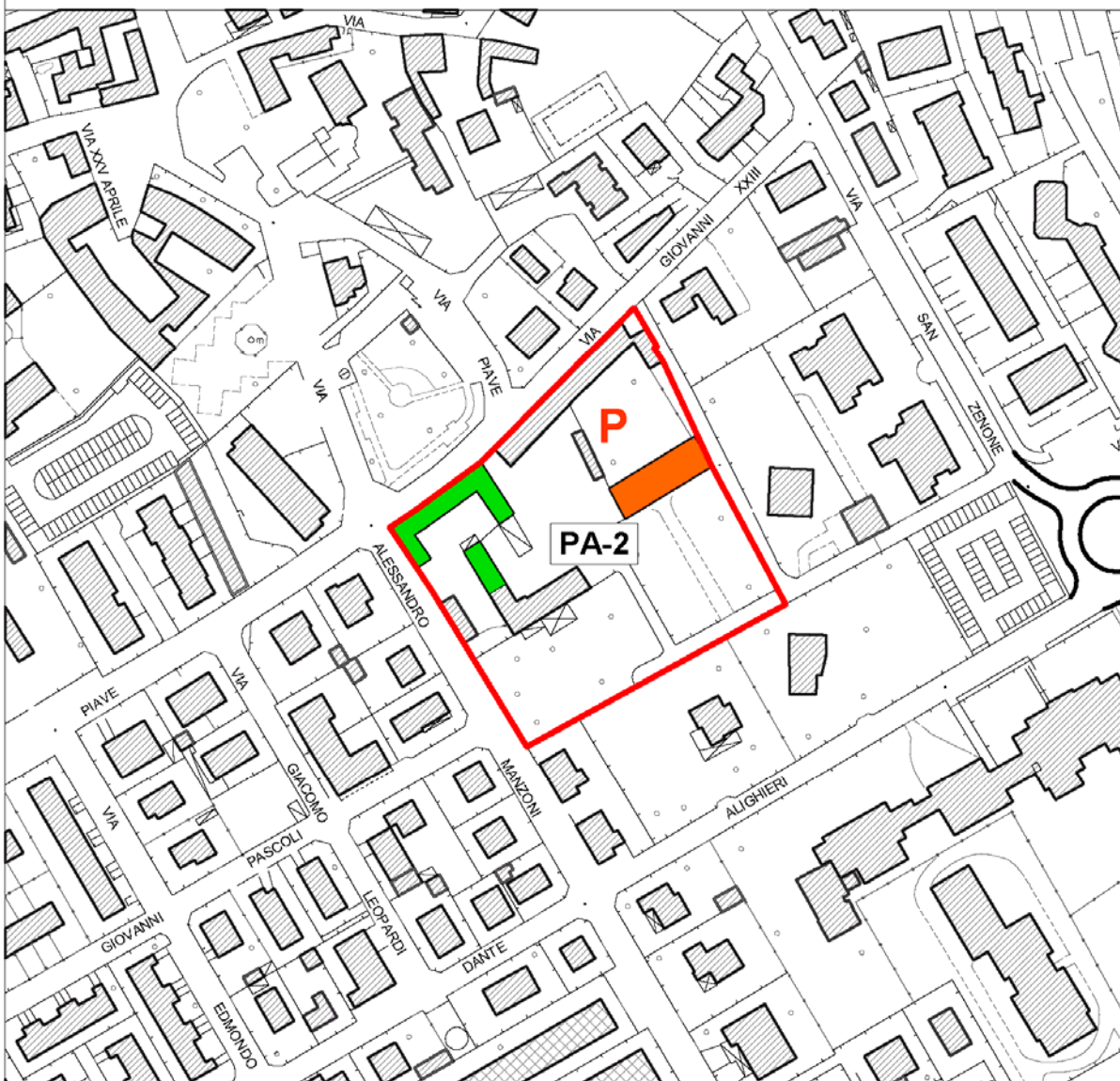
**LEGENDA**

-  Perimetro Piano Attuativo
-  Edifici di recente riqualificazione
-  Edifici da mantenere e riqualificare
-  Parcheggio pubblico





**DATI URBANISTICI**

Sup. dell'ambito: 3.725 mq

**PA-2**



**LEGENDA**

-  Perimetro Piano Attuativo
-  Edifici di recente riqualificazione
-  Edifici da mantenere e riqualificare
-  Parcheggio pubblico

**DATI URBANISTICI**

Sup. dell'ambito: 10.740 mq