

Comune di Vermezzo

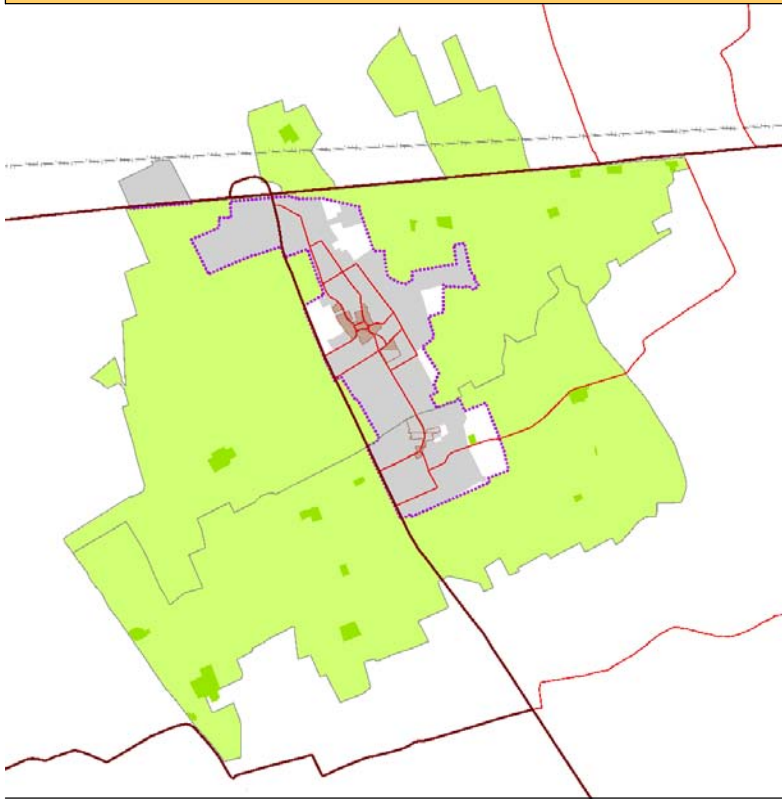
Provincia di Milano
Regione Lombardia



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

in coordinamento col Comune di Zelo Surrigone

PR/p.12
Relazione illustrativa



scala
data 08 marzo 2012 - 30 agosto 2012

I progettisti:

.....

.....

.....

Piano delle Regole

Indice

01 – Le norme regionali vigenti.

02 – Lo stato di fatto.

03 – Le determinazioni di piano.

04 – Gli elaborati a corredo del Piano delle Regole.

Allegato A) – Rilievo fotografico.

01 – Le norme regionali vigenti.

Il Piano delle Regole è uno dei tre documenti in cui si articola il Piano di Governo del Territorio istituito con la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005, 1° supplemento ordinario, e successivamente più volte modificata e integrata.¹

Originariamente l'articolo 7 (*Piano di governo del territorio*) della legge stabiliva quanto segue, ai commi 2 e 3, in ordine alle modalità di redazione del nuovo strumento di pianificazione generale comunale:

«2. La Giunta regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio atto le modalità per la pianificazione comunale, anche in relazione a quanto disposto dagli articoli 3 e 4.

3. Al fine di soddisfare le esigenze di semplificazione e di essenzialità, per i Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, la Giunta regionale, acquisito il parere della Commissione consiliare competente e sulla base degli indirizzi di cui all'articolo 5 comma 3 lettera a), emana, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, criteri volti ad individuare quali tra i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10 devono obbligatoriamente essere previsti nei PGT di tali Comuni, la cui approvazione è conseguentemente subordinata all'entrata in vigore dei predetti criteri.»

La Giunta regionale ha provveduto all'adempimento di cui al comma 2 emanando la D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 (*Modalità per la pianificazione comunale*) pubblicata sul B.U.R.L. del 26/01/2006, 2° suppl. straord. al n. 4.

Quanto alle *modalità per la pianificazione comunale* nei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, richieste dal comma 3 del citato articolo 7, la Regione ha dapprima sostituito come segue lo stesso comma 3, con la legge regionale 14 marzo 2008 n. 4 (*Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"*), pubblicata sul B.U.R.L. del 17 marzo 2008, 1° suppl. ord. al n. 12:

«3. La Giunta regionale, per i comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti, ferma restando la possibilità per gli stessi di avvalersi della disciplina ordinaria, acquisito il parere della commissione consiliare

¹ A tutt'oggi la legge regionale n. 12 del 2005 risulta essere stata modificata dalle leggi seguenti (salvo altre):

- legge regionale **27 dicembre 2005, n. 20** (Modifiche alla legge regionale n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti) (B.U.R.L. n. 52 del 30 dicembre 2005)
- legge regionale **3 marzo 2006, n. 6** (Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa) (B.U.R.L. n. 10 del 7 marzo 2006)
- legge regionale **14 luglio 2006, n. 12** (Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio") (B.U.R.L. n. 143 del 18 luglio 2006)
- legge regionale **27 febbraio 2007, n. 5** (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - (Collegamento ordinamentale 2007)). (B.U.R.L. 2 marzo 2007 - 2° suppl. ord. al n. 9)
- legge regionale **n. 24 del 2007** (introvabile)
- legge regionale **14 marzo 2008 n. 4** (Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio") (B.U.R.L. 17 marzo 2008 - 1° suppl. ord. al n. 12)
- legge Regionale **10 marzo 2009, n. 5** (Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche - collegato ordinamentale) (B.U.R.L. n. 10 del 13 marzo 2009, 1° s.o.)
- legge Regionale **05 febbraio 2010, n. 7** (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2010) (B.U.R.L. n. 6 dell' 8 febbraio 2010, 1° s.o.)
- legge regionale **22 febbraio 2010, n. 11** (Interventi di manutenzione e razionalizzazione del *corpus* normativo) (B.U.R.L. 26 febbraio 2010 - 2° suppl. ord. al n. 8)
- Legge regionale **22 febbraio 2010, n. 12** (Modifiche alla l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e alla 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»)) (B.U.R.L. 26 febbraio 2010 - 2° Suppl. Ordinario al n. 8)
- Legge regionale **21 febbraio 2011, n. 3** (Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2011) (B.U.R.L. 25 febbraio 2011 - Supplemento n. 8)
- Legge regionale **13 marzo 2012, n. 4** (Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia) (B.U.R.L. 16 marzo 2012 - Suppl. ord. al n. 11)
- Legge regionale **18 aprile 2012, n. 7** (Misure per la crescita, lo sviluppo e l'occupazione) (BURL 20 aprile 2012 - Suppl. ord. al n. 16)

competente, definisce, con propria deliberazione, i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10, differenziando la disciplina in ragione dei diversi contesti territoriali e socio-economici.»

Dopo aver operato tale ulteriore distinzione fra i comuni di popolazione fino a 15.000 abitanti ², la Regione ha provveduto a dettare le modalità per la pianificazione nei due distinti casi, e precisamente:

- per i comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti, introducendo nella legge regionale n. 12 del 2005 il nuovo apposito articolo 10-bis (*Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*). Il nuovo articolo è stato introdotto con la stessa, già citata, legge regionale n. 4 del 2008;
- per i comuni con popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti, emanando la D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria.

Pertanto, e riassumendo, le norme da osservare per quanto concerne le modalità di redazione del PGT sono le seguenti:

- comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti: D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 (*Modalità per la pianificazione comunale*);
- comuni con popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti: D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*);
- comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti: articolo 10-bis della legge regionale 12/2005.

Dopo aver sottolineato che, secondo la legge regionale, la popolazione da considerare è quella “risultante dall’ultimo censimento ufficiale” e pertanto, al momento attuale, dal censimento della popolazione effettuato dall’ ISTAT nel 2001, si deve concludere che per il Comune di Vermezzo le modalità da applicare per la formazione del P.G.T. sono quelle dettate dalla Regione con D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria.

Ne consegue che il Piano delle Regole non è parte di un unico documento ³ costituente il Piano di Governo del Territorio, bensì uno dei tre distinti documenti che compongono il P.G.T. medesimo, i cui contenuti sono disciplinati dall’articolo 10 della legge regionale.

Secondo quanto stabilito da detto articolo nonché dalla citata d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008, 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,

² Si noti il differente criterio di suddivisione adottato nel testo originario del comma 3 e nel nuovo testo: il primo faceva riferimento ai comuni con popolazione “inferiore a 15.000 abitanti” mentre il secondo fa riferimento ai comuni con popolazione “compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti”.

³ Il comma 2 dell’articolo 10-bis (Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti) della legge regionale 12/2005 stabilisce infatti che “Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto [omissis]”

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.

Quanto ai suoi contenuti, secondo la legge regionale e secondo la più volte citata d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 il Piano delle Regole:

- 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, da 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.

02 – Lo stato di fatto.

L'analisi dello stato di fatto del territorio comunale è stata effettuata in parte nell'ambito del Documento di Piano, e più precisamente nell'ambito del relativo "apparato conoscitivo e orientativo", e in parte nell'ambito del Piano del Regole.

Per quanto concerne le rilevazioni, gli studi e le valutazioni condotte nell'ambito del Documento di Piano, ci si limita qui a rinviare all'esame e alla lettura dei relativi elaborati, qui di seguito elencati, sottolineando che trattasi di rilevazioni, studi e valutazioni relative tanto al territorio edificato quanto al territorio ineditato:

– **Elaborati facenti parte del quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano:**

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 PTC 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>	-----
DP/a.14	<i>Stato di attuazione del PRG vigente e possibilità di ulteriore espansione (N.d.A. del PTCP, art. 84)</i>	1:5.000
DP/a.15	<i>I principali elementi costitutivi del paesaggio</i>	1:5.000
DP/a.16	<i>Suggerimenti e proposte</i>	1:2.000
DP/p.23	<i>Relazione illustrativa (limitatamente alle prime 100 pagine)</i>	-----

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 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 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*).

Le rilevazioni, gli studi e le valutazioni effettuati nell'ambito del Piano delle Regole sono invece prevalentemente relativi al territorio edificato e sono documentati dai seguenti elaborati:

PR/a.01	<i>Destinazioni funzionali degli edifici</i>	1:2.000
PR/a.02	<i>Altezza degli edifici</i>	1:2.000
PR/a.03	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: stato manutentivo degli edifici</i>	1:1.000
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

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

Non sembra qui il caso di soffermarsi sul contenuto dei singoli elaborati, di per sé molto espliciti. Preme solo sottolineare come il complessivo apparato analitico-conoscitivo predisposto nell'ambito del Documento di Piano e nell'ambito del Piano delle Regole sia completo ed esaustivo ed improntato ad un approccio interdisciplinare, come vuole la legge.

Preme ancora sottolineare come la completezza delle analisi ed elaborazioni effettuate non abbia trascurato il territorio agricolo e le strutture legate alla produzione agricola (le cascine), elemento fortemente connotativo dell'identità di questo territorio.

03 – Le determinazioni di piano.

03.01 - L'articolazione del territorio comunale in ambiti territoriali

Coerentemente con le indicazioni del Documento di Piano, il Piano delle Regole effettua una prima fondamentale distinzione fra due parti del territorio:

1. il territorio occupato dal tessuto edificato o da ambiti già in corso di trasformazione o di prevista trasformazione in forza di strumento di pianificazione attuativa vigenti;
2. gli ambiti agricoli.

Nella prima parte vengono individuati i seguenti ambiti, ciascuno distintamente disciplinato nelle norme di attuazione (del Piano delle Regole):

- Nucleo urbano di antica formazione
- Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- 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
- 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
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero (ed area per futuro ampliamento) e relativa fascia di rispetto

Nella seconda parte del territorio comunale vengono individuati due ambiti agricoli, pure disciplinato nelle norme di attuazione:

- Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano
- Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano

Infine, il Piano delle Regole individua e disciplina nel territorio comunale numerosi ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale, nonché, di particolare importanza, la rete ecologica:

- Fascia di tutela di 100 metri per lato lungo le sponde del Naviglio Grande (Piano Territoriale Regionale d'Area "Naviglio Lombardi")
- 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")
- 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)
- Fascia di rilevanza paesistico-fluviale (art. 31 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- 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)
- Manufatti della storia agraria
- Manufatti idraulici afferenti al Naviglio Grande (art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Aree a rischio archeologico
- 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.)

- 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)
- Corsi d'acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- 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)
- Aree boscate
- Filari, arbusteti, siepi (art. 64 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Alberi monumentali (art. 65 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Marcite e prati marcitori (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Rete Ecologica Comunale

Infine, il Piano delle Regole detta una specifica disciplina per le attività di commercio al dettaglio.

Esaminiamo ora brevemente uno per uno gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, soffermandoci su alcuni aspetti più meritevoli di attenzione.

1) AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO E DEGLI AMBITI IN CORSO DI TRASFORMAZIONE O DI PREVISTA TRASFORMAZIONE IN FORZA DI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTI

Nucleo urbano di antica formazione

Come si può desumere dagli elaborati del Piano delle Regole, particolare attenzione viene riservata al "Nucleo urbano di antica formazione" che, seppure di modesta estensione e di qualità ed importanza non eccezionali, costituisce in ogni caso uno dei sistemi che con maggior rilievo concorrono a definire il paesaggio, attenendo sia alla sua componente storico-culturale sia, in quanto elemento che definisce i caratteri identitari locali, a quella simbolica, sociale, fruitiva e visivo-percettiva.⁴

Il nucleo urbano di antica formazione è, più di ogni altro, il luogo nel quale i residenti riconoscono la propria appartenenza al paese.

Si spiegano in tal modo le numerose pagine riservate dalle "Norme di attuazione" a questo ambito, per il quale il Piano delle Regole si ripropone gli obiettivi del recupero, del riuso, della valorizzazione.

Coerente con tali obiettivi è l'individuazione di due ambiti che più di altri appaiono suscettibili di interventi di recupero e riuso, e che per tale ragione vengono assoggettati alla preventiva pianificazione attuativa.

Per la descrizione di detto nucleo si rinvia, oltre che alle apposite tavole del P.d.R., al capitolo 02.04.05 "Il nucleo di antica formazione" della relazione illustrativa del D.d.P.

Quanto alla definizione del suo perimetro, si rinvia all'apposito capitolo 02.04.06 "Definizione e perimetrazione alla scala del P.G.T. del nucleo di antica formazione" della medesima relazione illustrativa.

Ambiti del tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

Trattasi delle 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.

⁴ Come ribadito anche dal PTCP (vedi tavola 2 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica") adottato con delibera del Consiglio Provinciale n. 16 del 7 giugno 2012, alla definizione del paesaggio concorrono almeno tre componenti: quella fisico-naturale, quella storico-culturale, quella quella simbolica, sociale, fruitiva e visivo-percettiva.

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 compatibili con quelli che hanno concorso a dar luogo all'edificato attuale:

- sub-ambito RA
- sub-ambito RB
- sub-ambito RC

Il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, e lo fa in due modi:

- stabilendo l'obbligo di *riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" determinato in applicazione delle vigenti norme nazionali e regionali;*
- estendendo la possibilità di applicazione dell' *"Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento"* stabilita dal Documento di Piano per le trasformazioni di sua competenza (AT).

Particolare attenzione viene riservata a far salve le previsioni di piani attuativi eventualmente ancora in corso di validità all'interno di questo ambito.

Ambiti residenziali con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione

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.

Il P.d.R. fa salve le previsioni di detti piani attuativi, stabilendo che all'interno di questo ambito gli interventi restano soggetti agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dai medesimi (oppure, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della relativa approvazione).

Anche in questo caso il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, e lo fa in due modi:

- stabilendo l'obbligo di *riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" determinato in applicazione delle vigenti norme nazionali e regionali;*
- estendendo la possibilità di applicazione dell' *"Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento"* stabilita dal Documento di Piano per le trasformazioni di sua competenza (AT) (l'applicazione della suddetta incentivazione dovrà tuttavia essere preceduta - in quanto incrementativa della consistenza dell'edificazione in progetto -

- 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 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 compatibili con quelli che hanno concorso a dar luogo all'edificato attuale:

- sub-ambito IA
- sub-ambito IB

Anche in questo caso il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ma evita, in questa fase di grave crisi economica, di imporre obblighi al settore produttivo industriale-artigianale, limitandosi ad estendere la possibilità di applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" stabilita dal Documento di Piano per le trasformazioni di sua competenza (AT).

Particolare attenzione viene riservata anche in questo caso a far salve le previsioni di piani attuativi eventualmente ancora in corso di validità all'interno di questo ambito.

Ambito di espansione degli insediamenti industriali ed artigianali esistenti con piano attuativo vigente ed in corso di attuazione

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'azonamento 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.

L'ambito del Piano Particolareggiato "PP-2" ha un'estensione complessiva (superficie territoriale) di mq 22.244,73 così distinti:

1) area edificabile per "industria pesante - I1" (slp massima ammessa: mq 3.300):	mq 6.426,87
2) area destinata a "verde boschivo pubblico - VBS" (standard):	mq 2.421,11
3) aree destinate a "parcheggi pubblici nel verde - PV" (standard):	mq 4.679,64
4) area destinata a "verde boschivo privato - VB":	mq 8.717,11
Superficie totale (superficie territoriale del P.P.):	<u>mq 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 Piano delle Regole recepisce 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 di circa 8.700 mq di Slp – 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*.

In alternativa a quanto sopra, il Piano delle Regole consente che la variante del Piano Particolareggiato "PP-2" possa, anziché stralciare dal relativo ambito territoriale la menzionata area di circa 8.700 mq, mantenere la stessa all'interno dell'ambito, ferma restando la possibilità edificatoria aggiuntiva alla stessa accordata dal P.d.R.

Anche in questo caso il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ma evita, in questa fase di grave crisi economica, di imporre obblighi al settore produttivo industriale-artigianale, limitandosi ad estendere la possibilità di applicazione dell' "Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento" stabilita dal Documento di Piano per le trasformazioni di sua competenza (AT).

Ambiti misti industriali-artigianali ed attività terziario-commerciale

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'immissione 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 articola questo ambito in tre differenti sub-ambiti, al fine di differenziarne la disciplina:

- sub-ambito MA
- sub-ambito MB
- sub-ambito MC

Il Piano delle Regole prevede per questo ambito – tuttavia con differenziazioni fra i tre sub-ambiti in ragione della relativa ubicazione e accessibilità – la possibilità di compresenza di attività del settore secondario e del settore terziario-commerciale e dei servizi.

Anche in questo caso il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, ma evita, in questa fase di grave crisi economica, di imporre obblighi al settore produttivo industriale-artigianale e a quello terziario-commerciale, limitandosi ad estendere la possibilità di applicazione dell' *"Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento"* stabilita dal Documento di Piano per le trasformazioni di sua competenza (AT).

Per le **"abitazioni urbane"** ⁵ esistenti alla data di adozione (situazione che si verifica in particolare a Ravello), il Piano delle Regole consente la possibilità di 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 consente inoltre interventi per la realizzazione di autorimesse, fino a concorrenza della superficie minima prescritta.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Il P.d.R. recepisce le previsioni del Piano dei Servizi relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le c.d. "aree standard", e ne disciplina le modalità di attuazione.

Cimitero (ed area per futuro ampliamento) e relativa fascia di rispetto

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente, attorno alle quali si sviluppa la relativa fascia di rispetto.

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia 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 il P.d.R. consente di 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), mentre vieta qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

2) AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano

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..

⁵ Si intendono per "abitazioni urbane" le abitazioni non di servizio ad attività economiche (vedi art. 14, punto 1.a)

Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con presenza di edifici agricoli.

Il P.d.R. richiama e fa salve:

- 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 del Parco 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*.

Il P.d.R. destina, in generale, queste aree 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 ammette 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.

Il P.d.R. ammette inoltre 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).

Il P.d.R. vieta in generale le rimanenti destinazioni, salvo quelle di seguito elencate, che tuttavia ammette 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.

Per i numerosi areali ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale di seguito elencati, che risultano sovrapposti a porzioni di questi ambiti, il P.d.R. rinvia alle apposite norme del Titolo Sesto delle n.d.a.:

- 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 marciatori* di cui all'art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano;
- gli elementi della "*Rete ecologica*".

Risulta compreso in questi ambiti il complesso denominato "Centro ippico il Grifone", che insiste in gran parte (e per l'intero sedime edificato) sul territorio del Comune di Vermezzo.

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 riqualificazione 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).

L'intervento di riqualificazione 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 dalla S.P. 30 "Binasco-Vermezzo", compresa la realizzazione di apposita rotatoria o altro manufatto approvato dal competente servizio dell'Amministrazione Provinciale all'intersezione con la predetta S.P. 30.

Ricadono inoltre in questi ambiti 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.

Il P.d.R. recepisce e conferma le previsioni dei suddetti Piani Particolareggiati, precisando che ogni intervento ricadente nei relativi ambiti resta 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.

Infine, il P.d.R. disciplina con apposite e specifiche "norme particolari" le seguenti fattispecie:

- NUOVE COSTRUZIONI
- EDIFICI EXTRA-AGRICOLI
- RECINZIONI
- RETE IDRICA SUPERFICIALE
- ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO
- MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITA' PAESISTICA DEI LUOGHI
- CAPI DI BESTIAME AMMESSI
- AUTOMEZZI MOTORIZZATI
- VANI INTERRATI E SEMINTERRATI
- COLTIVAZIONE DEL RISO
- DISTANZA DEGLI ALLEVAMENTI DA INSEDIAMENTI EXTRA-AGRICOLI
- RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"

Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano

Sono così definite le esigue porzioni del territorio agricolo non incluse nel Parco Agricolo Sud Milano, attualmente libere da costruzioni.

In considerazione della loro adiacenza a zone edificate residenziali, in queste aree il P.d.R. vieta qualsiasi edificazione (mentre, ovviamente, consente la conduzione del fondo), ed ammette che la possibilità edificatoria che ad esse compete (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) possa 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.

Quanto agli areali e gli elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale eventualmente ricadenti in questi ambiti, il P.d.R. rinvia a quanto stabilito a tal proposito per gli ambiti agricoli compresi nel Parco.

03.02 - Le previsioni per il miglioramento della qualità ambientale del territorio

Particolare attenzione il Piano delle Regole riserva ad alcuni temi ecologico-ambientali e paesistico ambientali, quali, in particolare:

- l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici che privati, sia di nuova costruzione che oggetto di interventi di riqualificazione di entità significativa, nella consapevolezza che all'innalzamento del livello di efficienza energetica di un edificio corrisponde il miglioramento della sua sostenibilità ambientale;
- il rispetto dei corsi d'acqua;
- la salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano;
- l'arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti;
- le modalità di gestione delle acque meteoriche;
- la tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- l'incremento dell'apparato vegetazionale;

- la fattibilità geologica e sismica;
- la qualità degli interventi di edificazione/trasformazione.

Un altro aspetto che merita di essere segnalato è l'eshaustività delle norme di attuazione, che in modo assai analitico ed approfondito precisano definizioni, indici e parametri urbanistico edilizi, con le relative modalità di applicazione, definiscono precisamente le destinazioni d'uso articolandole in modo assai puntuale e analitico e precisando ambito per ambito quelle consentite e quelle vietate, definiscono in quali casi gli interventi siano ammissibili mediante provvedimento abilitativo diretto e in quali casi invece sia necessaria la preventiva pianificazione attuativa o perlomeno il convenzionamento col Comune.

Particolare attenzione le norme di attuazione pongono anche nel disciplinare gli interventi all'interno di ambiti oggetto di piani attuativi già approvati.

04 – Gli elaborati a corredo del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

L'analisi dello stato di fatto

PR/a.01	<i>Destinazioni funzionali degli edifici</i>	1:2.000
PR/a.02	<i>Altezza degli edifici</i>	1:2.000
PR/a.03	<i>Il nucleo urbano di antica formazione: stato manutentivo degli edifici</i>	1:1.000
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
PR/a.06	<i>I complessi rurali: uso prevalente, stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite, l'interesse storico e paesaggistico degli edifici</i>	1:2.000

Le regole

PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale</i>	1:5.000
PR/p.08	<i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato</i>	1:2.000
PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nel nucleo urbano di antica formazione</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>	-----
PR/p.12	<i>Relazione illustrativa</i>	-----

Si intende inoltre allegato 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.

Comune di Vermezzo

Provincia di Milano

Regione Lombardia

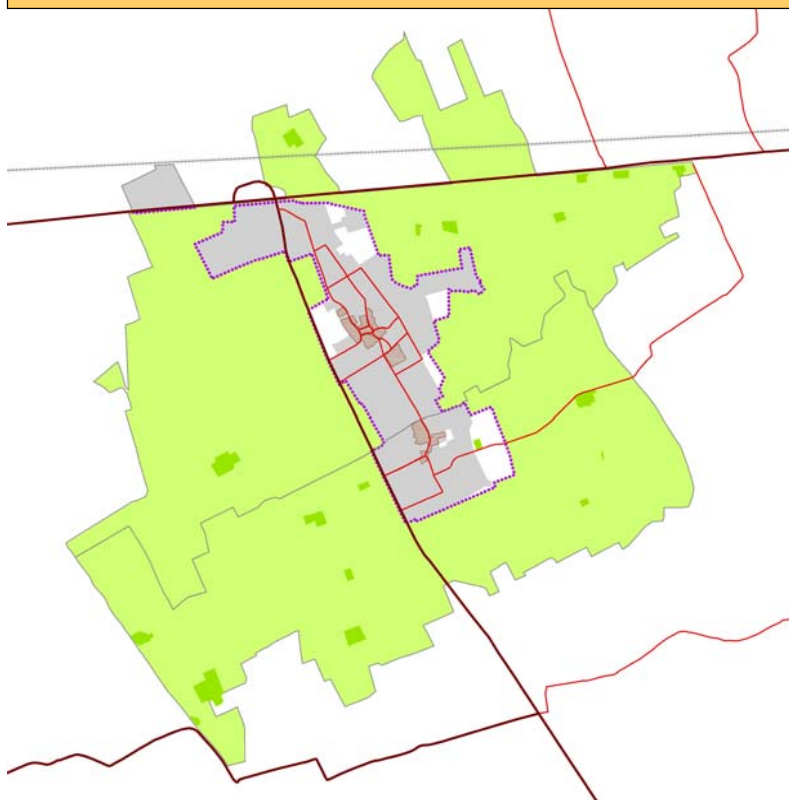


Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

in coordinamento col Comune di Zelo Surrigone

Allegato A.
Rilievo fotografico



scala

data

30 agosto 2012

I progettisti:

.....
.....
.....
.....

Piano delle Regole













