

Comune di Rosate

Provincia di Milano

Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Variante generale 2014

ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E PARERI

Elaborato n.

PR/p.10

Titolo

Norme di attuazione

Scala:

Data

19 febbraio 2015

Aggiornamenti

11 marzo 2015 - 10 ottobre 2015

Adozione

26 marzo 2015

Pubblicazione

6 maggio 2015

Approvazione

.....

Pubblicazione sul B.U.R.L.

.....

Il Sindaco

Daniele Del Ben

L'Assessore

Claudio Venghi

I progettisti

.....

.....

.....

dott. arch. ALBERTO CARABELLI

ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)

P. IVA 03384360123 - C.F. CRB LRT 68L25 L682L

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751

e-mail: carabelli@arpassociati.it e-mail pec: carabelli@pec.arpassociati.it

PIANO DELLE REGOLE

I N D I C E

CAPO PRIMO **NORME GENERALI**

TITOLO PRIMO **DISPOSIZIONI PRELIMINARI CONCERNENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- Art. 01 Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Art. 02 Finalità delle norme di attuazione del PGT
- Art. 03 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Art. 04 Articolazione del Piano di Governo del Territorio
- Art. 05 Elaborati aventi carattere prescrittivo
- Art. 06 Contrasto fra elaborati
- Art. 07 Deroghe 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
- 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 Edificazione all'interno degli ambiti dei Piani Attuativi vigenti (o scaduti ma non ultimati) all'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

TITOLO QUARTO
**DISCIPLINA
DEGLI AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO
O IN CORSO DI EDIFICAZIONE**

- Art. 44 Ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione
- Art. 45 Nuclei urbani di antica formazione
- Art. 46 Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Art. 47 Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
- Art. 48 Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo
- Art. 49 Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie
- Art. 50 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Art. 51 Cimitero e relativa fascia di rispetto

TITOLO QUINTO
DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

- Art. 52 Ambiti agricoli
 - 52.01 Articolazione del territorio agricolo
 - 52.02 Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano
 - 52.03 Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano
- Art. 53 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. 54 Zone di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 26 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 55 Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 56 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. 32 e 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 57 Elementi storici e architettonici (architetture militari, religiose, civili residenziali, vecchi mulini) (art. 32 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 58 Manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 59 Manufatti idraulici (art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 60 Aree a rischio archeologico (art. 30 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 61 Percorsi di interesse storico-paesistico (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano - art. 26, c. 9, della “Normativa” del P.P.R.)
- Art. 62 Navigli e canali sottoposti a tutela specifica (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 63 Corsi d’acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 64 Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 23 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 65 Fontanili attivi (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 66 Aree boscate e fasce boscate (artt. 51 e 52 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 67 Alberi di interesse monumentale (art. 25 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Art. 68 Marcite e prati marcitori (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 69 Rete Ecologica Comunale

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

- Art. 70 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI CONCERNENTI IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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 (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano,
 - il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano,
 - il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Regione Lombardia,
 - il Piano Territoriale Paesistico (PTP) della Regione Lombardia;
- 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 del PGT

Le norme di attuazione del PGT integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano di Governo del Territorio aventi carattere prescrittivo (o in altri elaborati del PGT medesimo aventi tale carattere – [vedi successivo articolo 05](#)), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria (e prevalendo in caso di contrasto – [vedi successivo articolo 06](#)), 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 Articolazione del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio si articola nei documenti ed elaborati 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 : 25.000
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 adeguato alla l.r. 12/2005.</i>	-----
DP/a.07	<i>Estratto Piano d'Area Abbiatense-Binaschino.</i>	-----
DP/a.08	<i>Carta dei vincoli.</i>	1 : 5.000
DP/a.09a	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XVIII secolo.</i>	1 : 2.000
DP/a.09b	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XIX secolo.</i>	1 : 2.000
DP/a.09c	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XX secolo.</i>	1 : 2.000
DP/a.10	<i>Stato di attuazione del PGT vigente.</i>	1 : 10.000
DP/a.11	<i>Il consumo di suolo attuale.</i>	1 : 10.000
DP/a.12	<i>I principali elementi costitutivi del paesaggio.</i>	1 : 5.000
DP/a.13	<i>Suggerimenti e proposte.</i>	1 : 2.000

Le determinazioni di piano

DP/p.14	<i>Classi di sensibilità paesistica.</i>	1 : 5.000
DP/p.15	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio.</i>	1 : 7.500
DP/p.16	<i>Previsioni di Piano e individuazione degli "Ambiti di trasformazione".</i>	1 : 5.000
DP/p.17	<i>Il consumo di suolo previsto dal PGT.</i>	-----
DP/p.18	<i>Criteri e indirizzi per l'attuazione.</i>	-----
DP/p.19	<i>Relazione illustrativa.</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*).

Piano dei Servizi

L'analisi dello stato di fatto

PS/a.01	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale.</i>	1 : 2.000
---------	---	-----------

PS/a.02	<i>I servizi esistenti nel territorio comunale: servizi privati di interesse generale.</i>	1 : 2.000
PS/a.03	<i>I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale.</i>	1 : 25.000
<i>Il progetto dei servizi</i>		
PS/p.04	<i>Il Piano dei Servizi.</i>	1 : 2.000
PS/p.05	<i>La Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 10.000
PS/p.06	<i>Norme di attuazione.</i>	-----
PS/p.07	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----

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	<i>Destinazioni funzionali degli edifici.</i>	1 : 2.000
PR/a.02	<i>Altezza degli edifici.</i>	1 : 2.000
PR/a.03	<i>I nuclei urbani di antica formazione: stato manutentivo degli edifici.</i>	1 : 1.000
PR/a.04	<i>I nuclei urbani di antica formazione: l’interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici.</i>	1 : 1.000
PR/a.05	<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.06	<i>Carta della disciplina delle aree: l’intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato.</i>	1 : 2.000
PR/p.08	<i>Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione.</i>	1 : 1.000
PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nei complessi rurali.</i>	1 : 1.000
PR/p.10	<i>Norme di attuazione.</i>	-----
PR/p.11	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano 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;
- 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, limitatamente agli elaborati progettuali/prescrittivi.

Art. 05 Elaborati aventi carattere 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.14	<i>Classi di sensibilità paesistica.</i>	1 : 5.000
DP/p.16	<i>Previsioni di Piano e individuazione degli “Ambiti di trasformazione”.</i>	1 : 5.000
DP/p.18	<i>Criteri e indirizzi per l’attuazione.</i>	-----

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 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*).

L'elaborato "DP/p.19 *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 orientativo e di indirizzo.

Piano dei Servizi

PS/p.04 <i>Il Piano dei Servizi.</i>	1 : 2.000
PS/p.05 <i>La Rete Ecologica Comunale.</i>	1 : 10.000
PS/p.06 <i>Norme di attuazione.</i>	-----

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.06 <i>Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.07 <i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato.</i>	1 : 2.000
PR/p.08 <i>Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione.</i>	1 : 1.000
PR/p.09 <i>Disciplina degli interventi nei complessi rurali.</i>	1 : 1.000
PR/p.10 <i>Norme di attuazione.</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;
- 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, limitatamente agli elaborati progettuali/prescrittivi.

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 previsioni 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 Piano di Governo del Territorio 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 di 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, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della menzionata legge regionale n. 12/2005 (vedi anche art. 13 delle presenti norme) 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 e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco e alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono soggetti, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.

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 al punto [08] delle prescrizioni 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, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali alle sedi carrabili e ciclopedonali, altre aree di pertinenza delle infrastrutture stradali;
2. spazi di sosta o di parcheggio (esclusi quelli ricavati nella carreggiata stradale, che si considerano facenti parte di quest'ultima);
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 (escluse aiuole e fasce verdi di stretta pertinenza delle infrastrutture stradali carrabili e ciclopedonali).

Le sole aree relative alle opere di cui al punto 2 (spazi di sosta o di parcheggio) e al punto 9 (spazi di verde attrezzato) 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 (aree standard).

Art. 10 Urbanizzazione secondaria

L' "urbanizzazione secondaria" o "urbanizzazione sociale" è 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 relative alle 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 relative alle 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*);
- 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*);
- art. 14 del d.lgs. 04/07/2014, n. 102 (*Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE*);
- art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*).

A) Definizioni

Superficie territoriale (St).

E' 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).

E' 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 computate nella Slp le seguenti superfici:

1. per tutti gli edifici:

- 1.1. i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale, quali ripostigli, cantine, dispense, lavanderie, stenditoi e simili, purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;

- 1.2. gli spazi destinati alla sosta e al ricovero delle autovetture, anche se esterni all'edificio principale purché di pertinenza del medesimo e purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;
- 1.3. i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici e attrezzature di pertinenza del fabbricato, anche se esterni all'edificio principale, 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);
- 1.4. i locali interrati e seminterrati in genere, a prescindere dall'impiego, allorché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40 (per locali seminterrati si intendono quelli il cui pavimento sia posto a quota inferiore di almeno 60 cm dalla quota media del terreno o del cortile di pertinenza, rilevata al perimetro del fabbricato);
- 1.5. la porzione dei sottotetti avente altezza netta interna non superiore a ml 2,40.
Al fine della determinazione dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio o dell'impalcato 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;
- 1.6. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri e porticati; l'uso pubblico dovrà essere definito da apposita convenzione.

In coerenza con quanto stabilito al primo comma del presente paragrafo relativo alla definizione della "Superficie lorda di pavimento (Slp)", le superfici **aperte** realizzate in forma di portico, tettoia, loggia, balcone, terrazza, cavedio, pilotis e simili non vengono computate nella *Slp*.

2. per gli edifici costituiti da più *Unità funzionali (Ufn)* (in aggiunta alle superfici non computabili di cui al precedente punto 1:
 - 2.1. gli spazi comuni d'ingresso quali androni, atri, anditi e corridoi, e i locali destinati a portinerie e simili, compresi i relativi servizi igienici;
 - 2.2. gli spazi comuni destinati ai collegamenti verticali, quali scale, ascensori e montacarichi.
La superficie (di detti spazi comuni) che non viene conteggiata nella *Slp* è quella misurata:
 - al netto delle murature perimetrali;
 - comprendendo per intero sia pianerottoli di partenza e di sbarco (anche degli ascensori e montacarichi) che quelli intermedi (delle scale);
 - al netto di eventuali corridoi comuni di distribuzione ai piani.
 - 2.3. 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, anche se esterni all'edificio principale purché di pertinenza del medesimo e purché aventi altezza netta interna non superiore a ml 2,40;
 - 2.4. gli spazi comuni, purché al servizio del fabbricato e posti all'interno del medesimo, adibiti a sale riunione, attività culturali, attività ricreative e di socializzazione, compresi spazi di accesso e connettivi e servizi igienici;

Per le destinazioni diverse dalla residenza:

1. sono conteggiati nella *Slp* gli spazi chiusi:
 - destinati al lavoro di qualunque tipo (attività agricole, industriali e artigianali, terziario commerciali, direzionali, professionali, di servizio, ricettivo alberghiere, ecc.);
 - 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, quali portici e logge, qualora delimitati da pilastri, colonne e simili.
Gli spazi coperti (e aperti) sottostanti ad elementi a sbalzo (quali gronde, tettoie, pensiline e simili, anche qualora aggettanti oltre i suddetti pilastri e colonne) concorrono al computo della *Slp* per la parte eccedente la sporgenza di ml 1,50.
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 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).

E' l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, visivamente percepibile dalla strada e pertanto determinante l'impatto paesistico-percettivo dell'edificio.

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino alla sommità della facciata, misurata:

- a.** all'intersezione (normalmente costituita da un segmento orizzontale) fra il piano verticale (od obliquo) esterno della stessa e l'estradosso della copertura, piana o inclinata purché avente pendenza non superiore al 45%. Qualora la predetta pendenza sia superiore al 45% (se consentito nell'ambito territoriale considerato) l'altezza verrà misurata alla quota media dell'estradosso della falda. Qualora la stessa sia superiore al 60% (qualora consentito nell'ambito territoriale considerato) l'altezza verrà misurata all'estradosso del colmo. Laddove l'intersezione fra il piano esterno della facciata e l'estradosso della copertura sia costituita da un segmento inclinato, ai fini della misurazione dell'Altezza (H) verrà assunta la sua quota media.

- b.** oppure, qualora più elevata, alla sommità di qualsiasi elemento architettonico visivamente percepibile che si elevi oltre la copertura, come ad esempio:
- b.1.** vani corsa degli ascensori;
 - b.2.** elementi architettonici atti a consentire l'accesso a terrazze e lastrici solari;
 - b.3.** abbaini e simili;
 - b.4.** timpani e frontoni di prolungamento verticale della facciata;
 - b.5.** elementi di coronamento perimetrale dell'edificio (muretti d'attico, balaustre, fregi, merlature, ecc.);
 - b.6.** volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, fatta eccezione per quelli relativi ad edifici destinati alle attività produttive e ricadenti in ambiti territoriali specificamente destinati a tali attività;
 - b.7.** corpi emergenti al di sopra della copertura di edifici destinati alle attività produttive secondarie (ricadenti in ambiti territoriali a ciò specificamente destinati nei quali gli stessi siano espressamente ammessi), qualora funzionali a contenere attrezzature, macchinari ed impianti (ivi compresi magazzini automatici verticali) basati a terra e richiedenti notevole sviluppo in altezza. Detti corpi emergenti non potranno tuttavia eccedere il 10% della Superficie coperta (Sc).

Non si tiene tuttavia conto dei predetti elementi qualora, pur elevandosi oltre l'estradosso della copertura, risultino contenuti (grazie al loro arretramento dal filo di facciata) al di sotto di un piano ideale avente inclinazione del 45% a partire dall'intersezione di cui al punto **a.**; **i corpi emergenti di edifici destinati alle attività produttive secondarie di cui al punto b.7 non potranno in ogni caso eccedere l'altezza massima (Hm) di mt 20,00 misurata nel punto più elevato.**

[Parte intergata in accoglimento dell'osservazione n. 15 (vedi controdeduzioni)]

La predetta esclusione non è applicabile ad eventuali piani agibili o abitabili che si elevino oltre la copertura, anche se – grazie all'arretramento dal filo di facciata – contenuti entro il predetto piano inclinato ideale.

In nessun caso si tiene conto di:

- parapetti metallici “a giorno”, ancorché sorretti da colonnine in muratura (o altri elementi simili) purché distanziate fra loro almeno 3 mt;
- parapetti trasparenti (in vetro, plexiglass e simili), ancorché sorretti da colonnine come sopra;
- elementi isolati quali comignoli e altri terminali impiantistici, statue, colonnine, acroteri, abbaini larghi ciascuno non più di 2 metri e distanti fra loro almeno 4 mt, ecc.

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.

Sono fatte salve le deduzioni e le facilitazioni previste:

- dalla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39, e dalla legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33;
- dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102;

- da altre norme nazionali e regionali attuali o future.

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).

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

Ai fini della verifica della distanza dal confine di proprietà, il *Perimetro dell'edificio* è definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette, puntoni e simili.

Le strutture orizzontali a sbalzo aperte quali balconi, gronde, tettoie, pensiline, scale a giorno, elementi decorativi ed altri sporti simili non vengono prese in considerazione, e pertanto non concorrono a definire il *Perimetro dell'edificio*, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50 dal filo di facciata; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

Ai fini della verifica della distanza dal *Ciglio stradale (Cs)* il *Perimetro dell'edificio* è invece definito da tutte le strutture edificate, sia fuori terra (come sopra definite) che interrate, ferme restando in ogni caso le prescrizioni del Codice della Strada ove applicabili.

Superficie coperta (Sc).

E' 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 per la sola porzione eccedente ml 1,50 dal filo di facciata.

Superficie permeabile (Spe).

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

Non sono pertanto computabili nella *Superficie permeabile* le porzioni di terreno interessate dalla presenza di costruzioni interrate, quale che sia la profondità delle medesime.

Parcheggio (P).

E' 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 e motoveicoli) di pertinenza dell'edificio stesso (trattasi pertanto di parcheggio privato).

Può essere ricavata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata 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 (e moto) veri e propri ("stalli", aventi di norma – se per le auto – 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).

E' il volume convenzionale dell'edificio ai fini urbanistici.

E' 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 la cui esclusione dal conteggio della *Superficie lorda di pavimento (Slp)* sia subordinata al requisito dell'altezza netta interna non superiore a ml 2,40 concorrono alla formazione del *Volume urbanistico (Vu)* solo

in caso di superamento di detta altezza (salvo che la maggiore altezza sia relativa a locali tecnici e sia prescritta da norme vigenti o richiesta dalle competenti autorità o resa necessaria da documentate ragioni tecniche); 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 effettiva, maggiorata di ml 0,30.

Qualora detti 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**, in applicazione di quanto stabilito al paragrafo relativo alla definizione della “*Superficie lorda di pavimento (Slp)*” concorre alla formazione del *Volume urbanistico (Vu)* la sola porzione avente altezza netta interna superiore a ml 2,40; al fine della determinazione dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio o dell'impalcato di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali 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 vigenti¹ 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 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, ci si atterrà ai seguenti criteri:

- verranno presi in considerazione unicamente quegli edifici, o parti di essi, che non abbiano carattere di provvisorietà;
- 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 spicco 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.

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)*.

¹ 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*);
- l'articolo 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'articolo 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*).

Si applica in caso di *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo).

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* (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo).

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 dell'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 (ivi compreso il limite della proprietà stradale, qualora non coincidente col *Ciglio stradale* (Cs)).

La distanza viene misurata senza tener conto 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 1,50; in caso di sporgenza maggiore, 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 convenzionali (registrati e trascritti) fra proprietari 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 convenuta deroga, a confine).

Per i soli edifici esistenti è consentito osservare una distanza dai confini di proprietà inferiore a quella minima stabilita, se conseguente ad incremento di spessore delle murature – non maggiore di 20 cm – funzionale al miglioramento, almeno nella misura del 20%, dei livelli di efficienza energetica rispetto ai valori limite prescritti dalle disposizioni vigenti e a condizione che l'intervento comporti anche l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia in misura superiore almeno del 10% rispetto al minimo prescritto dalle disposizioni vigenti.

A tal fine alle istanze per l'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi devono essere allegati:

- piante dell'edificio in scala 1:50;
- particolari costruttivi delle murature perimetrali in scala 1:10;
- relazione tecnica, corredata dagli opportuni ed esaurienti calcoli termotecnici (o acustici), dimostrante il raggiungimento dei maggiori livelli di efficienza energetica (o acustica) nella misura minima richiesta al comma precedente. I calcoli dovranno essere effettuati secondo le norme regionali vigenti.

Il raggiungimento dei menzionati maggiori livelli di efficienza energetica deve risultare dall' "Attestato di Prestazione Energetica" (A.P.E.) dell'edificio².

E' fatto salvo quant'altro previsto dalla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39, e dalla legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33.

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).

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze (e differenti metodi di misura) 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 di edifici antistanti (anche insistenti sulla medesima proprietà), qualora anche una sola di tali pareti sia finestrata **e anche nel caso che la stessa sia fronteggiata da qualunque struttura che costituisca ostacolo all'illuminazione.**

La distanza va calcolata con riferimento ad ogni punto degli edifici e non alle sole parti che si fronteggiano.

La distanza non si applica per le pareti finestate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.), purché **siano in ogni caso rispettate le condizioni minime prescritte dal Regolamento Comunale d'Igiene al paragrafo C) "Illuminazione degli spazi dell'abitazione e visione sull'ambiente circostante", punto 6 "Superficie illuminante utile in presenza di ostacoli o limitazioni alla illuminazione naturale", lettera b "presenza di pareti o di strutture prospicienti".**

L'eccezione che precede 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.

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

² *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)* di cui:

- all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii. (d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - d.l. 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 03 agosto 2013, n. 90);
- alla legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e ss.mm.ii. (l.r. 28 dicembre 2007, n. 33, l.r. 29 giugno 2009, n. 10, l.r. 21 febbraio 2011, n. 3);
- alla deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006*) e ss.mm.ii. (d.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773, d.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, d.G.R. 28 luglio 2010 n. 9/335, d.G.R. 31 maggio 2011 n. 9/1811, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2554, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2555, d.G.R. 21 novembre 2012 n. 9/4416).

Hm : Altezza massima degli edifici.

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

Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza.

Definisce la superficie minima da destinare a *Parcheggio (P)* di pertinenza dell'edificio – ossia a parcheggio di carattere privato, aggiuntivo rispetto al parcheggio pubblico o di suo pubblico (ove prescritto) – per ogni mc di *Volume urbanistico (Vu)* (per gli ambiti e/o le destinazioni d'uso regolate da tale parametro) oppure per ogni mq di *Superficie lorda di pavimento (Slp)* (per gli ambiti e/o le destinazioni d'uso regolate da tale parametro).

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 urbanistico (Vu)*.
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* (ossia interventi effettuati in forza di titolo abilitativo non conseguente ad approvazione di Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata con valenza territoriale).

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 (aree standard)* 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 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. nonché, ove differente e prevalente, all'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*):

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*
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*
 - 2.4 S.E. *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*
 - 2.4 R.U. *Ristrutturazione urbanistica*
3. *Interventi di demolizione:*
- 3.1 D. *Demolizione*

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

- R.E. *Ristrutturazione edilizia*
- R.E.C. *Ristrutturazione edilizia conservativa (senza possibilità di demolizione e ricostruzione).*

Ai fini della classificazione – per ogni possibile effetto – in una delle categorie del presente articolo, si tiene conto 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 tre 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 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.

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)]}:
- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
 - 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;
 - organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescolta di vini;
 - 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 ititurismo, 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.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'interno di edifici a qualsiasi destinazione d'uso prevista.

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 **Publici esercizi in genere:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative (ad esempio sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali) con spazi e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande³.
- 2.c.1.6.2 **Publici esercizi molesti:** discoteche, dancing, sale da ballo e simili.
- 2.c.1.6.3 **Sale giochi,** ivi comprese quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931.
- 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 **Impianti di autolavaggio:** tutte le attrezzature inerenti al lavaggio dei veicoli.
- 2.c.1.9 **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 e non esaustivo) le attività che possono ritenersi, a priori, compatibili con gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale: arrotini, barbieri, parrucchieri, estetisti, ciclo riparatori; decoratori, elettricisti, fotografi, idraulici, laboratori odontotecnici, lavanderie/stirerie/tintorie, legatorie, orafi, panetterie, 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.

- 2.c.1.10 **Commercio all'ingrosso.**

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.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.4 **Servizi privati**

³ Qualora non accompagnata dalla somministrazione di alimenti e bevande, l'attività può essere classificata nel gruppo 2.c.4.1.

- 2.c.4.1 **Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, sale per cerimonie, feste, ricevimenti ed altri eventi anche occasionali, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto (anche adibiti alla somministrazione di alimenti e bevande, purché occasionale e non continuativa⁴) 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 e ricreative private a pagamento non spettacolari.** Comprendono:
 - i campi gioco all'aperto, anche coperti ed i relativi spazi di servizio;
 - i campi gioco al chiuso ed i relativi spazi di servizio;
 - saloni e palestre per il fitness;
 - vasche e piscine;
 - scuole di ballo e simili;
 - ecc.
 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 con presenza di pubblico, e pertanto dotate di specifiche strutture per gli spettatori.
- 2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, al miglioramento e/o al mantenimento della forma fisica e alla cura dell'estetica del viso e del corpo: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche, istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa.
- 2.c.4.6 **Scuole private.** Sono attività rivolte all'insegnamento e alla formazione in genere. Comprendono anche le attività finalizzate all'avviamento al lavoro e/o all'inserimento all'interno di specifiche aziende industriali, artigianali, commerciali e di servizi, allorché svolte in sedi specifiche e distinte dalle sedi aziendali.

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.

⁴ In caso contrario l'attività viene classificata nel gruppo 2.c.1.6.1.

- 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, 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**
- 3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

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 (identificata graficamente o meno negli elaborati progettuali) resasi necessaria all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo per giustificare la relativa entità volumetrica (o di superficie di pavimento) in progetto; dunque, per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T., si considera *area di pertinenza* quella (di sedime e circostante a detti edifici) espressamente utilizzata per il calcolo del volume (o della superficie di pavimento) all'atto del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Dovendosi calcolare l'entità della residua possibilità edificatoria del lotto, è ammesso rideterminare l'entità dell'*area di pertinenza* con riferimento all'indice di edificabilità previsto dal P.G.T., attribuendo agli edifici esistenti il volume (o la superficie di pavimento) 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 urbanistico (Vu)* o la *Superficie lorda di pavimento (Slp)* dell'edificio esistente (necessariamente determinati secondo le modalità stabilite dal P.G.T.) con gli indici di edificabilità del 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 nuovo 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.

Per giustificare il Volume (o la Slp) in progetto è consentito utilizzare la possibilità edificatoria di aree appartenenti **anche** ad altra proprietà (*trasferimento volumetrico*) purché:

- della medesima destinazione urbanistica (stesso *ambito* del Piano delle Regole),
- **poste in prossimità del terreno oggetto dell'intervento, ritenendosi tali quelle poste a distanza non superiore a 300 ml in linea d'aria.**

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:

- Re : *Rapporto di copertura (salvo che negli "Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto" di cui al successivo articolo 47).*
- 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), ove prescritta.*

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 08 (vedi controdeduzioni) nonché in seguito all'approvazione dell'emendamento presentato nella seduta di Consiglio Comunale del 22.10.2015]

Eventuali quote di *Superficie fondiaria (Sf)* cedute, asservite o dismesse 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 (sottoscritti per accettazione da tutti i confinanti interessati);
- c) ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
- 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 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 1,50 ([vedi articolo 12](#), paragrafo “*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*”, indice “*Dc : Distanza dai confini di proprietà*”);
- b) interventi di miglioramento dell'efficienza energetica di edifici preesistenti comportanti incremento di spessore delle murature, alle condizioni stabilite all'[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 esterne 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 sono fatte salve le possibilità di deroga stabilite dal decreto legislativo 04 luglio 2014, n. 102 (*Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE*), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 165 del 18 luglio 2014, nonché quelle stabilite da altre norme nazionali e regionali attuali o future.

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 nei seguenti ambiti del territorio comunale:

- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto;
- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo;
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie.

Sono altresì autorizzabili nei casi e alle condizioni stabilite dal Regolamento Regionale 13 maggio 2002, n. 2 “Attuazione del Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti (d.c.r. 29 settembre 1999 n. VI/1309” (pubblicato sul B.U.R.L. 17 maggio 2002, 1° suppl. ord. al n. 20).

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

Sono invece esclusi nei rimanenti ambiti; in particolare all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud. Milano non possono essere realizzati nuovi distributori di carburanti. I distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati - in accordo con l'Ente gestore del Parco.

[Parte modificata in adeguamento al punto [09] delle prescrizioni contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

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 i seguenti obiettivi:

- ridurre al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate;
- ridurre al minimo indispensabile le intersezioni;
- distanziare adeguatamente gli incroci;
- 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, fatte salve norme sovracomunali vigenti qualora più gravose:

<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.

La pianificazione attuativa dei comparti di espansione, nonché gli eventuali interventi di completamento, interessati da nuova viabilità di P.G.T. sono subordinati alla predisposizione di progetti preliminari redatti a cura dell'Amministrazione Comunale, interessanti l'intero sviluppo del tronco viario.

Art. 20 Parcheggi privati

Per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* e per quelli di *Ristrutturazione edilizia* nonché, più in generale, per gli interventi che comportino riutilizzo (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno, modifica della destinazione d'uso (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – 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 urbanistico (Vu)*, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili: **0,10 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 clienti, e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili: **0,50 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 clienti (ad esempio gli 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): **0,25 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 (generalmente mediante l'indice *Sp - Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza*) dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole negli ambiti di rispettiva competenza (vedi in particolare, relativamente ai Nuclei urbani di antica formazione, l'[art. 45.16](#)).

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 che sia reperita la sola (eventuale) maggior superficie a *Parcheggio (P)* richiesta in relazione alla nuova destinazione.

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.

In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, importo che deve essere destinato dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

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*”);
- la **Gamberina** (“*Roggia Gamberina o Gambarina*”).

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. straord. al n. 42).

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).

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.

La documentazione relativa alla determinazione del reticolo idrico minore nonché il Regolamento di polizia idraulica si intendono qui richiamati e costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT (ancorché al medesimo non materialmente allegati).

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

Risultano appartenenti al "Reticolo idrico minore di competenza comunale" due corsi d'acqua interessanti il territorio comunale e precisamente:

- il **Fontanile Paù**;
- la **Roggia Gamberinetta**;
- il **Fontanile "Cavo Rosso"**.

[Parte integrata in adeguamento al punto **[10]** delle osservazioni e prescrizioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dalla Città Metropolitana di Milano (vedi controdeduzioni)]

Per detti corsi d'acqua l'attività di polizia idraulica è di competenza del Comune.

Per gli stessi trovano applicazione le distanze indicate nell'apposita planimetria della richiamata "definizione" e le norme del Regolamento comunale di polizia idraulica nonché, laddove applicabili, le vigenti norme nazionali e regionali ed in particolare quelle richiamate al precedente paragrafo A).

Si rinvia inoltre alle disposizioni contenute nell'articolo 65 delle presenti N.d.A., impartite in applicazione dell'articolo 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano nonché dell'articolo 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

[Comma aggiunto in adeguamento al punto **[10]** delle prescrizioni contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

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 nonché, laddove eventualmente applicabili, le vigenti norme nazionali e regionali ed in particolare quelle richiamate al precedente paragrafo A).

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 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. straordinario, 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 tre pozzi utilizzati per l'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano:

- Pozzo di Piazza Vittorio Veneto (così ufficialmente codificato, in realtà accessibile da Viale Rimembranze): (codice: n. 015.188.1)
- Pozzo di Via Giacomo Matteotti: (codice: n. 015.188.2)
- Pozzo di Via Leonardo da Vinci: (codice: n. 015.188.3)

Aree di salvaguardia dei pozzi

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

Zone di tutela assoluta

Per tutti e tre i pozzi 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.

Zone di rispetto

- 1) Pozzo di Piazza Vittorio Veneto (così ufficialmente codificato, in realtà accessibile da Viale Rimembranze): 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;
- 2) Pozzo di Via Matteotti: 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;

- 3) Pozzo di Via Leonardo Da Vinci: in seguito a presentazione di apposita istanza da parte del Comune, corredata dal prescritto studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale (d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137), l'Amministrazione Provinciale di Milano – in esercizio della delega affidataLe dalla Regione con l.r. 1/2000 – ha autorizzato, con decreto 12225/2002 n. 865 del 27 giugno 2002, la ridelimitazione della “*zona di rispetto*” secondo il “*criterio temporale*” con raggio di 10 metri.

Tutte le tre “*zone di rispetto*” suddette sono indicate 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 ripermimetrazione 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 I, 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 nella parte occidentale, con un tracciato disposto secondo la direzione nord/sud: trattasi della linea 383 “Baggio “Baggio-Castelnuovo Scrivia”, tratto 022/023, tensione 380 kV, palificazione semplice, Dpa (Distanza di prima approssimazione) 45 mt;
- il secondo attraversa le due estremità nord-est e sud-est del territorio comunale, con un tracciato disposto secondo la direzione nord-ovest/sud-est: trattasi della linea 041, tratto 047/054, tensione 132kV, palificazione semplice, Dpa (Distanza di prima approssimazione) 19 mt.

Entrambi sono posti a notevole distanza dalla parte di territorio urbanizzata e abitata.

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 (μT) 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 (μT) “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 (μT) e 2 microtesla (μT), 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 [regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4](#)⁵, 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

⁵ Il regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 (*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.

In conformità con quanto stabilito dal Piano Paesaggistico Regionale, mediante il 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 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. VII/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 planivolumetriche 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 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 P.G.T. – progetti di qualificante carattere innovativo vengano inopportunamente 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.

Inoltre, con specifico riferimento a quanto stabilito all'articolo 35 "*Aree e ambiti di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado*" delle norme di attuazione del piano territoriale di coordinamento provinciale, il Piano delle Regole verifica e integra le aree, gli ambiti e gli elementi di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado presenti sul territorio comunale e programma interventi di riqualificazione anche attraverso opportune misure di mitigazione o compensazione paesistico-ambientale di cui allo specifico *Repertorio* allegato al menzionato PTCP.

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 Piano delle Regole.

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

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.

Al fine di accertare la destinazione d'uso di un edificio esistente, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi allo stesso riferibili e/o alle risultanze catastali, nonché a qualsiasi altra documento o accertamento che l'Ufficio Tecnico Comunale ritenga utile a tal fine.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale (Ufn)* – **connesse alla realizzazione di opere edilizie** sono soggetti a titolo abilitativo allorché le opere edilizie medesime vi siano soggette.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di edifici – o di porzioni di edifici costituenti *Unità funzionale (Ufn)* – **non comportanti la realizzazione di opere edilizie**, purché conformi alle previsioni del Piano delle Regole e alle norme in materia igienico-sanitaria, sono soggetti a titolo abilitativo nel solo caso che siano urbanisticamente rilevanti ai sensi e per gli effetti dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001; in caso contrario 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 competente articolo del Piano delle Regole per quanto concerne l'obbligo di reperimento degli **spazi per parcheggi privati 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

Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di 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 ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione

DESTINAZIONI	AMBITI DEL TERRITORIO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE				
	Nuclei urbani di antica formazione	Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto	Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo	Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie
1) RESIDENZA					
1.a Abitazioni urbane			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.b Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.c Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche					
1.d Abitazioni collettive			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1.e Accessori alla residenza					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a Attività agricole					
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.a.2 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.a.3 Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.a.4 Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.a.5 Attività agrituristiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.b Attività industriali e artigianali					
2.b.1 Attività industriali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
2.b.2 Attività artigianali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
2.b.3 Depositi a cielo aperto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	[Destinazione ammessa in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]		
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.1.4 Centri commerciali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche	<input type="checkbox"/>				
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	≤ 500 mq di Slp	≤ 500 mq di Slp	≤ 500 mq di Slp
2.c.1.6.3 Sale giochi					
	Per le attività che vi sono soggette (ossia quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931) dovrà essere osservata la distanza di 500 mt dai luoghi sensibili come individuati dalla Regione (DGR 24.01.2014 n. X/1274) e dal Comune (DGC 27.02.2014 n. 23) ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico".				
2.c.1.7 Distributori di carburante	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.c.1.8 Impianti di autolavaggio	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.1.9 Artigianato di servizio	≤ 300 mq di Slp				
2.c.1.10 Commercio all'ingrosso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
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.3 Attività alberghiere					
2.c.3.1 Alberghi					
2.c.3.2 Motels					
2.c.3.3 Campeggi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			<input type="checkbox"/>		
2.c.3.5 Residences/case albergo			<input type="checkbox"/>		
2.c.4 Servizi privati					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali, ricreative e per lo spettacolo e l'intrattenimento					
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento					
2.c.4.3 Attrezzature sportive e ricreative private a pagamento non spettacolari					
2.c.4.4 Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute, la forma fisica e la bellezza					
2.c.4.6 Scuole private					
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.a.1.3 Strutture scolastiche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative					
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.3 Impianti ecologici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.b.4 Attrezzature cimiteriali	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.b.5 Caserme				<input type="checkbox"/>	
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			<input type="checkbox"/>		

N.B. Le destinazioni d'uso non consentite sono quelle evidenziate con seguente simbolo grafico:

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*) è ammesso – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:

a) “Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili”.

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

a.1) 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, ad esempio, 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%,

nel rispetto dell’ *Altezza massima degli edifici (Hm) – fatta comunque salva la deroga consentita al comma 1 dell’art. 64 della l.r. 12/2005* – 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.2) 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.3) 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) “Nuclei urbani di antica formazione”.

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

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, collocati sulle falde rivolte verso gli spazi interni privati 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.

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 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 della destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico–tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione e bonifica, le quali non dovranno incidere negativamente sulle aree limitrofe”.

Classe 3 di fattibilità geologica – Fattibilità con consistenti limitazioni

“La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio 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 e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in situ e di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, ecc.). Ciò dovrà consentire 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 dovranno essere fornite indicazioni in merito alle indagini da eseguire per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa, sistemazione idrogeologica e degli eventuali interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'edificato. Potranno essere inoltre predisposti idonei sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto o indotti dall'intervento.”

Classe 4 di fattibilità geologica – Fattibilità con gravi limitazioni

“L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978. Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, 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 grave rischio idrogeologico.”

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.

Le “zone di fattibilità” in cui il territorio è stato classificato sono le seguenti (nessuna zona è classificata in classe 1):

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

La totalità del territorio comunale rientra in classe 2. Seppur non esplicitamente indicate nella Carta di Sintesi, per tutte le aree vige infatti un vincolo connesso alla presenza del Parco Sud Milano. A ciò si deve aggiungere la necessità di considerare una seppur modesta limitazione connessa alle scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni, nonché una limitazione connessa alla vulnerabilità degli acquiferi.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Allo stato attuale, sono state classificate come gravi le limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni nelle fasce di rispetto attorno ai corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrico.

Inoltre, nelle aree con emergenze idriche rilevanti (fontanile di Paù), si è introdotta una sottoclasse (denominata “4b”) per indicare in modo più specifico il ruolo che questo elemento morfologico riveste dal punto di vista ambientale; il fontanile in questione infatti, oltre alla particolare funzione agricola, ha anche un elevato valore ecologico, legato alla presenza di una vegetazione di sponda ben conservata, costituita in genere da vegetazione erbacea/palustre ed arbustiva. Pertanto, per le sue caratteristiche di rappresentatività, il fontanile di Paù può essere considerato un “bene geologico”, secondo le indicazioni riportate nella D.G.R. del 6 agosto 1998, n. 6/37918. L’ambito del fontanile e la relativa area di salvaguardia, per le quali è vietata ogni opera di trasformazione, sono stati definiti da una fascia di m. 50 misurati dall’orlo della testa e lungo l’asta, alla luce di quanto riportato dalle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Provincia di Milano e dalle Norme del P.T.C. del Parco Agricolo sud Milano.

Infine, come anche riportato anche nella Tav. n. 3/1 “Sistema Paesistico Ambientale” del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano, è stata verificata la presenza della testa di fontanile sul confine con il Comune di Noviglio; l’area di salvaguardia di m. 50 misurata dall’orlo della testa di tale fontanile rientra parzialmente nel territorio comunale di Rosate.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica, edilizia e morfologica interessante il territorio comunale è soggetto all’osservanza delle norme seguenti, con riferimento alla specifica “zona di fattibilità” in cui ricade.

C) Prescrizioni di fattibilità geologica.

Per ciò che concerne le norme, di seguito si forniscono indicazioni in merito alle indagini da eseguire in relazione alle diverse problematiche identificate nelle diverse zone e sintetizzate nella *Tabella 5.1* della più volte menzionata “componente geologica, idrogeologica e sismica” che, allegata al PGT, ne forma parte integrante e sostanziale.

Quanto di seguito prescritto ed in precedenza definito per le diverse aree, si basa su conoscenze acquisite anche da studi precedenti ed andrà in ogni caso verificato mediante indagini dirette al momento della effettiva realizzazione di opere civili o di interventi infrastrutturali sulle aree stesse.

Si fa inoltre presente che ove fossero presenti vecchie discariche di r.s.u. o inerti e queste ricadessero in classe 2 andranno effettuate ulteriori ed approfondite indagini geologico conoscitive, più approfondite di quelle già previste per la suddetta classe 2.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

In queste zone, le problematiche di carattere geologico e geotecnico, connesse alla presenza di:

- falda superficiale a scarsa profondità,
 - terreni con proprietà geotecniche scadenti alle profondità generalmente interessate da opere di fondazione,
 - rete irrigua diffusa e gradienti topografici ridotti, che possono determinare, in occasione di eventi idrologici significativi, anche se non estremi di fenomeni di esondazione della rete artificiale e di allagamento del territorio,
- dovranno essere identificate e quantificate anche attraverso l’esecuzione di puntuali ed opportune indagini geognostiche. In questa classe di fattibilità, gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 11/03/1988 dovranno essere in particolare finalizzati alla definizione della geometria e delle caratteristiche geotecniche del substrato, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche; per interventi di mole non rilevante potrà essere sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva mediante l’apertura di trincee esplorative con escavatore meccanico, eventualmente da integrare successivamente con indagini più profonde, quali sondaggi e prove penetrometriche, nel caso in cui le trincee diano esiti sfavorevoli o insufficienti ed esecuzione di verifiche geotecniche

per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

In termini di qualità ambientale ad esempio, sarà considerata pericolosa ed inaccettabile una attività od intervento che, comportando una modifica peggiorativa delle caratteristiche litologiche superficiali, sia in grado di innescare un rilevabile processo di deterioramento. Va tenuto conto infatti che un'attività che determini una variazione nel regime delle acque superficiali innesci una accelerazione dei processi di asporto ed erosione a carico degli orizzonti superficiali, nonché una maggiore possibilità di infiltrazione di contaminanti. In tale area andranno eliminate tutte le strutture che in qualunque modo producano una infiltrazione o uno smaltimento di reflui direttamente nel sottosuolo.

Considerando inammissibili gli interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque, andranno verificate le caratteristiche di inerzia chimica dei materiali utilizzati; risulterà necessario inoltre provvedere alle opportune opere di prevenzione e di mitigazione degli effetti degradanti delle diverse attività.

È evidente come il rischio reale andrà limitato definendo anche delle possibilità di controllo, ossia un piano di monitoraggio del sistema naturale.

Per ciò che concerne interventi che possano determinare una variazione del regime idrologico dei terreni, interagendo con la normale evoluzione dei fenomeni di infiltrazione e deflusso delle acque superficiali e/o meteoriche, si dovranno prevedere soluzioni progettuali compatibili.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Per le aree ricadenti in questa classe è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti all'art. 31, lettere a) b) c) della L. 457/1978. Si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non sarà strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa e temporanea di persone, potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto che determina l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, 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 idrogeologico esistente.

D) Suddivisione del territorio comunale in “Zone di fattibilità sismica”.

Dall'applicazione al territorio comunale degli scenari di pericolosità sismica locale risulta – per l'intero territorio – uno scenario “Z4a: Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi”.

E) Prescrizioni di fattibilità sismica.

L'Ordinanza n° 3274 del marzo 2003 della Presidenza del Consiglio dei Ministri: “*Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica*” aggiorna la normativa sismica in vigore, con l'attribuzione alle diverse località del territorio nazionale un valore di scuotimento sismico di riferimento, espresso in termini di incremento dell'accelerazione al suolo. Inoltre tale ordinanza propone l'adozione di un sistema di caratterizzazione geofisica e geotecnica del profilo stratigrafico del suolo, mediante cinque (A – B – C – D – E) tipologie di suoli (più altri due speciali: S₁ e S₂), da individuare in relazione ai parametri di velocità delle onde di taglio mediate sui primi 30 metri di terreno (V_{s30}).

Le classi di cui sopra sono definite da parametri indicati nel EC8 (euro codice 8) e più specificatamente: velocità delle onde S, numero dei colpi della prova SPT, coesione non drenata.

Il valore delle V_{s30} calcolati corrispondono alla tipologia di suolo C: “*Depositi di sabbie e ghiaie mediamente addensate o di argille di media rigidità con spessori variabili da diverse decine di metri fino a centinaia di metri, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di V_{s30} compresi tra 180 e 360 m/s, (ovvero resistenza penetrometrica 15 < NSPT < 50, o coesione non drenata 70 < c_u < 250 KPa*”.

Per il comune di Rosate (MI) i valori regionali di soglia dei terreni di categoria C forniti dal Politecnico di Milano sono:

- periodo tra 0,1-0,5 = 1,9
- periodo tra 0,5-1,5 = 2,4.

I calcoli e le verifiche dei Fattori di Amplificazione (Fa), effettuati per l'area in studio e nei termini esposti in precedenza nel testo, hanno evidenziato un superamento, per i suoli di tipo C, del valore di soglia per il periodo compreso tra 0,1-0,5. Il periodo 0,5-1,5 risulta invece verificato.

Nella prospettiva della progettazione e della realizzazione degli interventi di Piano, sulla base dei risultati di quanto sopra, valgono pertanto le seguenti prescrizioni in relazione all'aspetto sismico:

- per il periodo 0,5-1,5 la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applicherebbe lo spettro previsto dalla normativa;
- per il periodo compreso tra 0,1-0,5 a seguito dell'applicazione del 2° livello si è dimostrata l'inadeguatezza della normativa sismica nazionale all'interno dello scenario Z4a individuato, pertanto si richiede l'attuazione di un 3° livello di approfondimento tramite indagini e analisi più approfondite, secondo le prescrizioni della norma regionale. In alternativa, si dovranno utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore (Zona sismica 3).

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 abilitativo equipollente, laddove consentito dalle disposizioni vigenti) non preceduti da pianificazione attuativa.

La preventiva pianificazione attuativa – facoltativamente sempre ammessa purché col consenso del Comune – 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 gli ambiti a tal fine appositamente perimetrati e individuati nelle tavole del Piano delle Regole;
- b) per gli interventi classificabili nella categoria di intervento “*ristrutturazione urbanistica*”;

- c) **per l'attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle “Medie strutture di vendita”, qualora ammessa dal PGT.**

Il Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione) avrà le finalità di assicurare la tutela dell'ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; eventuali superfici commerciali (a qualunque tipologia appartenenti) già realizzate alla data di adozione della presente variante generale del PGT, per le quali risulti già interamente assolta la dotazione di standard (in misura non inferiore a quella richiesta per le “Medie strutture di vendita”) e per le quali si possano ritenere garantite le finalità testè enunciate, potranno essere adibite a “Medie strutture di vendita” senza necessità della suddetta preventiva pianificazione attuativa, mediante titolo abilitativo convenzionato (qualora sia già in essere una precedente convenzione, la stessa potrà essere semplicemente adeguata).

[Lettera aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]

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

- a) **nei casi eventualmente espressamente indicati** con apposita simbologia grafica **nelle tavole del Piano delle Regole**;
- b) qualora si tratti di **interventi di “nuova costruzione”** (ivi compresi i sopralzi e 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** – attuata tanto in forza di titolo abilitativo per “*ristrutturazione edilizia*” quanto in forza di titolo abilitativo per *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)* – allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”, ove ammessi**;
- d) qualora siano relativi a **nuova costruzione o demolizione e ricostruzione interessante** anche solo parzialmente **un’area pari o superiore a 5.000 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, anche senza mutamenti di destinazione d’uso, ma 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** da almeno cinque anni;
- 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** adiacenti o limitrofi;
- 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 (vedi ad esempio il caso previsto al precedente comma 2, lettera c), ultimo periodo).
[Lettera integrata in accoglimento dell’osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]

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 al reperimento dei parcheggi pertinenziali e la quantità dei medesimi oppure, in alternativa e nei soli casi consentiti dalle presenti norme o dalle norme sovracomunali vigenti, il versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato da reperire (che il Comune destina alla realizzazione di parcheggi);
- l’impegno alla cessione o all’asservimento degli spazi pubblici necessari o previsti;
- l’impegno alla realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e di interesse generale necessarie o previste;
- nel caso di attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle “Medie strutture di vendita” – qualora ammessa dal PGT e qualora non subordinata a Piano Attuativo (vedi precedente comma 2, lettera c), ultimo periodo) –, l’impegno a tutelare l’ambiente urbano e a garantire la sostenibilità dell’intervento per quanto riguarda l’ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche;
[Punto aggiunto in accoglimento dell’osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]
- 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 a giudizio dell'Amministrazione.

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 i fabbricati ricadenti in ambiti per i quali il Piano delle Regole prescrive, 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; sulle aree libere comprese entro i predetti ambiti sono inoltre sempre ammessi – senza necessità di approvazione del piano attuativo – gli interventi volti alla costruzione di autorimesse, sia di pertinenza degli edifici esistenti sia da porre sul mercato in locazione o in vendita (e dunque al servizio di altri fabbricati).

Nei casi di ristrutturazione urbanistica (nonché in ogni altro caso previsto dalle norme vigenti) 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 ai sensi del d.lgs. 285/92;
- la “Classificazione Acustica del territorio comunale”, redatta 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;
- il “Piano di zonizzazione acustica” di cui alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- 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*);
- la Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
- la Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
- 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:

- a) 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;
- b) 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);
- c) 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;
- d) 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;
- e) 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 (o anche il Piano di Recupero) 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.

Quanto all'estensione del relativo ambito, ciascun Piano Attuativo

- deve disciplinare l'uso di tutte le aree perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, **in particolare senza la possibilità di frazionare l'originario ambito in due o più ambiti; è tuttavia ammesso, al solo fine di rendere coerenti le previsioni del PA con l'effettivo stato dei luoghi, l'eventuale stralcio di limitate porzioni, purché, a giudizio dell'Amministrazione comunale, aventi entità ed ubicazione tali da non risultare significativamente modificative dell'assetto urbanistico dell'area;**
- può comprendere aree ulteriori rispetto a quelle perimetrate nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, fatta salva la relativa destinazione urbanistica stabilita da quest'ultimo;
- può comprendere due o più ambiti – anche non adiacenti – perimetrati nelle pertinenti tavole del Piano delle Regole, ferme restando le prescrizioni specificamente impartite dal Piano delle Regole per ciascun ambito.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 02 (vedi controdeduzioni)]

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.

Salvo espressa indicazione contraria contenuta nelle presenti norme, ciascun *Piano Attuativo* dovrà essere corredato da “*previsioni planivolumetriche 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 planivolumetriche 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 Edificazione all’interno degli ambiti dei Piani Attuativi vigenti (o scaduti ma non ultimati) all’adozione del Piano delle Regole

A) Recepimento dei Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione – Attuazione delle relative previsioni – Possibilità di varianti.

Il Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione alla data della sua adozione.

Gli areali relativi a detti piani attuativi sono rappresentati e individuati col relativo perimetro (e specifica sigla alfanumerica) nelle competenti tavole del Piano delle Regole e, a seconda delle destinazioni previste, ricompresi negli ambiti territoriali del “territorio edificato o in corso di edificazione” più appropriati e precisamente:

- *Nuclei urbani di antica formazione;*
- *Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili;*
- *Ambiti dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.*

Il Piano delle Regole fa salve e conferma le previsioni di ciascun Piano Attuativo, che potranno essere portate a termine applicando gli indici e i 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.

Le previsioni di ciascun Piano Attuativo vigente sono fatte salve anche per quanto riguarda le destinazioni d’uso previste.

In alternativa, è facoltà dell’Amministrazione Comunale, su proposta dei proprietari interessati e valutando gli esiti di natura tecnico-urbanistica e paesaggistica in rapporto alla parte eventualmente già attuata (nonché valutando le necessità di spazi pubblici aggiuntivi in relazione alle diverse destinazioni d’uso eventualmente proposte), approvare apposita variante 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 dei nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi (e alle nuove destinazioni d’uso) previsti dal Piano delle Regole per l’ambito territoriale in cui è ricompreso l’areale relativo al Piano Attuativo. Ove necessario od opportuno, la variante potrà ridefinire il perimetro di detto areale, tanto in diminuzione quanto in estensione.

B) Cessazione dell’efficacia dei Piani Attuativi approvati – Attuazione delle previsioni rimaste inattuate – Approvazione di nuovo Piano Attuativo.

La convenzione urbanistica stipulata per l’attuazione dei Piani Attuativi (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 o, in mancanza, per il periodo massimo consentito dalle norme vigenti.

Al cessare dell’efficacia della convenzione, l’attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo, qualora non completata, potrà essere portata a termine solo previa approvazione di nuovo Piano Attuativo e stipula della relativa convenzione; tale criterio vale anche nel caso che l’efficacia della convenzione risulti già cessata alla data di adozione del Piano delle Regole, ma limitatamente ai soli Piani Attuativi i cui areali sono espressamente rappresentati e individuati col relativo perimetro (e specifica sigla alfanumerica) nelle competenti tavole del Piano delle Regole.

Qualora espressamente richiesto dai proprietari interessati, il nuovo Piano Attuativo potrà – previa valutazione degli esiti di natura tecnico-urbanistica e paesaggistica in rapporto alla parte eventualmente già attuata nonché previa valutazione delle necessità di spazi pubblici aggiuntivi in relazione alle diverse destinazioni d’uso eventualmente proposte – avvalersi dell’applicazione dei nuovi indici e parametri urbanistico-edilizi (e alle nuove destinazioni d’uso) previsti dal Piano delle Regole per l’ambito territoriale in cui è ricompreso l’areale relativo al Piano Attuativo medesimo. Ove necessario od opportuno, il nuovo Piano Attuativo potrà inoltre ridefinire il perimetro di detto areale, tanto in diminuzione quanto in estensione.

Nel solo caso che, al cessare della suddetta 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* (e ferma restando la facoltà di approvazione di un nuovo Piano Attuativo alle condizioni e con le modalità e precisazioni stabilite al comma precedente).

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, ogni intervento edilizio su immobili inclusi entro il perimetro del relativo areale sarà soggetto alla disciplina specifica dell'ambito territoriale entro il quale il Piano delle Regole ha incluso l'areale stesso, ferme restando le specifiche prescrizioni – contenute nei competenti articoli delle presenti norme – volte ad assicurare la conservazione della originaria impostazione unitaria ed omogenea dell'intervento oggetto del Piano Attuativo e, più in generale, la compatibilità paesaggistica del nuovo intervento edilizio rispetto all'areale interessato.

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

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 O IN CORSO DI EDIFICAZIONE

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

Le tavole del Piano delle Regole intitolate "*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*" e "*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*" individuano gli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione di seguito elencati:

- Nuclei urbani di antica formazione
- Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto.
- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie

Le medesime tavole individuano 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 e relativa fascia di rispetto

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

Art. 45 Nuclei urbani di antica formazione

45.01 – Descrizione.

Sono così definite le porzioni del territorio urbano edificato costituite da agglomerati di antica formazione nelle quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale.

Tali agglomerati sono:

1. il nucleo di antica formazione del centro di Rosate;
2. il complesso del “Vecchio mulino” sito in Via Gallotti.
3. l’area della cascina Confaloniera.

I “Nuclei urbani di antica formazione” sono stati individuati e perimetrati tenendo principalmente conto della “cartografia di prima levata” dell’Istituto Geografico Militare Italiano nonché delle cartografie dei catasti 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 coi predetti agglomerati, che possono pertanto considerarsi parte integrante dei medesimi.

Sono compresi entro il perimetro dei “Nuclei urbani di antica formazione” i seguenti immobili annoverati fra le “attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”:

- il Castello Visconteo;
- la Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo) con le relative pertinenze;
- il complesso della scuola elementare e relative pertinenze;
- il Centro Parrocchiale;
- la Chiesa di Santo Stefano;
- l’Oratorio Parrocchiale.

Detti immobili sono generalmente compresi fra quelli elencati al comma successivo, al quale si rinvia per quanto concerne la disciplina degli interventi su di essi effettuabili; per quelli (o parti) non compresi in detta successiva elencazione le possibilità di intervento sono disciplinate all’articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e all’articolo 50 delle presenti N.d.A.

I “Nuclei urbani di antica formazione” comprendono i seguenti beni 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*):

- a) beni culturali **vincolati ai sensi dell’articolo 10, 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 (ossia le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, **appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro**, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni):
- Chiesa di San Giuseppe;
 - Chiesa di Santo Stefano;
 - Cappella delle Opere Parrocchiali (cappella dell’Oratorio Parrocchiale);
 - **Cappella della Madonna del latte o della Madonna della provvidenza;**
- [**Definizione sostituita in accoglimento dell’osservazione n. 09.1 (vedi controdeduzioni)]**
- Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo);
 - Complesso della Scuola elementare;
 - Ex residenza Municipale;
 - Centro Parrocchiale.

Nel territorio comunale esiste inoltre un’ulteriore manufatto vincolato ai sensi del sopra menzionato articolo 10, comma 1, il quale non è tuttavia compreso nei “Nuclei urbani di antica formazione”: trattasi della Cappella di San Rocco situata all’intersezione fra la Via Dell’Industria e la Via Malpaga).

- b) beni culturali **vincolati ai sensi dell’articolo 10, comma 3, del d.lgs 22.1.2004, n. 42** (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dichiarato **mediante l’apposita dichiarazione** di cui all’art. 13 dello stesso d.lgs 42/2004):
- Castello Visconteo (provvedimento del 26.06.1912, codice Pav 150);

Nel territorio comunale esistono inoltre due ulteriori manufatti vincolati ai sensi del sopra menzionato articolo 10, comma 3, i quali non sono tuttavia compresi nei "Nuclei urbani di antica formazione":

- Cappella dei SS. Ambrogio e Maria (lungo la strada che conduce alla Cascina Gaggianese (vincolata con provvedimento del 17-08-1942, codice Pav 345);
- Oratorio di S. Ambrogio (alla Cascina S. Ambrogio) (vincolata con provvedimento del 10-9-1942, codice Pav 344).

Gli immobili predetti sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004 nonché alle norme contenute nel [presente articolo](#) (vedi in particolare i [paragrafi 45.07 e 45.08](#)).

Il Piano delle Regole individua inoltre ulteriori immobili che – benché non soggetti al predetto vincolo – sono ritenuti di particolare interesse storico-artistico-monumentale e pertanto meritevoli di tutela; gli stessi sono individuati nella tavola del Piano delle Regole PR/a.04 *I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici*, in scala 1 : 1.000.

Detti immobili sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata nel [presente articolo](#) (vedi in particolare il [paragrafo 45.08](#)).

Per quelli di seguito elencati il Comune si riserva di formulare proposta motivata di vincolo, ferma restando, nel frattempo, l'applicazione del suddetto [paragrafo 45.08](#):

- Casa porticata di epoca spagnola;
- Casa già "Albergo del Castello";
- Cascina Stampa (ora adibita a residenza);
- ex Convento delle Umiliate (ora trasformato in residenza);
- Complesso del Vecchio Mulino;
- Villa Oldrati (ora Casa per Anziani).

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 alcuni impianti edilizi nei quali sono prevedibili interventi di recupero, i nuclei urbani di antica formazione, come delimitati sulle tavole del Piano delle Regole, vengono interamente definiti "Zone 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).

Purché col consenso del Comune, il Piano di Recupero potrà eventualmente prevedere interventi appartenenti a categorie di grado superiore a quelle indicate sulla tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione*, fatta eccezione per gli edifici classificati come segue nella tavola del Piano delle Regole PR/a.04 *I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici*:

- *"beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela";*
- *"beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare".*

[Comma aggiunto in accoglimento dell'osservazione n. 14 (vedi controdeduzioni)]

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.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 "[Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione](#)".

All'interno degli areali relativi a Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati), espressamente individuati dal Piano delle Regole ("PA-3" e "PA-4"), sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite da ciascun Piano Attuativo, ancorché vietate nella tabella testé citata.

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*, *Manutenzione straordinaria*, *Restauro*, *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 del precedente articolo 38](#);
- 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 nei “Nuclei urbani di antica formazione” dovranno innanzitutto essere tenute nella debita considerazione le indicazioni contenute nel seguente elaborato grafico di analisi del Piano delle Regole (ancorché non avente carattere prescrittivo, secondo [l'articolo 05 delle presenti norme](#)):

PR/a.04 *I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici.* 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 (**fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 45.02, comma 2 e comma 3**):

PR/p.08 *Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione* 1 : 1.000

[Comma integrato in accoglimento dell'osservazione n. 14 (vedi controdeduzioni)]

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 nei “Nuclei urbani di antica formazione” dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

a) *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi precedente articolo 13](#)):

- a) gli interventi dovranno tendere ad adottare 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 integrativi del patrimonio edilizio esistente e* (qualora ammessi) *di nuova costruzione* ([vedi precedente articolo 13](#)):

gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo ai sensi del [comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme](#)) nonché quelli (qualora ammessi) di *Nuova costruzione*, *Sopralzo*, *Ampliamento* e *Sostituzione edilizia* (talvolta 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 del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – il rispetto della tradizione costruttiva locale e l'organico inserimento nel contesto dei “Nuclei urbani 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'edificato attuale, di elementi edilizi, stilistici e decorativi 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.

È 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 sostituzione edilizia (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-documentale o 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 tinteggiato, 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 sabbiatura; 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 comporteranno – preferibilmente – 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 (ove espressamente ammessi) di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento, Sostituzione edilizia*.

Si ribadisce che gli interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (in ogni caso subordinati a Piano Attuativo [ai sensi del comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme](#)) nonché quelli (qualora ammessi) di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Sostituzione edilizia* (talvolta 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 del Servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale (se costituita) e della Commissione Comunale per il Paesaggio – il rispetto della tradizione costruttiva locale e l'organico inserimento nel contesto dei “Nuclei urbani di antica formazione”.*

Ciascun progetto relativo ad interventi di *Ristrutturazione urbanistica* e di *Sostituzione edilizia* 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 relativo tanto ad interventi di *Ristrutturazione urbanistica* quanto ad interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo, Ampliamento e Sostituzione edilizia* 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 l'interessato 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 01/11 KS20223.

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 “4041 Color Concept”.

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

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

Nei “Nuclei urbani di antica formazione” sono in ogni caso sempre ammessi, a meno di divieto espressamente 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 *Manutenzione straordinaria*;
- opere interne di *Restauro* e di *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 ordinaria* e *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* e *Manutenzione 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 (e fermo restando il reperimento delle *Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza* (Sp) nella misura stabilita al successivo art. 45.16);
- 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, artistica, monumentale meritevoli di tutela*”.

Le opere riguardanti le aree libere di pertinenza degli edifici di cui al presente paragrafo 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 dei “Nuclei urbani 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.04 I nuclei urbani 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 di beni culturali 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.), elencati [al quinto comma del paragrafo 45.01 del presente articolo](#).

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 ammette, 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 di *Restauro* (e *Risanamento conservativo*).

Ciascun intervento di *Restauro* (e *Risanamento conservativo*) deve essere preceduto 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 l'apparato decorativo e pittorico, 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 riguardanti i “beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare”

Il Piano delle Regole, nell'[elaborato PR/a.04 I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici](#) in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “*Beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare*”.

L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

Trattasi in genere (ma non esclusivamente) di quegli edifici che, seppure attualmente non soggetti a vincolo, risultano, secondo la classificazione effettuata dal Piano delle Regole, di interesse storico e ambientale sia per le caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche genericamente riconducibili all'impianto originario del nucleo antico, sia per più intrinseci caratteri architettonico-costruttivi.

Per tale ragione il Piano delle Regole ne prevede la tutela e la valorizzazione.

In altri limitati casi, si tratta invece di beni culturali 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.), elencati [al quinto comma del paragrafo 45.01 del presente articolo e precisamente](#):

- parte del complesso della Scuola elementare;
- ex residenza Municipale;
- Centro Parrocchiale.

Su ciascuno di detti edifici è consentito effettuare l'intervento indicato nella tavola del Piano delle Regole [PR/p.08 Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione](#), generalmente consistente o nel *Restauro* (e

Risanamento conservativo) o nella *Ristrutturazione edilizia conservativa* (o intervento appartenente a categorie di grado inferiore).

Tali interventi possono comportare eventuali modifiche esterne solo se le stesse non compromettano né l'unità tipologica dell'organismo architettonico né i principali elementi morfologici e decorativi riferibili all'epoca della costruzione, o che ne costituiscono un coerente completamento.

Gli interventi sui beni come sopra individuati debbono, 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](#):

- lasciare inalterato sia il *Volume reale* (V_r) esistente sia la somma delle superfici lorde dell'edificio – computabili o meno nella *Superficie lorda di pavimento* (S_{lp}) – eliminando le superfetazioni, nonché tutti gli elementi (strutturali o sovrastrutturali) che si pongono in evidente contrasto con i connotati stilistici originari e caratteristici, modificando eventualmente anche le parti strutturali esterne dell'organismo architettonico, salvo la conservazione dei caratteri e degli elementi tipici, connotativi e prevalenti (quali indicativamente la dimensione e la forma delle finestre, le cornici, i fregi, i materiali ed i colori, il rapporto tra pieni e vuoti);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti;
- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux ed eventualmente del tipo “a cappuccina” esclusivamente verso le corti interne, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- solo in via eccezionale, ove le parti strutturali dell'edificio e/o la composizione delle murature o la loro vetustà non consenta, nemmeno con opere di consolidamento e rinforzo, di realizzare i nuovi solai, o di rinforzare quelli esistenti per renderli idonei ai nuovi sovraccarichi, è ammessa la ricostruzione fedele, conservando per quanto possibile parti della vecchia struttura quale testimonianza della storia dell'edificio; tale procedimento deve essere convalidato da una perizia tecnica ad opera di un laureato competente in tecniche di restauro che dimostri l'impossibilità della totale conservazione e dia conto della idoneità, sotto il profilo del rispetto dei caratteri storici e stilistici, della nuova proposta costruttiva. La proposta di progetto deve essere valutata, oltre che dagli organi tecnici e consultivi dell'Amministrazione Comunale, anche dalla Giunta comunale che si avvarrà, se del caso, del contributo di un consulente appositamente nominato.

45.09 – Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”

Il Piano delle Regole, [nell'elaborato](#) PR/a.04 *I nuclei urbani 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 particolare 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: zocolature 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 strollati 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 torrioni 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) inappropriata.

Su ciascuno degli edifici dell'impianto storico è consentito effettuare, 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, l'intervento indicato nella tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione*, generalmente consistente nella categoria di intervento "RE* *Intervento di ristrutturazione edilizia (in caso di demolizione obbligo di ricostruzione mantenendo il sedime)*" (fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 45.02, comma 2 e comma 3).

[**Comma integrato in accoglimento dell'osservazione n. 14 (vedi controdeduzioni)**]

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 inappropriate 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*").

45.10 – **Interventi riguardanti "edifici incongrui"**

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/a.04 *I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici*, individua alcuni edifici esistenti aventi caratteristiche del tutto incoerenti coi caratteri che connotano i nuclei urbani di antica formazione.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione "Edifici incongrui".

Per gli stessi il Piano delle Regole prevede due differenti modalità di intervento, alternative l'una all'altra:

1. il mantenimento in essere dell'edificio e la sua riqualificazione;
2. la demolizione dell'edificio e la ricostruzione di uno o più nuovi edifici.

Qualora il proprietario interessato opti per la prima modalità d'intervento (punto 1 del comma precedente), l'edificio può subire tutti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* elencati all'articolo 13, con esclusione della possibilità – nell'ambito degli interventi di Ristrutturazione edilizia – di procedere alla demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria.

La "riqualificazione" deve consistere nel conseguimento di una maggior coerenza dell'edificio coi caratteri che connotano i nuclei urbani di antica formazione, tenute anche presenti le "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 il proprietario interessato opti per la seconda modalità d'intervento (punto 2 del comma 3 del presente paragrafo), è ammessa la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*, subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi comma 3 dell'articolo 38 delle presenti norme), che può dar luogo ad uno o più nuovi edifici (in luogo di quello preesistente) di altezza non eccedente quella tipica degli edifici circostanti ed il cui *Volume reale (Vr)* complessivo non ecceda il *Volume reale (Vr)* dell'edificio preesistente.

Col consenso del Comune la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)* può, ove del caso, comportare modifiche ai contorni del lotto di pertinenza o agli spazi pubblici adiacenti ivi comprese le sedi viarie: in tal caso l'intervento deve essere qualificato come *Ristrutturazione urbanistica* e assoggettato a preventivo Piano di Recupero (vedi comma 2 dell'articolo 38 delle presenti norme).

Tanto la *Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)*, quanto la *Ristrutturazione urbanistica* devono dar luogo a nuovi edifici coerenti coi caratteri connotativi dei Nuclei urbani di antica formazione, tenute anche presenti le "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 gli interventi disciplinati dal presente paragrafo non trova applicazione l' "Incentivazione urbanistica" di cui al paragrafo 45.20 del presente articolo.

45.11 – **Interventi riguardanti "edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto"**

Il Piano delle Regole, nell'elaborato PR/a.04 *I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici*, individua alcuni edifici esistenti che, se pure di nuova e recente costruzione e/o riqualificazione, presentano caratteristiche che non si pongono in contrasto coi caratteri dei nuclei urbani di antica

formazione.

Detti edifici sono contraddistinti con la definizione “*Edifici di recente costruzione e/o riqualificazione compatibili con le caratteristiche del contesto*”.

Per detti edifici 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](#), tutti gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* elencati all’[articolo 13](#) (fatta salva la possibilità per eventuale apposito Piano di Recupero di prevedere – purché col consenso del Comune – interventi appartenenti a categorie di grado superiore - vedi art. 45.02, comma 2 e comma 3).

[Comma integrato in accoglimento dell’osservazione n. 14 (vedi controdeduzioni)]

Per gli interventi disciplinati dal presente paragrafo non trova applicazione l’ “*Incentivazione urbanistica*” di cui al [paragrafo 45.20](#) del presente articolo.

45.12 – 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.04 *I nuclei urbani 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 con le caratteristiche che connotano i Nuclei urbani di antica formazione nonché con la tradizione costruttiva locale.

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 e tipologici 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 e comma 4](#)).

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 denuncia o comunicazione costituente 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.

45.13 – **Ampliamento di edifici esistenti. Ripristino dell'originaria estensione planimetrica**

E' consentito ampliare "una tantum" gli edifici esistenti in misura non superiore al 15% del volume e della superficie coperta esistenti, per effettuare ampliamenti di singole unità abitative o per effettuare adeguamenti igienico-sanitari, alle seguenti condizioni:

- le autorimesse di pertinenza siano ricavate (o mantenute, se già esistenti) al piano terra dell'edificio ampliato;
- vengano salvaguardati gli allineamenti planimetrici di cortina eventualmente esistenti, in particolar modo sui lati prospettanti spazi pubblici;
- le porzioni in ampliamento:
 - non diano luogo a corpi di fabbrica distinti e separati, ma vengano realizzate in adiacenza all'edificio esistente;
 - non comportino innalzamento della copertura dell'edificio esistente, salvo che tale innalzamento sia strettamente necessario per il raggiungimento dell'altezza minima interna prescritta per l'abitabilità dei locali, ma fermo restando che non può essere incrementato il numero dei piani dell'edificio esistente;
 - avvengano nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche, tecnologiche, materiche e coloristiche dell'edificio esistente, in modo tale da evitare che dopo l'ampliamento l'edificio stesso risulti in contrasto con dette caratteristiche e/o in dissonanza col contesto dei nuclei di antica formazione;
 - tengano conto 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.
 - non compromettano la unitarietà e fruibilità degli spazi liberi residui.
 - siano conformi alle norme del Codice Civile.

L'ampliamento "una tantum" di cui al comma precedente non è consentito per gli edifici individuati come segue nella tavola del Piano delle Regole PR/a.04 "*I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico, paesaggistico degli edifici*":

- "*beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*";
- "*beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare*".

Gli edifici individuati nella medesima tavola come "*edifici dell'impianto storico*" per i quali il P.d.R. (vedi tavola PR/p.08 *Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione*) consente la categoria di intervento "RE* *Intervento di ristrutturazione edilizia (in caso di demolizione obbligo di ricostruzione mantenendo il sedime)*" potranno avvalersi dell'ampliamento "una tantum" di cui al presente paragrafo qualora lo stesso non interessi i fronti prospicienti gli spazi pubblici.

Gli edifici pubblici e di interesse pubblico e generale, come individuati dal Piano dei Servizi, possono sempre subire ampliamenti in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, secondo le modalità previste all'articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e articolo 50 delle presenti N.d.A.

I corpi di fabbrica, facenti parte di cortine di edifici, che – in seguito a demolizione o ristrutturazione o demolizione con ricostruzione o altro tipo di intervento – abbiano subito modifiche tali da far venir meno l'organica appartenenza alla relativa cortina (a causa di modifiche planimetriche che abbiano determinato l'arretramento o la sporgenza rispetto all'allineamento prevalente della cortina, ovvero di modifiche in altezza che abbiano determinato abbassamenti o innalzamenti della copertura rispetto all'altezza degli edifici adiacenti), potranno essere demoliti e ricostruiti col ripristino dell'originaria estensione planimetrica e con allineamento della copertura a quella degli edifici adiacenti. La predetta facoltà può essere esercitata senza necessità di verifica del volume dell'edificio.

45.14 – **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 misurata a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto) (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 presentazione di denuncia o comunicazione costituente titolo abilitativo sostitutivo) 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.

45.15 – 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.

45.16 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89

Nei "Nuclei urbani di antica formazione" i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura prevista all'articolo delle presenti norme intitolato "Parcheggi privati".

L'obbligo di reperimento degli spazi destinati a parcheggio di pertinenza – nella misura testé richiamata – opera in presenza degli interventi (qualora ammessi) evidenziati con la lettera "X" nella seguente tabella (la lettera "O" indica invece la mancanza di tale obbligo):

1	Cambi di destinazione d'uso, sia con opere (classificabili in qualunque <i>Categoria di intervento</i>) che senza opere	X
2	Interventi comportanti il riutilizzo di spazi edilizi dismessi da almeno un anno	X
<i>Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:</i>		
3	M.O. <i>Manutenzione ordinaria</i>	O
4	M.S. <i>Manutenzione straordinaria</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
5	R. <i>Restauro</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
6	R.C. <i>Risanamento conservativo</i>	O (in ogni caso l'intervento dovrà tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi)
7	R.E. <i>Ristrutturazione edilizia</i>	X solo se attuata mediante demolizione e ricostruzione (ove ammesso) In caso contrario la dotazione potrà essere ridotta ove sia dimostrata l'impossibilità dell'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta <u>non</u> potrà: – essere inferiore al 50% della dotazione integrale; – essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento; – comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle <i>Unità funzionali (Ufn)</i> .
8	R.E..C. <i>Ristrutturazione edilizia conservativa (senza possibilità di demolizione e ricostruzione)</i>	X la dotazione potrà essere ridotta ove sia dimostrata l'impossibilità dell'integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta <u>non</u> potrà:

		<ul style="list-style-type: none"> – essere inferiore al 50% della dotazione integrale; – essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento; – comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle <i>Unità funzionali (Ufn)</i>.
<i>Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:</i>		
9	S. Sopralzo	X (qualora ammesso) nel solo caso che l'intervento comporti la formazione di <i>Unità funzionali (Ufn)</i> aggiuntive.
10	A. Ampliamento	X (qualora ammesso) nel solo caso che l'intervento comporti la formazione di <i>Unità funzionali (Ufn)</i> aggiuntive.
11	N.C. Nuova costruzione	X (qualora ammessa)
12	S.E. Sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione)	X (ove ammessa)
13	R.U. Ristrutturazione urbanistica	X (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)
<i>Interventi di demolizione</i>		
14	D. Demolizione	O

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.

In analogia al principio stabilito al comma 3, ultimo periodo, dell'articolo 64 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la monetizzazione consiste nel versamento di un importo pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Tale importo deve essere destinato dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

45.17 – 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 nei Nuclei urbani di antica formazione – purché effettuato nei modi e alle condizioni stabilite negli articoli citati – nei casi e con le modalità stabiliti dalle presenti norme nell'apposito articolo ("Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti").

45.18 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

Il Piano delle Regole individua 2 (due) compendi immobiliari ricadenti entro il perimetro dei *Nuclei urbani di antica formazione*, perimetrando i rispettivi ambiti di pertinenza, contraddistinti con le diciture "pa-4" e "pa-5".

Gli interventi ricadenti all'interno di tali ambiti sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite al comma 7 dell'articolo "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*" delle presenti norme.

Nella formazione dei relativi Piani Attuativi si osserveranno le seguenti prescrizioni.

Piano Attuativo "pa-4"

L'ambito perimetrato comprende edifici situati in Via Gallotti e le relative aree di pertinenza retrostanti.

Trattasi di edifici dismessi o sottoutilizzati, suscettibili di un completo recupero e riutilizzo.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato qualora (eventualmente) redatto di iniziativa pubblica – potrà prevedere il recupero dei fabbricati esistenti, secondo le modalità di intervento indicate nella tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione* nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo 45.05 *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*;
- delle norme di cui al paragrafo 45.09 *Interventi relativi agli "edifici dell'impianto storico"*.

Il *Volume reale (Vr)* degli edifici esistenti non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento di recupero, fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo.

In aggiunta al *Volume reale (Vr)* esistente (e fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,50 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

L'accesso agli edifici recuperati avverrà, come attualmente, dalla Via Gallotti.

Oltre che da specifiche norme di attuazione, il Piano di Recupero dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 39 delle presenti norme di attuazione; la primaria finalità delle une e delle altre sarà quella di garantire un corretto inserimento paesistico-ambientale nel contesto del Nucleo urbano di antica formazione.

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.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

Piano Attuativo "pa-5"

L'ambito perimetrato comprende l'edificio situato in Via XXV Aprile e le relative aree di pertinenza situate davanti al fronte principale del medesimo (fronte ovest) e dalla parte opposta (fronte est).

Trattasi di edificio vetusto e dismesso, ormai in pessime condizioni di conservazione.

Il Piano Attuativo – che sarà un Piano di Recupero se redatto di iniziativa privata o un Piano Particolareggiato se redatto di iniziativa pubblica – potrà prevedere il recupero del fabbricato esistente, secondo la modalità di intervento indicata nella tavola del Piano delle Regole PR/p.08 *Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione* nonché nel rispetto:

- dei criteri indicati al paragrafo 45.05 *Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*;
- delle norme di cui al paragrafo 45.09 *Interventi relativi agli "edifici dell'impianto storico"*.

Fermo restando il *Volume reale (Vr)* dell'edificio esistente, che non potrà subire incrementi per effetto dell'intervento (fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo), il recupero potrà comportare incremento del numero dei piani a condizione che – ad esclusivo giudizio del Comune – sia dimostrata la compatibilità dell'edificio recuperato con le caratteristiche del Nucleo urbano di antica formazione; a tal fine il Piano Attuativo dovrà essere corredato – oltre che da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*" – da specifiche norme di attuazione e da tipi planimetrici e prospettici disciplinanti l'intervento di recupero (o, a scelta dei Proponenti, dal progetto definitivo dell'intervento).

In aggiunta al *Volume reale (Vr)* esistente (e fatto salvo l'ampliamento "una tantum" di cui al paragrafo 45.13 del presente articolo) è consentito realizzare, nelle aree di pertinenza del fabbricato da recuperare, autorimesse nella quantità massima di due posti auto per ogni unità immobiliare; dette autorimesse potranno avere altezza non superiore a ml 2,50 misurata a partire dal piano di spiccato fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto).

L'accesso all'edificio recuperato avverrà, come attualmente, dalla Via XXV Aprile, fatta salva la possibilità che i Proponenti ottengano dalla/e proprietà interessata/e la possibilità di accesso anche (o, a Loro scelta, esclusivamente) dalla Via Gallotti.

Il Piano di Recupero dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche 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 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.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico verranno quantificate e cedute (o in parte monetizzate) nella misura prevista nei seguenti articoli delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi:

- *Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.*
- *Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa.*

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 planivolumetriche 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 dei Nuclei urbani 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.

45.19 – Attuazione dei Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

All'interno dei *Nuclei urbani di antica formazione* il Piano delle Regole, nelle tavole di seguito elencate, individua 2 (due) areali contraddistinti con le diciture "PA-3" e "PA-4", che costituiscono oggetto di un Piano Attuativo (nella fattispecie un Piano di Recupero) approvato e in corso di attuazione:

PR/p.06	<i>Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato.</i>	1 : 2.000

Le possibilità di intervento all'interno di detti areali sono stabilite e disciplinate all'articolo 40 delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio (per quanto applicabile).

45.20 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), gli *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*, allorché tenuti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, nonché gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* ove eventualmente ammessi, sono soggetti all'**obbligo di riduzione del 20% del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"** determinato – in applicazione delle vigenti norme nazionali⁶ e regionali⁷ – in funzione della Zona climatica di appartenenza⁸, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁹.

⁶ 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*).

⁷ "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*).

⁸ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

⁹ Dove:

45.21 – Incentivazione urbanistica

Nei “Nuclei urbani 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 45.20](#) 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, nei “Nuclei urbani di antica formazione” l’*“Incentivazione urbanistica”* comporterà l’applicazione di riduzioni del “*Contributo di costruzione*”¹⁰ 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, aggiuntiva alla riduzione obbligatoria secondo il precedente paragrafo 45.20 (1)	Riduzione del contributo di costruzione
Minima del 20%	15,00%
Fino al 25%	16,89%
Fino al 30%	19,01%
Fino al 35%	21,41%
Fino al 40%	24,10%
Fino al 45%	27,14%
Fino al 50%	30,55%
Fino al 55%	34,40%
Fino al 60%	38,73%
Fino al 65%	43,61%
Fino al 70%	49,10%
Fino al 75%	55,28%
Fino al 80%	62,24%
Fino al 85%	70,07%
Fino al 90%	78,89%
Fino al 95%	88,82%
Fino al 100%	100,00%

(1) la percentuale deve essere determinata con riferimento al valore massimo di EP_H già ridotto in applicazione del [precedente paragrafo 45.20](#).

Per valori intermedi si interpola linearmente.

45.22 – 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:

- che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
- che l’intervento interessi facciate dell’edificio non prospettanti spazi pubblici;
- 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);

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.

¹⁰ 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.

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.

Art. 46 Ambiti dell'edificato 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.

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.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 “Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione”.

All'interno degli areali relativi a Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati), espressamente individuati dal Piano delle Regole (“PA-1”, “PA-6”, “PA-9”, “PA-11” e “PEEP”), sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso espressamente consentite da ciascun Piano Attuativo, ancorché vietate nella tabella testé citata.

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.

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 seguenti:

- laddove espressamente indicato 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 del precedente articolo 38](#).

46.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- If : 1,30 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
- It : 1,30 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa ([vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme); dovrà in ogni caso essere dimostrata l'equivalenza fra il *Volume reale (Vr)* preesistente e il *Volume reale (Vr)* di progetto.
L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ¹¹ (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi 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* e di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
L'indice 0,40 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia*.
L'indice 0,30 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- 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* e di *Sostituzione edilizia*, oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, e precisamente:

¹¹ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

estensione orizzontale del fronte dell'edificio	incremento della <i>Distanza dai confini di proprietà</i> (Dc)		
	edifici aventi <i>Altezza</i> (H) fino a ml 4,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (H) fino a ml 7,50	edifici aventi <i>Altezza</i> (H) fino a ml 10,50
- fino a ml 20	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00
- fino a ml 25	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,50
- fino a ml 30	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,00
- fino a ml 35	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,50
- fino a ml 40	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,00
- fino a ml 45	ml 1,00	ml 1,50	ml 2,50
- fino a ml 50	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,00

Per *Altezze* (H) intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza* (H) dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) è stabilita dal Piano Attuativo.

- Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00.
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia*.
Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, 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; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
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 o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
- 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 degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

All'interno degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili* il Piano delle Regole individua 5 (cinque) areali contraddistinti con le diciture "PA-1", "PA-6", "PA-9", "PA-11", "PEEP", che costituiscono oggetto di Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati).

Le possibilità di intervento all'interno di detti areali sono stabilite e disciplinate [all'articolo 40 delle presenti norme](#), al quale si fa espresso rinvio.

46.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare 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"**¹².

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio¹³.

46.07 – Incentivazione urbanistica

In questi ambiti è ammessa – per gli interventi non preceduti da *Pianificazione attuativa* o *Programmazione integrata di intervento con valenza urbanistica* – l'applicazione della sola "*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.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

46.08 – Prescrizioni per gli ambiti assoggettati alla formazione di "Piano Attuativo"

Il Piano delle Regole individua 5 (cinque) compendi immobiliari ricadenti entro il perimetro degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*, perimetrando i rispettivi ambiti di pertinenza, contraddistinti con le diciture "pa-1", "pa-2", "pa-3", "pa-6" e "pa-8".

Gli interventi ricadenti all'interno di tali ambiti sono soggetti alla preventiva pianificazione attuativa, fatte salve le eccezioni stabilite [al comma 7 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"](#) delle presenti norme.

Oltre ai casi sopra elencati, la necessità di preventiva pianificazione attuativa potrà verificarsi nell'ulteriore caso previsto [al comma 2 dell'articolo "Modalità di attuazione del Piano delle Regole"](#) delle presenti norme.

Tanto nei casi di cui al primo comma del presente paragrafo quanto in quello di cui al **terzo** comma, il Piano attuativo verrà redatto secondo i seguenti indirizzi e criteri:

- gli indici e i parametri edilizi e urbanistici da osservare sono quelli indicati [al paragrafo 46.04 del presente articolo](#);
- ogni Piano Attuativo dovrà essere corredato da "*previsioni planivolumetriche di dettaglio*", come definite [dall'articolo 39 delle presenti norme](#) di attuazione, la cui primaria finalità sarà quella di garantire un corretto

¹² Secondo le vigenti norme nazionali e regionali, tale limite è definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_H) espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno). Lo stesso è determinato in funzione della *Zona climatica* di appartenenza del comune, dei *Gradi giorno* del comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V).

Le norme nazionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- 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*).

Le norme regionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- "*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*).

La Zona climatica di appartenenza è individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Per il *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V):

- 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.

¹³ *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) di cui:

– all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii. (d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - d.l. 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 03 agosto 2013, n. 90);

– alla legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e ss.mm.ii. (l.r. 28 dicembre 2007, n. 33, l.r. 29 giugno 2009, n. 10, l.r. 21 febbraio 2011, n. 3);

– alla deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006*) e ss.mm.ii. (d.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773, d.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, d.G.R. 28 luglio 2010 n. 9/335, d.G.R. 31 maggio 2011 n. 9/1811, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2554, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2555, d.G.R. 21 novembre 2012 n. 9/4416).

inserimento paesistico-ambientale nel contesto degli *Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili*;

- 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.

Ciascun Piano Attuativo potrà avvalersi dell' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" nonché – in aggiunta alla predetta – dell' "*Incentivazione urbanistica per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale (social housing)*" prevista all'articolo 11 dei "*Criteri e indirizzi per l'attuazione*" del Documento di Piano, che si intendono qui richiamati.

46.09 – 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 ml 2,50 misurata dal piano del terreno naturale 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 nonché all'articolo intitolato "*Costruzioni a confine*".

E' parimenti in ogni caso ammessa la costruzione in deroga, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, di **piccoli manufatti adibiti a ripostiglio attrezzi**, purché di pertinenza di edifici esistenti e ubicati nel relativo giardino o cortile, aventi *Superficie lorda di pavimento (Slp)* non superiore a mq 10 e altezza massima di m 2,50 misurata dal piano del terreno naturale fino all'estradosso della copertura (nel punto più alto); tali manufatti non concorrono al computo del *Volume urbanistico (Vu)* né della *Superficie coperta (Sc)*, mentre concorrono al computo della *Superficie permeabile (Spe)*; 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 nonché all'articolo intitolato "*Costruzioni a confine*".

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare "una tantum" un ampliamento di singole unità immobiliari residenziali non superiore al 15% del *Volume (V)* e/o della *Superficie coperta (Sc)* esistenti – finalizzato all'adeguamento igienico-sanitario dell'alloggio o anche al conseguimento di una miglior funzionalità e fruibilità –, a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 15% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

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; all'entrata in vigore del medesimo cesseranno di avere efficacia le norme dei 4 commi precedenti.

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 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'eventuale originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto eventualmente determinatosi grazie a quest'ultima.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato in forza di qualsivoglia titolo abilitativo, convenzionato o meno, 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 dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto

47.01 – 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.

47.02 – 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.

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'**articolo 35** "**Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di 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 emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

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.

47.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme (vedi **articolo 38**), alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- laddove espressamente indicato 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 del precedente articolo 38](#).

47.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- Uf : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
- Ut : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa ([vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ¹⁴ (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Rc : 0,65 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
L'indice 0,65 mq/mq si applica anche in caso di pianificazione attuativa, salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione dello stato di fatto precedente all'intervento.
- 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* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – [vedi secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, 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; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
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, 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 : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)).
- 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*.

¹⁴ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

47.05 – Indici e parametri edilizi e urbanistici da applicare all'interno degli ambiti di Piani Attuativi approvati prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole

All'interno degli *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto* il Piano delle Regole individua un areale, contraddistinto con la dicitura "PA-20", oggetto di un Piano Attuativo approvato prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole e non ancora ultimato.

Le possibilità di intervento all'interno di detto areale sono stabilite e disciplinate all'articolo 40 delle presenti norme, al quale si fa espresso rinvio.

47.06 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare 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"**¹⁵.

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall'*Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio¹⁶.

47.07 – 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 ma con incremento della capacità edificatoria non superiore al 10%

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

47.08 – Prescrizioni per l'ambito assoggettato alla formazione di "Piano Attuativo"

All'interno degli *Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto* il Piano delle Regole perimetra un areale contraddistinto con la dicitura "pa-7", compreso fra Via Leonardo da Vinci (a nord), Via Alessandro Volta (a est), Via Luigi Bezzera (a sud), Via Malpaga (a ovest).

¹⁵ Secondo le vigenti norme nazionali e regionali, tale limite è definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_{it}) espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno). Lo stesso è determinato in funzione della *Zona climatica* di appartenenza del comune, dei *Gradi giorno* del comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V).

Le norme nazionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- 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*).

Le norme regionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- "*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*).

La Zona climatica di appartenenza è individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Per il *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V):

- 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.

¹⁶ *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) di cui:

– all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii. (d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - d.l. 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 03 agosto 2013, n. 90);

– alla legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e ss.mm.ii. (l.r. 28 dicembre 2007, n. 33, l.r. 29 giugno 2009, n. 10, l.r. 21 febbraio 2011, n. 3);

– alla deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006*) e ss.mm.ii. (d.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773, d.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, d.G.R. 28 luglio 2010 n. 9/335, d.G.R. 31 maggio 2011 n. 9/1811, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2554, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2555, d.G.R. 21 novembre 2012 n. 9/4416).

Detto areale viene individuato e perimetrato con la finalità esclusiva di consentire all'azienda Schattdecor s.r.l., con sede in Via Thansau n. 1, di collegare direttamente l'impianto principale (corrispondente alla predetta sede) col capannone di Via Alessandro Volta recentemente acquisito (e al momento adibito a magazzino).

Tale soluzione, proposta dall'Amministrazione Comunale e formalmente accettata dall'Azienda, farebbe venir meno la necessità dell'espansione in direzione nord-ovest dell'impianto di Via Thansau n. 1, espansione comportante la trasformazione industriale di parte del territorio agricolo del Parco Sud, secondo l'Accordo di Programma in corso di definizione ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 6 della l.r. 14.3.2003 n. 2 (come modificato dall'art. 3, comma 7, della l.r. 22.2.2010 n. 11).

L'areale presenta una superficie complessiva di circa 6.848 mq ed include:

- 1) nella parte est il menzionato capannone recentemente acquistato da Schattdecor s.r.l., insistente su un'area di circa 4.116 mq di superficie fondiaria, avente accesso da Via Alessandro Volta (e ulteriori accessi anche da Via Leonardo da Vinci e Via Luigi Bezzerà);
- 2) nella parte ovest un'area di proprietà del Comune di Rosate, avente superficie fondiaria di circa 1.872 mq, sulla quale insiste un capannone (oltre ad una tettoia accessoria) con accesso da Via Leonardo da Vinci, adibito a magazzino comunale;
- 3) nella parte nord-est un'area di proprietà del Comune di Rosate antistante il predetto magazzino comunale (esterna alla relativa recinzione e adibita a parcheggio e arredo vegetale), avente superficie di circa 300 mq.
- 4) all'estremità ovest una porzione del sedime stradale della Via Malpaga, avente superficie di circa 560 mq.

Previa approvazione di apposito Piano Attuativo e stipula della relativa convenzione urbanistica, sull'areale perimetrato potranno essere effettuate le seguenti trasformazioni finalizzate al menzionato collegamento diretto:

- a) il capannone industriale di Via Alessandro Volta di cui al punto 1) del comma precedente potrà essere ampliato, entro i limiti quantitativi e dimensionali consentiti dagli *indici e parametri edilizi e urbanistici* stabiliti dal P.d.R., fino al lato ovest dell'areale perimetrato, occupando pertanto anche l'area dell'attuale magazzino comunale di cui al punto 2) (che potrà dunque essere demolito) nonché la porzione del sedime stradale della Via Malpaga di cui al punto 4) (che potrà dunque essere sdemanializzata e dismessa).
Il capannone industriale così ampliato potrà collegarsi direttamente col fabbricato dell'attuale insediamento Schattdecor di Via Thansau n. 1, a sua volta opportunamente ampliato entro i limiti quantitativi e dimensionali consentiti dagli *indici e parametri edilizi e urbanistici* stabiliti dal P.d.R.;
- b) il tracciato della Via Malpaga verrà deviato ed adeguatamente raccordato alla Via Luigi Bezzerà, come sommariamente indicato nelle tavole del Piano delle Regole;
- c) il magazzino comunale verrà ricostruito su area di superficie non inferiore a quella attuale (comprendendovi sia l'area di cui al punto 2), sia quella di cui al punto 3), sia la porzione lungo il confine sud da utilizzare per la deviazione della Via Malpaga).
Il nuovo magazzino sarà ubicato nell'Ambito di Trasformazione AT-4 (vedi D.d.P.), già di proprietà della stessa Schattdecor s.r.l., oppure in altra area ritenuta ugualmente idonea dal Comune quanto a forma, superficie e accessibilità. In alternativa, il nuovo magazzino potrà essere allocato in fabbricato già esistente, purché avente – a giudizio esclusivo del Comune – caratteristiche idonee.

L'attuazione delle suddette previsioni è subordinata – oltre che alla definitiva rinuncia al menzionato Accordo di Programma – all'assunzione a proprio carico da parte di Schattdecor s.r.l. dei seguenti oneri:

- redazione del Piano Attuativo, comprendente sia l'ambito "pa-7" sia l'ambito "AT-4";
- cessione gratuita al Comune dell'area per il nuovo magazzino comunale (ricevendo in permuta dal Comune l'area dell'attuale magazzino);
- progettazione e costruzione del nuovo magazzino comunale (non a scapito degli oneri di urbanizzazione), avente consistenza (Slp) non inferiore a quella attuale e caratteristiche distributive e costruttive da definirsi fra le Parti;
- cessione gratuita al Comune di idonea superficie di terreno, in località da stabilire d'intesa fra le Parti, a compensazione della cessione da parte del Comune del tratto della Via Malpaga di cui al punto 4);
- progettazione e realizzazione (non a scapito degli oneri di urbanizzazione) della deviazione della Via Malpaga (raccordo alla Via Luigi Bezzerà) e relative opere connesse, ivi compresa la cessione al Comune di porzioni di sedime eventualmente necessarie;
- cessione o monetizzazione sostitutiva delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico commisurate all'ampliamento del capannone di Via Alessandro Volta;
- corresponsione al Comune del *contributo di costruzione* in ragione degli interventi edilizi effettuati;
- ogni altro onere connesso e conseguente alla realizzazione delle trasformazioni qui previste.

47.09 – 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.

Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è **consentita l'ulteriore realizzazione di un ampliamento “una tantum” nella misura percentualmente indicata nella tabella seguente**. La percentuale di ampliamento è riferita esclusivamente agli spazi esistenti 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 alla quantità percentualmente indicata nella tabella potrà essere realizzato, sempre “una tantum”, anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta quantità.

Slp esistente, relativa esclusivamente agli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme)	Incremento della Slp esistente realizzabile “una tantum”
fino a 1.000 mq	35,0 %
fino a 5.000 mq	32,0 %
fino a 10.000 mq	28,0 %
fino a 15.000 mq	23,5 %
oltre 15.000 mq	18,0 %

Per valori intermedi si interpola linearmente.

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 10% della *Superficie coperta (Sc)* massima ammessa.

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate una o più **abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq 150.**

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 09.2 (vedi controdeduzioni)]

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.

Negli ambiti territoriali disciplinati nel presente articolo è ammessa la realizzazione dei “corpi emergenti al di sopra della copertura degli edifici” di cui all'articolo 12 “Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi” delle presenti N.d.A., paragrafo “A) Definizioni”, “Altezza (H)”, punto **b.7**. Detti corpi, che non potranno eccedere il 10% della Superficie coperta (Sc), dovranno essere opportunamente mitigati ai fini di un corretto inserimento paesaggistico, in particolare sui lati rivolti verso il territorio agricolo. Inoltre, partendo dal presupposto che detti manufatti possano avere anche un elevato grado di incidenza paesistica, il relativo progetto dovrà essere corredato dalla relazione paesistica richiamata al precedente articolo 27 e il rilascio del relativo titolo abilitativo è subordinato all'esame della Commissione comunale per il paesaggio.

[Comma aggiunto in accoglimento dell'osservazione n. 15 (vedi controdeduzioni)]

Art. 48 Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo

48.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziario/commerciale/ricettiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

48.02 – Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali sono le attività terziarie, le attività commerciali, le attività ricettive.

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

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo 35 “Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione”.

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".

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 emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

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.

48.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme (vedi [articolo 38](#)), alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica.

Piano Attuativo nei casi indicati al [secondo comma del precedente articolo 38](#).

48.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli interventi di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- Uf : 1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
- Ut : 1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ¹⁷ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Rc : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
L'indice 0,60 mq/mq si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.
- 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* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00,
7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).
Per interventi di *Nuova costruzione*, *Sopralzo* e *Ampliamento*, 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; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
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, ecc.);

¹⁷ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

- 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, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).
- 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*.

48.05 – Efficienza energetica

Fatto salvo quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare 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"**¹⁸.

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall'*Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio¹⁹.

48.06 – 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.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

48.07 – Norme particolari

¹⁸ Secondo le vigenti norme nazionali e regionali, tale limite è definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_{it}) espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno). Lo stesso è determinato in funzione della *Zona climatica* di appartenenza del comune, dei *Gradi giorno* del comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V).

Le norme nazionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- 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*).

Le norme regionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- "*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*).

La Zona climatica di appartenenza è individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Per il *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V):

- 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.

¹⁹ *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) di cui:

- all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii. (d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - d.l. 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 03 agosto 2013, n. 90);
- alla legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e ss.mm.ii. (l.r. 28 dicembre 2007, n. 33, l.r. 29 giugno 2009, n. 10, l.r. 21 febbraio 2011, n. 3);
- alla deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006*) e ss.mm.ii. (d.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773, d.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, d.G.R. 28 luglio 2010 n. 9/335, d.G.R. 31 maggio 2011 n. 9/1811, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2554, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2555, d.G.R. 21 novembre 2012 n. 9/4416).

[**Commi cassati in adeguamento ai punti [07], [13] e [14] delle prescrizioni contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]**

Per ogni attività insediata dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente; 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 dell'ARPA e dell'ASL competenti.

Il requisito della non nocività per l'ambiente è la condizione primaria per l'autorizzabilità dell'attività.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq 150.

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. 49 Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie

49.01 – Definizione

Sono così denominate le parti del territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate, attualmente caratterizzate dalla presenza di attività produttive secondarie (industria e artigianato produttivo) e attività complementari.

Per tali ambiti il presente Piano persegue i seguenti obiettivi:

- a) mantenere le attività in essere fino al loro permanere, favorendone il miglioramento e la razionalizzazione sotto il profilo:
 - dell'uso industriale;
 - dell'organizzazione degli spazi inedificati e degli spazi a parcheggio pertinenziale;
- b) controllare le nuove attività che potrebbero subentrare a quelle attualmente in essere in caso di cessazione delle medesime, onde prevenire i potenziali problemi derivanti dall'insediarsi di attività incompatibili coi circostanti insediamenti residenziali;
- c) consentire la sostituzione delle attività produttive secondarie con attività terziarie e commerciali.

49.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale di questi ambiti è quella produttiva industriale e artigianale, con le limitazioni di seguito stabilite.

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

In caso di cessazione dell'attività produttiva in essere e di subentro di nuova attività produttiva, sono ammesse, fra le attività industriali e artigianali, esclusivamente quelle per le quali ricorrano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- a) non risultino incluse nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe approvato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie) – con d.m. 5 settembre 1994;
- b) non risultino incluse nell'elenco delle industrie insalubri di seconda classe approvato col citato d.m. 5 settembre 1994, con l'eccezione delle attività incluse nell'elenco di cui all'allegato 1 (*Elenco delle attività ad inquinamento atmosferico poco significativo*) o nell'elenco di cui all'allegato 2 (*Elenco delle attività a ridotto inquinamento atmosferico*) al d.P.R. 25 luglio 1991 (*Modifiche dell'atto di indirizzo e coordinamento in materia di emissioni poco significative e di attività a ridotto inquinamento atmosferico, emanato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 21 luglio 1989*), pubblicato sulla G.U. 27 luglio 1991 n.175;

- c) sia dimostrata, per mezzo di idonea documentazione tecnica, l'osservanza delle norme in materia di impatto ambientale acustico;
- d) non risulti violata alcuna altra norma in materia di emissioni solide, liquide, aeriformi, acustiche e di produzione di vibrazioni suscettibili di disturbare gli insediamenti residenziali adiacenti e limitrofi;
- e) la nuova attività risulti di fatto compatibile, a parere dell'ASL e dell'ARPA (per gli aspetti di rispettiva competenza), coi limitrofi insediamenti residenziali.

Compete in ogni caso all'Autorità Comunale, visto il parere dell'ASL e dell'ARPA, stabilire l'ammissibilità della nuova attività.

E' inoltre prevista, quale seconda destinazione d'uso principale, quella terziaria e commerciale, accanto alla quale sono inoltre – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili, come precisate all'[articolo 34](#).

Sono espressamente vietate le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'[articolo 35](#) “**Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione**”.

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".

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 emissioni di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

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.

49.03 – Modalità di intervento

Di regola: *Interventi edilizi diretti* eventualmente subordinati, ove ricorra una delle fattispecie previste dalle presenti norme (vedi [articolo 38](#)), 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 di trasformazione in questo ambito sono regolati dai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

A) Indici e parametri edilizi e urbanistici per la destinazione d'uso produttiva secondaria e attività complementari, accessorie e compatibili.

- Uf : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi [art. 13](#)).
- Ut : 0,70 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi [art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ²⁰ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Rc : 0,65 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* (vedi [art. 13](#)).
L'indice 0,65 mq/mq si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* (vedi [art. 13](#)) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.
- 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* e di interventi di *Sostituzione edilizia* (vedi [art. 13](#)), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
- Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,

²⁰ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).

Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, 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; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.

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, 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 : 11,50 ml, esclusi impianti tecnologici, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* ([vedi art. 13](#)).

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*.

B) Indici e parametri edilizi e urbanistici per la destinazione d'uso terziaria e commerciale e attività complementari, accessorie e compatibili.

Uf : 1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).

Ut : 1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di interventi di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)), soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

L'indice si applica, in alternativa all'indice If, solo in caso di pianificazione attuativa ²¹ (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

Rc : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).

L'indice 0,60 mq/mq si applica anche in caso di *Ristrutturazione urbanistica* ([vedi art. 13](#)) – soggetta in ogni caso a pianificazione attuativa (vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme) – salvo differente criterio consentito dal Comune in considerazione delle risultanze dello stato di fatto.

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* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)), oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00,
7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00,
10,00 mt " " " oltre mt 15,00,
o secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa (anche ove effettuata facoltativamente – vedi [secondo comma dell'art. 38](#) delle presenti norme).
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di interventi di *Sostituzione edilizia* ([vedi art. 13](#)).

²¹ O anche in caso di *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale*.

Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, 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 a quelle sopra stabilite;
- consentire – tenuto anche conto delle caratteristiche della strada interessata – distanze inferiori a quelle sopra stabilite ma in ogni caso non inferiori a mt 5,00;

per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.

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, 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, o pari all'esistente, se superiore, in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* (vedi art. 13).

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*.

49.05 – Efficienza energetica

Gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché gli interventi di *Ristrutturazione edilizia* (interventi tutti di norma tenuti alla presentazione preliminare 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"**²².

Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall'*Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) dell'edificio²³.

²² Secondo le vigenti norme nazionali e regionali, tale limite è definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_H) espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno). Lo stesso è determinato in funzione della *Zona climatica* di appartenenza del comune, dei *Gradi giorno* del comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V).

Le norme nazionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- 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*).

Le norme regionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- "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*).

La Zona climatica di appartenenza è individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Per il *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V):

- 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.

²³ *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) di cui:

– all'art. 6 del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*) e ss.mm.ii. (d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 - d.l. 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 03 agosto 2013, n. 90);

– alla legge regionale 11 dicembre 2006, n. 24 (*Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente*) e ss.mm.ii. (l.r. 28 dicembre 2007, n. 33, l.r. 29 giugno 2009, n. 10, l.r. 21 febbraio 2011, n. 3);

– alla deliberazione Giunta Regionale 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006*) e ss.mm.ii. (d.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773, d.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, d.G.R. 28 luglio 2010 n. 9/335, d.G.R. 31 maggio 2011 n. 9/1811, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2554, d.G.R. 24 novembre 2011 n. 9/2555, d.G.R. 21 novembre 2012 n. 9/4416).

49.06 – 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.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

49.07 – Norme particolari

Ogni intervento comportante l'insediamento di una nuova attività o l'ampliamento di un'attività in essere o la trasformazione di un'attività in essere è soggetto, ai fini dell'esercizio dell'attività, al parere dell'ASL e dell'ARPA competenti.

Per ciascuna unità produttiva potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare e/o al custode, avente Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq 150.

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 QUALITÀ PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* dovranno 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 di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante 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 elencate nei repertori del Parco Sud e dell'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. 50 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 al servizio degli insediamenti residenziali oppure 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), gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* 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 è 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 urbanistico (Vu)* 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.

Insiste su un'area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, situata all'intersezione fra la Via Dell'Industria e la Via Malpaga, il manufatto generalmente noto con la denominazione "Cappella di San Rocco". Detto manufatto, in quanto di proprietà comunale e risalente ad oltre 70 anni, è vincolato ai sensi dell'articolo 10, 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. Pertanto ogni intervento sul medesimo è soggetto alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004.

Art. 51 Cimitero e relativa fascia di rispetto

51.01 – Descrizione

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

51.02 – 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.

51.03 – Modalità di intervento

Gli interventi potranno essere effettuati solo dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

Limitatamente alla porzione dell'area cimiteriale compresa entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, l'approvazione del progetto è subordinata al parere del Consiglio Direttivo del Parco stesso e alla successiva Autorizzazione paesaggistica.

51.04 – 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.

51.05 – 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).

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.

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Art. 52 Ambiti agricoli

52.01 – 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;
- 2) 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.

52.02 – Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano

52.02.1 – 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.

– la disciplina di valorizzazione, uso e tutela degli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" dettata all'art. 61 delle N.d.A. del PTCP vigente di Milano, limitatamente agli ambiti medesimi come espressamente perimetrati nelle competenti tavole del P.d.R.

[Parte modificata in adeguamento al punto [09] delle osservazioni e prescrizioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dalla Città Metropolitana di Milano (vedi controdeduzioni)]

52.02.2 – 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.

Negli spazi specificamente adibiti ad agriturismo (quali ad esempio cucine, sale da pranzo, camere da letto) non è consentito – neppure senza l'esecuzione di opere edilizie – avviare altre attività extra-agricole (fra quelle consentite dall'art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e dalle presenti norme) prima che siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dall'inizio dell'attività agrituristica.

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.

Eventuali attività extra-agricole diverse da quelle elencate al precedente quinto comma e già in essere (alla data di adozione del presente piano) in forza di precedenti regolari autorizzazioni potranno continuare ad essere svolte, esclusivamente nei limiti e con le modalità delle autorizzazioni medesime.

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*).

52.02.3 – 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 del patrimonio edilizio esistente*,
- gli interventi di *Ampliamento* e *Sopralzo* di edifici esistenti,
- gli interventi di *Sostituzione edilizia* (demolizione e ricostruzione),
- gli interventi di *Nuova costruzione*, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli esistenti, salvo documentate esigenze.

Per la qualificazione degli interventi si fa riferimento all'[articolo 13](#) delle presenti norme.

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 52.02.2](#), quinto comma.
- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli.

Il rilascio del *Permesso di costruire* è 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* è 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.

52.02.4 – **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 : 9,50, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (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.

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;

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 approvazione 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.

52.02.5 – Verde di cintura urbana

Il Piano delle Regole individua, nella tavola intitolata “*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, una fascia di profondità variabile circostante il territorio edificato, definita “Verde di cintura urbana”.

I terreni inclusi entro detta fascia appartengono generalmente agli ambiti agricoli di cui al [presente articolo 52.02](#).

Al fine di garantire un sufficiente distacco fra l'edificato esistente ed eventuali nuovi insediamenti agricoli, su detti terreni non può essere realizzato alcun edificio, manufatto od impianto, a qualsiasi uso destinato, con la sola eccezione delle opere di urbanizzazione realizzate da soggetti pubblici nonché delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

La possibilità edificatoria che compete a detti terreni, derivante dall'applicazione degli indici e parametri edilizio-urbanistici stabiliti all'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato “AA – Ambiti agricoli”, potrà essere trasferita su terreni di uguale destinazione urbanistica.

La possibilità edificatoria che compete a detti terreni, determinata applicando gli indici e parametri stabiliti al [paragrafo 52.02.4 del presente articolo](#), 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.

52.02.6 – 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*.

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”](#).

52.02.7 – 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.

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.

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 52.02](#), 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.

52.03 – Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano.

52.03.1 – Descrizione

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

52.03.2 – 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 e parametri stabiliti al precedente [articolo 52.02 “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).

52.03.3 – **Aree 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 52.02.5 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*”.

52.03.4 – **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 52.02.6).

Art. 53 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. 54 Zone di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 26 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. 26 delle n.d.a.).

Pertanto, nella tavola del Piano delle Regole PR/p.06 “*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”.

In queste zone trovano inoltre applicazione gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'articolo 26 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

Art. 55 Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Trattasi degli “Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica” di cui all'articolo 28 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano (in ogni caso ricompresi all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano) in cui si riconosce la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali, i quali costituiscono articolazione del più vasto sistema rurale-paesistico-ambientale delineato nel P.T.C.P.

In questi ambiti si applicano gli indirizzi e le prescrizioni di seguito elencati:

Indirizzi:

- Conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;
- Salvaguardare la leggibilità dell'orizzonte del paesaggio agrario e tutelare la percezione visiva degli elementi di connotazione storica e paesistica presenti;
- Conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
- Prevedere eventuali interventi edilizi inseriti in modo adeguato al contesto e mitigati con idonei impianti vegetali anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali;
- Garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale anche con riferimento al sopraccitato Repertorio;
- Evitare l'installazione di nuovi elettrodotti aerei e di cartellonistica pubblicitaria che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati ed il loro immediato contesto, nonché con le visuali rilevanti. Per gli elettrodotti esistenti in tale situazione va incentivato il loro interrimento.

Prescrizioni:

- Preservare l'attività agricola negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica ricompresi nei varchi della rete ecologica di cui al Repertorio dei varchi della rete ecologica e negli ambiti assoggettati a norme o atti specifici di tutela paesaggistica.

[Articolo sostituito in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

Art. 56 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. 32 e 29 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:

- 11 (undici) “*insediamenti rurali isolati di interesse paesistico*” (art. 39 delle n.t.a.), corrispondenti a:
 - Cascina Bertora
 - Cascina Canobbia
 - Cascina Cassinetta
 - Cascina Cavoletto
 - Cascina Cittadina
 - Cascina Contina
 - Cascina Longona
 - Cascina Malpaga
 - Cascina Melghera
 - Cascina S. Ambrogio
 - Cascina Villanova
- 3 (tre) “*emergenze storico architettoniche*” (art. 40 delle n.t.a.), corrispondenti a:
 - Cascina Cassinetta
 - Cascina S. Ambrogio
 - Chiesetta di Madonna della Pace (o Cappella dei SS. Ambrogio e Maria) lungo la strada che conduce alla Cascina Gaggianese).

Il relativo P.S.A. (Piano di Settore Agricolo), elenca invece (allegato B, Tabella 3.5.1) 23 (ventitré) “*cascine storiche*”, corrispondenti a:

- Cascina Arlugo
- Cascina Bertora
- Cascina di Mezzo
- Cascina Cassinetta
- Cascina Melghera
- Cascina Sant'Ambrogio
- Cascina Canobbia
- Cascina Cavoletto
- Cascina Cittadina
- Cascina Contina
- Cascina Crosina
- Cascina Gaggianese
- Cascina Longona
- Cascina Malpaga
- Cascina Mottaiola
- Cascina Mentirone
- Cascina Miconi
- Cascina Nuova
- Cascina Paù
- Cascina Rota
- Cascina Santa Caterina
- Cascina Trinchera
- Cascina Villanova

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) segnala nel territorio comunale:

- 10 (dieci) “*insediamenti rurali di rilevanza paesistica*” (art. 32 delle n.d.a.), corrispondenti a:
 - Cascina Bertora
 - Cascina Canobbia
 - Cascina Cassinetta
 - Cascina Cittadina
 - Cascina Contina
 - Cascina Longona
 - Cascina Malpaga
 - Cascina Melghera
 - Cascina S. Ambrogio
 - Cascina Villanova
- 23 (ventitré) “*insediamenti rurali di interesse storico*” (art. 29 delle n.d.a.), corrispondenti a:
 - Cascina Arlugo
 - Cascina Bertora
 - Cascina Canobbia
 - Cascina Cassinetta

- Cascina Cavoletto
- Cascina Cittadina
- Cascina Contina
- Cascina Crosina
- Cascina Di Mezzo
- Cascina Gaggianese
- Cascina Longona
- Cascina Malpaga
- Cascina Melghera
- Cascina Mentirone
- Cascina Miconica
- Cascina Mottaiola
- Cascina Nuova
- Cascina Paù
- Cascina Rota
- Cascina S. Ambrogio
- Cascina S. Caterina
- Cascina Trinchera
- Cascina Villanova.

Avuto riguardo a dette segnalazioni, ed effettuati gli opportuni approfondimenti, il Piano delle Regole individua, nelle competenti tavole i seguenti “*insediamenti rurali di interesse paesistico*” e i seguenti “*insediamenti rurali di interesse storico*”:

A) 11 (undici) “*insediamenti rurali di interesse paesistico*”

- Cascina Bertora
- Cascina Canobbia
- Cascina Cassinetta
- Cascina Cavoletto
- Cascina Cittadina
- Cascina Contina
- Cascina Longona
- Cascina Malpaga
- Cascina Melghera
- Cascina S. Ambrogio
- Cascina Villanova

B) 23 (ventitré) “*insediamenti rurali di interesse storico*”

- Cascina Arlugo
- Cascina Bertora
- Cascina Canobbia
- Cascina Cassinetta
- Cascina Cavoletto
- Cascina Cittadina
- Cascina Contina
- Cascina Crosina
- Cascina Di Mezzo
- Cascina Gaggianese
- Cascina Longona
- Cascina Malpaga
- Cascina Melghera
- Cascina Mentirone
- Cascina Miconica
- Cascina Mottaiola
- Cascina Nuova
- Cascina Paù
- Cascina Rota
- Cascina S. Ambrogio
- Cascina S. Caterina
- Cascina Trinchera
- Cascina Villanova.

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 52.02](#);
- più specificamente dalle norme seguenti.

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.09 “Disciplina degli interventi nei complessi rurali”](#).

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 52.02.7](#) “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 52.02.2](#) 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. 57 Elementi storici e architettonici (architetture militari, religiose, civili residenziali, vecchi mulini) (art. 32 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) segnala nel territorio comunale, nella tavola 2 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica", numerosi elementi storici e architettonici (art. 32 delle n.d.a. del P.T.C.P., e precisamente:

- una "architettura militare" (art. 32 delle N.d.A. del PTCP): il Castello Visconteo (vincolato con provvedimento del 26-06-1912, codice Pav 150);
- alcune "architetture religiose" (art. 32 delle N.d.A. del PTCP):
 - Cappella di S. Rocco;
 - Cappella dei SS. Ambrogio e Maria (lungo la strada che conduce alla Cascina Gaggianese (vincolata con provvedimento del 17-08-1942, codice Pav 345);
 - Oratorio di S. Ambrogio (alla Cascina S. Ambrogio) (vincolata con provvedimento del 10-9-1942, codice Pav 344);
 - Chiesa di San Giuseppe;
 - Chiesa di Santo Stefano;
 - Cappella votiva di San Bartolomeo (oggi Madonna di Loreto);
 - Cascina Cassinetta con ex Cappella;
- alcune "architetture civili residenziali" (art. 32 delle N.d.A. del PTCP):
 - Villa Oldrati (ora Casa per Anziani);
 - casa porticata di epoca spagnola;
 - ex Convento delle Umiliate (ora trasformato in residenza)
 - la Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo);
- un "mulino da grano o pila da riso" (art. 32 delle N.d.A. del PTCP): il complesso del "Vecchio mulino" sito in Via Gallotti.

I sopraelencati elementi storici e architettonici sono segnalati con apposita simbologia grafica nelle competenti tavole del P.G.T., e segnatamente del Piano delle Regole.

Una parte di detti elementi storici e architettonici è compresa entro il perimetro dei "Nuclei urbani di antica formazione", alla cui disciplina specifica sono pertanto assoggettati (vedi articolo 45 delle presenti norme).

Ai rimanenti elementi storici e architettonici, compresi entro altri ambiti territoriali del Piano delle Regole, si applica – ferma restando la competenza del Parco Agricolo Sud Milano (a cui compete, in particolare, il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche) per quelli ricadenti entro il relativo territorio – la disciplina dell'articolo 45 delle presenti norme, intendendo così classificati gli stessi elementi:

- "beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela" allorché vincolati dalle vigenti norme statali (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.),
- "beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare" allorché non vincolati dalle vigenti norme statali.

Art. 58 Manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

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.).

In particolare, il P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) del Parco Agricolo Sud Milano segnala nel territorio comunale alcuni “*manufatti della storia agraria*” (art. 40 delle N.T.A. del PTC) all’interno dei seguenti complessi rurali:

- Cascina Canobbia
- Cascina Villanova.

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.

Art. 59 Manufatti idraulici (art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) segnala nel territorio comunale un “*manufatto idraulico*” (art. 29 delle N.d.A. del PTCP) situato lungo il Ticinello, in confine con Bubbiano e Morimondo.

Trattasi di manufatto idraulico che costituiscono testimonianza della storia locale.

Per detto manufatto per quelli afferenti agli altri corsi d’acqua si applicano le norme dell’articolo precedente.

Art. 60 Aree a rischio archeologico (art. 30 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, sono indicate con apposita simbologia le “*aree a rischio archeologico*” espressamente segnalate dal P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) nel territorio comunale (art. 30 delle N.d.A. del PTCP).

Le aree segnalate sono le seguenti:

- una nel centro del nucleo antico;
- una dove sorgeva un tempo la Cascina Rancese (lungo la Roggia Gambarina, fra le cascine Melghera e Cassinetta).

In queste aree si applicano le seguenti norme di tutela, oltre a quanto prescritto dalla vigente normativa sovracomunale:

- a) qualsiasi progetto - relativo ad interventi edilizi o infrastrutturali - che preveda abbassamenti dalla quota attuale del piano di campagna dovrà essere preventivamente trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia allo scopo di consentirLe (previa effettuazione, ove necessario, di verifiche archeologiche preventive):
 - a.1) di esprimere il parere di competenza;

- a.2) di prescrivere le opportune misure di tutela;
- 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. 61 Percorsi di interesse storico paesistico (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 34 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 34 delle relative n.d.a.) e 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 due percorsi di interesse storico paesistico che, incrociandosi nel nucleo antico di Rosate, interconnettono alcune dorsali principali del “sistema della viabilità storico-paesaggistica” del sud-ovest milanese, e precisamente:

- il Naviglio Grande con la relativa alzaia, considerati dal PTCP sia “tracciato guida paesaggistico” sia “*strada panoramica*” sia “*percorso di interesse storico e paesaggistico*”;
- il Naviglio Pavese con la relativa alzaia, pure considerati dal PTCP sia “tracciato guida paesaggistico” sia “*strada panoramica*” sia “*percorso di interesse storico e paesaggistico*”;
- il Naviglio di Bereguardo col relativo percorso ciclabile, considerati dal PTCP sia “tracciato guida paesaggistico” sia “*percorso di interesse storico e paesaggistico*”;
- la S.S. 526 Magenta-Pavia (“*Strada statale dell’est Ticino*”), considerata dal PTCP sia “*strada panoramica*” sia “*percorso di interesse storico e paesaggistico*”.

Dunque, per effetto di tale incrocio, dal nucleo antico di Rosate si diramano ben quattro “percorsi di interesse storico e paesaggistico” rispettivamente diretti verso nord, verso est, verso sud (per voi svoltare verso est) e verso ovest, i quali, attraversando territori della pianura irrigua di qualità paesistica, vanno rispettivamente a connettersi:

- con la dorsale costituita dal Naviglio Grande e relativa alzaia, in territorio di Vermezzo;
- con la dorsale costituita dal Naviglio Pavese e relativa alzaia, in territorio di Zibido S. Giacomo;
- ancora con la dorsale costituita dal Naviglio Pavese e relativa alzaia, in territorio di Binasco;
- con la dorsale costituita dal Naviglio di Bereguardo e relativo percorso ciclabile e, subito dopo, con quella costituita dalla “*Strada statale dell’est Ticino*”, in territorio di Morimondo.

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.

Art. 62 Navigli e canali sottoposti a tutela specifica (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Il seguente corso d’acqua è sottoposto a specifica tutela dal comma 2 e (transitoriamente) dal comma 4 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 canale Ticinello (“Colatore Navigliaccio” o “Ticinello occidentale”).

Ogni intervento sul suddetto corso d’acqua 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.

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 considerati 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. 63 Corsi d'acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di 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*, nonché quanto indicato nel *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* della Provincia di Milano (articolo 24 delle relative n.d.a.), 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. 64 Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 23 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Richiamato quanto indicato nella “Tavola 2” (*Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica*) del *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale* della Provincia di Milano nonché quanto stabilito all’articolo 23 delle relative n.d.a., il P.G.T. individua con apposito segno grafico nelle competenti tavole la *Fascia di rilevanza paesistico-fluviale* relativa al Ticinello (“*Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale*”), corso d’acqua sottoposto a tutela paesistica ai sensi dell’art.142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

Si definiscono “fasce di rilevanza paesistico-fluviale” i sistemi territoriali costituiti dal corso d’acqua naturale e relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali nonché dalle (eventuali) aree degradate che necessitano di una riqualificazione paesistica.

Il PTCP (n.d.a., art. 23) detta per le *Fasce di rilevanza paesistico-fluviale* gli indirizzi e le prescrizioni di seguito elencati (che il presente P.G.T. fa propri):

Indirizzi:

- a) garantire il rispetto della funzionalità ecosistemica del corso d’acqua e la struttura percettiva del paesaggio fluviale;
- b) non consentire le attività estrattive;
- c) privilegiare la localizzazione di nuovi insediamenti in aree dismesse e/o già alterate dal punto di vista paesistico-ambientale ponendo attenzione alla ricomposizione del paesaggio e all’inserimento ambientale;
- d) prevedere vasche di laminazione multifunzionali che integrino le funzioni idrauliche e di fitodepurazione con il paesaggio.

Prescrizioni:

- a) evitare la realizzazione di manufatti nei punti di confluenza tra corsi d’acqua;
- b) vietare la localizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti;
- c) vietare la localizzazione in ambito extraurbano della cartellonistica pubblicitaria.

Pertanto, all’interno degli areali qualificati come *Fasce di rilevanza paesistico-fluviale* il PGT detta le seguenti prescrizioni (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano):

- a) non sono consentite attività estrattive;
- b) è vietata la realizzazione di manufatti negli eventuali punti di confluenza nel Ticinello di altri corsi d’acqua;
- c) è vietata la localizzazione della cartellonistica pubblicitaria.

Art. 65 Fontanili attivi (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 29 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, sono evidenziati con apposita simbologia grafica i fontanili denominati come segue, comprensivi sia della testa che dell'asta a valle:

- il Fontanile Pau;
- il Fontanile "Cavo Rosso".

A tali fontanili 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 50 per lato per i primi 200 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 dei fontanili, 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 dei fontanili 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 integrata in adeguamento al punto [10] delle osservazioni e prescrizioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dalla Città Metropolitana di Milano (vedi controdeduzioni)]

Art. 66 Aree boscate e fasce boscate (artt. 51 e 52 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Nelle tavole del P.G.T. sono indicate limitate porzioni del territorio comunale con presenza di bosco, generalmente con conformazione a fascia e di estensione assai limitata, individuate con riferimento al vigente Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.).

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. 67 Alberi di interesse monumentale (art. 25 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

Il P.G.T. individua nelle competenti tavole un esemplare arboreo singolo, di alto pregio naturalistico e paesaggistico, situato al margine sud-est del nucleo antico: trattasi di un esemplare di *Quercus robur* sito in Via Gallotti, 22 (Aggregazione 181, Scheda 939, del "Repertorio degli Alberi di interesse monumentale" allegato 16 alla deliberazione di Consiglio Provinciale n.93 del 17 dicembre 2013).

L'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 65) per la valorizzazione di detto albero, 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 (dell'albero).

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 detto albero si applicano le seguenti prescrizioni:

- è vietato danneggiare o abbattere l'albero;

- 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.:

- ha verificato le indicazioni contenute nella Tavola 2 del P.T.C.P., confermandole ed inserendo nei propri elaborati l'esemplare individuato;
- prescrive la tutela dell'esemplare individuato secondo le indicazioni di cui al comma precedente.

L'individuazione dell'albero di interesse monumentale effettuata dal PGT e la conseguente disciplina dettata nel presente articolo hanno efficacia transitoria fino all'effettuazione da parte del Comune del censimento previsto dalla legge n. 10 del 14 gennaio 2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" (G.U. n. 27 dell'01.02.2013) e successivo decreto applicativo del 23 ottobre 2014 "Istituzione dell'elenco degli alberi monumentali d'Italia e principi e criteri direttivi per il loro censimento" (G.U. Serie Generale n. 268 del 18.11.2014).

[Comma aggiunto in adeguamento al punto [01] delle osservazioni e prescrizioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dalla Città Metropolitana di Milano (vedi controdeduzioni)]

Art. 68 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 una "marcita o prato marcitorio" (art. 44 delle N.T.A. del P.T.C.) che si estende su un modesto areale a nord della cascina Longona, a nord della stessa.

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. 69 Rete Ecologica Comunale

01 - RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano dei Servizi PS/p.05 «La Rete Ecologica Comunale» in scala 1 : 10.000, nonché nelle competenti tavole del Piano delle Regole, è rappresentata la Rete Ecologica Comunale (REC)²⁴, sistema polivalente di rango comunale costituito da elementi di collegamento (corridoi ecologici) tra ambienti naturali (anche ricadenti in comuni

²⁴ 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 multiscalare, 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 (ecomosaici) 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.

contermini) e ambienti agricoli, diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, varchi, siti di Rete natura 2000.

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 (posteriore all'approvazione della RER e dichiaratamente coerente con la stessa).

La Rete Ecologica Comunale (REC) è costituita dai seguenti elementi:

- due **corridoi ecologici primari** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP):
 - il primo disposto in direzione nord-sud, che mette in connessione il predetto ganglio secondario col vasto ganglio primario situato a nord del Naviglio Grande, fra Magenta e Milano.
Tale corridoio coincide col *Corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione* della Rete Ecologica Regionale (RER);
 - il secondo che, partendo dalla matrice naturale primaria del Ticino, attraversa (a sud dell'edificato del capoluogo, fra questo e l'edificato di Bettola di Calvignasco) il predetto ganglio secondario di Rosate e prosegue poi lungo la parte meridionale e orientale del territorio provinciale connettendo vari gangli primari e secondari fino all'Adda;
- due **corridoi secondari** (art. 44 delle N.d.A. del PTCP):
 - il primo collegante il predetto ganglio secondario con l'altro ganglio secondario situato a nord-ovest di Rosate, fra (in senso orario) Abbiategrasso, Vermezzo, Zelo S., Gudo V., Morimondo e Ozzero;
 - il secondo collegante il predetto ganglio secondario con l'altro (assai esteso) ganglio secondario situato a sud-ovest di Milano, fra la Tangenziale Ovest, il Naviglio Grande, il Naviglio Pavese, Gaggiano, Vigano, Noviglio e Zibido S.G.;
- un **corridoio ecologico fluviale** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP):
 - il corridoio ecologico fluviale rappresentato dalla Roggia Bergonza e dalle relative fasce vegetali ripariali;
- un **ganglio secondario** (art. 44 delle N.d.A. del PTCP), interessante quasi tutto il vasto territorio agricolo situato ad est dell'abitato e che si estende un poco verso est sul territorio di Noviglio e verso sud sul territorio di Vernate e Calvignasco;
- vari **corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP);
- vari **corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP), che non è possibile in questa sede elencare precisamente e compiutamente per i motivi suddetti;
- un **elemento di secondo livello della R.E.R.**, rappresentato da un areale composto da due fasce (o corridoi) composte a formare una sorta di "T" rovesciata:
 - la prima fascia corrente in senso verticale (ossia da nord a sud) nella parte del territorio agricolo posto ad est dell'edificato del capoluogo;
 - la seconda fascia corrente in senso trasversale (ossia da est a ovest) lungo il confine meridionale del comune.Dette fasce svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra *Elementi di primo livello della R.E.R.* interessanti l'area vasta circostante il territorio comunale e compresi nelle *Aree prioritaria per la biodiversità* contraddistinte col n. 30 ("*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*") e col n. 31 ("*Valle del Ticino*").
In relazione alla tipizzazione degli elementi della R.E.R. descritta nella relativa relazione illustrativa, si deve ritenere che queste fasce (o corridoi) siano da annoverare fra le "*Aree importanti per la biodiversità non ricomprese nelle Aree prioritarie*" (non potendo essere comprese fra gli "*Elementi di secondo livello delle Reti Ecologiche Provinciali, quando individuati secondo criteri naturalistici/ecologici e ritenuti funzionali alla connessione tra Elementi di primo e/o secondo livello*", dal momento che la R.E.P. non qualifica dette fasce come elementi di secondo livello, bensì come *Corridoi ecologici primari*).
- una **interferenza delle reti infrastrutturali previste con i gangli e i corridoi della rete ecologica** (art. 47 delle N.d.A. del PTCP): consiste nell'interferenza fra la nuova "circonvallazione sud di Rosate" – destinata a collegare la S.P. 30 con la SP 163 (classificata dal PTCP semplicemente fra le "opere allo studio") –, il ganglio secondario di cui sopra e il corridoio ecologico fluviale della Roggia Bergonza;
- un **varco da mantenere**, localizzato a sud dell'edificato del capoluogo, fra la propaggine meridionale di quest'ultimo (la zona industriale) e l'edificato di Bettola di Calvignasco;
- un **varco da deframmentare**, localizzato a nord-est dell'edificato del capoluogo, fra questo, la Cascina Canobbia e l'edificato di Noviglio;
- il **verde di connessione** territorio rurale – territorio edificato.

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.

Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. (n.d.a., art. 43) per la realizzazione della rete ecologica, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- 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*” allegato al PTCP;
- 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 delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*” allegato al PTCP vigente, o in altri elaborati omologhi sopravvenuti) in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;

[Lettera modificata in adeguamento al punto [06] delle osservazioni e prescrizioni contenute nella “*valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.*” effettuata dalla Città Metropolitana di Milano (vedi controdeduzioni)]

- 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.

02 - OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE PER LA RETE ECOLOGICA E CONSEGUENTE DISCIPLINA APPLICABILE AGLI ELEMENTI CHE LA COMPONGONO

Il Piano delle regole assume e fa propri gli obiettivi strategici indicati dal Documento di Piano per la conservazione e il potenziamento della rete ecologica (articolo 25 «*Prescrizioni per la tutela, la riqualificazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale*»).

Il Piano delle Regole disciplina come segue gli areali corrispondenti ai diversi elementi della Rete Ecologica Comunale, con riferimento ai suddetti obiettivi strategici e alla definizione territoriale effettuata dal Piano dei Servizi (tavola PS/p.05 «*La Rete Ecologica Comunale*» in scala 1 : 10.000) e dal Piano delle Regole medesimo (tavola PR/p.06 «*Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale*» in scala 1 : 5.000 e tavola PR/p.07 «*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*» in scala 1 : 2.000).

02.1 - CORRIDOI ECOLOGICI

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole sono indicati due “*corridoi ecologici primari*”, due “*corridoi ecologici secondari*” e un “*corridoio ecologico fluviale*”.

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 e più in generale lo scambio biologico/genetico fra le specie.

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 (n.d.a., art. 45) detta per i *corridoi ecologici* i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- 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*;
- 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*.

Pertanto, all'interno degli areali qualificati come *corridoi ecologici* il PGT detta le seguenti prescrizioni (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano):

a) deve essere evitata la realizzazione di nuovi insediamenti (agricoli) e di opere che possano interferire con la continuità dei corridoi.

Ove, dimostratamente, non sia possibile evitare tale realizzazione, la stessa dovrà 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).

02.2 - GANGLI

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole è indicato un “*ganglio secondario*”.

Premesso che si definiscono “*gangli primari*” gli ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali, i “*gangli secondari*” sono costituiti da zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari, ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.

Il PTCP (n.d.a., art. 44) detta per i *gangli* i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e comprometterne la funzionalità ecologica;
- 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 ambientale con riferimento alle indicazioni del sopra citato *Repertorio*.

Pertanto, all'interno degli areali qualificati come *gangli* il PGT detta le seguenti prescrizioni (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano):

a) deve essere evitata la realizzazione di nuovi insediamenti (agricoli) e di opere che possano frammentare gli areali corrispondenti ai *gangli* e comprometterne la funzionalità ecologica. Ove, dimostratamente, non sia possibile evitare tale realizzazione, la stessa dovrà essere adeguatamente compensata mediante la preventiva messa a dimora di formazioni vegetali che, sulla base di adeguato progetto ecologico-naturalistico (effettuato da soggetto esperto della materia), siano in grado di assicurare che l'insediamento o l'opera in progetto non comportino riduzione della funzionalità ecologica. Il progetto di compensazione terrà conto anche 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 l'interferenza di nuove infrastrutture viabilistiche con i gangli.

Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di un diverso tracciato, devono essere previste – mediante apposito progetto come al punto a) – idonee misure di mitigazione e compensazione ecologico-ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nei citati repertori o in altri elaborati omologhi sopravvenuti).

02.3 - VARCHI

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole sono indicati due “*varchi*” costituenti elementi primari della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.):

- a) un “*varco da deframmentare*”, localizzato a nord-est dell'edificato del capoluogo, fra questo, la Cascina Canobbia e l'edificato di Noviglio;
- b) un “*varco da tenere*”, localizzato a sud dell'edificato del capoluogo, fra la propaggine meridionale di quest'ultimo (la zona industriale) e l'edificato di Bettola di Calvignasco.

Il varco di cui al punto b) corrisponde al “*varco non perimetrato*” individuato dalla Rete Ecologica Provinciale (R.E.P.) (vedi art. 46 delle N.d.A. del PTCP).

Si definiscono “*varchi*” quei tratti dei corridoi ecologici dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Il PTCP (n.d.a., art. 46) detta per i *varchi* i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- a) assicurare il riequipaggiamento arboreo-arbustivo; nei punti di particolare restringimento (< 50 metri) dei varchi perimetrati dovranno essere previste opere di potenziamento vegetazionale che possano garantirne la funzionalità ecologica;
- b) per i varchi individuati solo a simbolo salvaguardare la continuità (larghezza minima di almeno 200 metri) e funzionalità del corridoio ecologico.

Nel medesimo articolo delle n.d.a., il PTCP detta inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) nel caso di interventi ferroviari e stradali superiori o uguali a due corsie per senso di marcia, sia esistenti che in previsione, interferenti con i varchi, prevedere i passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica;
- b) vietare l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione nei varchi perimetrati e riportati nel predetto Repertorio. L'attuazione di eventuali previsioni urbanistiche già vigenti all'atto di approvazione del PTCP, che prevedano il restringimento del varco, deve in ogni caso assicurare una larghezza dello spazio inedito idonea alla continuità ecologica, secondo i criteri contenuti nel menzionato Repertorio. Sono ammissibili gli interventi edilizi connessi alla attività agricola, di cui al titolo III della legge regionale 11 marzo 2005 n.12.

Pertanto, all'interno degli areali qualificati come *varchi* il PGT detta le seguenti prescrizioni (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano):

Per quanto concerne la possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti (agricoli) e di opere in genere, all'interno di tali varchi si applicherà una disciplina analoga a quella indicata per i *corridoi* al precedente punto 02.1, ultimo comma, finalizzata a preservare tali varchi.

E' inoltre vietato all'interno dei varchi ogni intervento di riduzione del livello di naturalità, come ad esempio l'abbattimento di alberi, filari, fasce boscate e siepi, o l'eliminazione di zone umide; ove dimostratamente inevitabili, tali interventi potranno essere effettuati solo previo ottenimento di apposita autorizzazione comunale (fatte salve specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano), nella quale verranno dettate le opportune misure compensative.

Verrà indirizzata all'interno dei varchi – sulla base di apposito progetto da predisporre entro un anno dall'entrata in vigore della presente variante di PGT – la piantumazione di nuovi alberi, filari e fasce alberate, facendo ricorso alla maggiorazione del contributo di costruzione da applicarsi in caso di interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto (art. 43, c. 2-bis, l.r. 12/2005) nonché all'apposito fondo regionale finalizzato a tali interventi (art. 43, c. 2-bis 1, l.r. 12/2005). Si vedano in proposito i seguenti provvedimenti regionali:

- d.g.r. n. 8/8757 del 22 dicembre 2008 «Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art. 43, comma 2-bis, l.r. n. 12/2005)» (pubblicata sul BURL del 12.01.2009, serie ordinaria n. 2);
- d.g.r. n. 8/11297 del 10 febbraio 2010 «Linee guida relative all'applicazione delle disposizioni di cui al comma 2-bis art. 43 l.r. n. 12/2005 e modalità di gestione del fondo di cui al comma 2 bis 1 art. 43 l.r. n. 12/2005 (“Fondo aree verdi”）」 (pubblicata sul BURL del 22.02.2010, serie ordinaria n. 8);

02.4 – INTERFERENZE DELLE RETI INFRASTRUTTURALI PREVISTE CON I GANGLI E I CORRIDOI DELLA RETE ECOLOGICA

Nelle già menzionate tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole è indicata una “*interferenza delle reti infrastrutturali previste con i gangli e i corridoi della rete ecologica*”.

Il PTCP (n.d.a., art. 47) detta per le suddette *interferenze* i seguenti indirizzi (che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale):

- a) in presenza delle barriere e interferenze di cui al presente articolo, prevedere interventi ispirati al principio della riqualificazione del territorio in termini di deframmentazione;
- b) nel caso di realizzazione di opere che interrompano la continuità o interferiscano con la funzionalità della rete ecologica, prevedere passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesisticoambientali.
Tali interventi sono necessari e prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture;
- c) nel caso di realizzazione di opere che interrompano la continuità della rete irrigua e della viabilità interpodereale, prevedere il ripristino garantendo l'efficienza delle reti citate, anche con riferimento al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.

Considerato che la l'interferenza presente nella REC è relativa ad opera viabilistica di competenza provinciale (nuova “circonvallazione sud di Rosate” – destinata a collegare la S.P. 30 con la SP 163, prevista dal PTCP vigente (e classificata semplicemente fra le “opere allo studio”) – il PGT si limita a dettare la seguente prescrizione (fatte salve le specifiche competenze di altri enti e in particolare del Parco Agricolo Sud Milano): in fase di realizzazione di detta nuova infrastruttura dovranno essere previsti e realizzati (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) specifici passaggi faunistici (con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura) adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica (che risulterà favorita anche dalla realizzazione delle previste fasce laterali alberate di mitigazione).

TITOLO SETTIMO
DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Art. 70 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

70.01 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:

Tabella A – Tipologie delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizi di vicinato	EV	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	MS	Tra 151 e 1.500
Grandi strutture di vendita	GS	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	CC	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:

Tabella B – Contesti territoriali di localizzazione degli insediamenti commerciali	
Contesto territoriale e riferimento agli ambiti del P.d.R.	
Tessuto urbano consolidato	<i>Nuclei urbani di antica formazione</i>
	<i>Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, limitatamente alla porzione ubicata ad ovest di Via S. Pellico e di Via A. De Gasperi.</i>
	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo</i>
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie</i>

Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale in corso di realizzazione/completamento.</i>
	<i>Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA) previsti in aree già in tutto o in parte edificate, ubicate nel “tessuto edificato e in corso di edificazione”</i>
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale</i>
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione terziaria [Riga aggiunta in accoglimento dell’osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]</i>
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, limitatamente alle due porzioni ubicate a sud-ovest del centro edificato residenziale e a Cavoletto.</i>
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) di espansione dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto</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 e relativa fascia di rispetto</i>

70.02

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La localizzazione di esercizi commerciali appartenenti alle diverse “tipologie delle attività di commercio al dettaglio” definite al [paragrafo 69.01 del presente articolo](#) 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.

Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali		
C.1 – SETTORE ALIMENTARE		
Contesto territoriale	Ambiti del P.d.R.	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	<i>Nuclei urbani di antica formazione</i>	EV
	<i>Ambiti dell’edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	EV
	<i>Ambiti dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, limitatamente alla porzione ubicata ad ovest di Via S. Pellico e di Via A. De Gasperi.</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell’edificato terziario/commerciale/ricettivo</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell’edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie</i>	EV - MS
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale in corso di realizzazione/completamento.</i>	EV
	<i>Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA) previsti in aree già in tutto o in parte edificate, ubicate nel “tessuto edificato e in corso di edificazione”</i>	EV
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale</i>	EV
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione terziaria [Riga aggiunta in accoglimento dell’osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Nessuno

Ambiti extraurbani	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, limitatamente alle due porzioni ubicate a sud-ovest del centro edificato residenziale e a Cavoletto.</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) di espansione dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto</i>	EV - MS
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna
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>	Nessuna
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna

Tabella C – Compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali		
C.2 – SETTORE NON ALIMENTARE		
Contesto territoriale	Ambiti del P.d.R.	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	<i>Nuclei urbani di antica formazione</i>	EV
	<i>Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>	EV
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, limitatamente alla porzione ubicata ad ovest di Via S. Pellico e di Via A. De Gasperi.</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo</i>	EV - MS
	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie</i>	EV - MS
Ambiti di trasformazione urbana	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale in corso di realizzazione/completamento.</i>	EV
	<i>Ambiti soggetti a Piano Attuativo (PA) previsti in aree già in tutto o in parte edificate, ubicate nel "tessuto edificato e in corso di edificazione"</i>	EV
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione residenziale</i>	EV
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) a destinazione terziaria [Riga aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di Trasformazione (AT) destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</i>	Nessuno
Ambiti extraurbani	<i>Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto, limitatamente alle due porzioni ubicate a sud-ovest del centro edificato residenziale e a Cavoletto.</i>	EV - MS
	<i>Ambiti di trasformazione (AT) di espansione dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto</i>	EV - MS
Aree verdi	<i>Ambiti agricoli, parchi e giardini pubblici</i>	Nessuna
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>	Nessuna
	<i>Cimitero e relativa fascia di rispetto</i>	Nessuna

All'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e di "programmazione negoziata con valenza territoriale") l'attivazione di esercizi commerciali al dettaglio è ammessa solo se, oltre che nella precedente Tabella C, è espressamente prevista anche dal relativo Piano Attuativo.

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.

PROCEDURE

In caso di insediamenti attuati mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA) o 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.

L'attivazione di esercizi di vendita al dettaglio classificabili nella tipologia delle "Medie strutture di vendita" – qualora ammessa dal PGT – è in ogni caso subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (con stipulazione della relativa convenzione) avente le finalità di assicurare la tutela dell'ambiente urbano e di verificare la sostenibilità dell'intervento per quanto riguarda l'ordinato assetto del territorio sotto il profilo della viabilità e della necessaria dotazione di standard o di altre opere pubbliche; eventuali superfici commerciali (a qualunque tipologia appartenenti) già realizzate alla data di adozione della presente variante generale del PGT, per le quali risulti già interamente assolta la dotazione di standard (in misura non inferiore a quella richiesta per le "Medie strutture di vendita") e per le quali si possano ritenere garantite le finalità testè enunciate, potranno essere adibite a "Medie strutture di vendita" senza necessità della suddetta preventiva pianificazione attuativa, mediante titolo abilitativo convenzionato (qualora sia già in essere una precedente convenzione, la stessa potrà essere semplicemente adeguata).

[Comma aggiunto in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]

Agli 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) 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 (con riferimento alla classificazione di cui all'articolo 13):

- per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione*;
- per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia*;
- per gli interventi, che comportino riutilizzo (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere) di spazi edilizi dismessi da oltre un anno;
- per gli interventi che comportino modifica della destinazione d'uso (sia con opere – classificabili in qualunque categoria – che senza opere);
- per gli interventi che comportino 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.

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.

70.05 **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.

70.06 **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 [Capo Secondo, 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.

Tabella D – Dotazione di standard, contesto territoriale e tipologia di esercizio				
Tipologia di attività e condizioni particolari degli immobili		Contesto territoriale		
		Tessuto urbano consolidato	Ambiti di trasformazione urbana	Ambiti extraurbani
		Standard		
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	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico [Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]		100% della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico [Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]
	Nuovi edifici	100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico [Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06 (vedi controdeduzioni)]		
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

SOSTEGNO E INCENTIVO ALLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO ED AFFINI

Allo scopo di sostenere ed incentivare le attività di commercio al dettaglio, considerato il ruolo di servizio alla cittadinanza e di vivificazione e presidio dell'abitato svolto dalle medesime, e constatato che la loro presenza nel territorio comunale tende a regredire, il presente piano prevede le seguenti misure:

1. facilitazione e incentivazione degli interventi edilizi relativi alla riqualificazione e all'ampliamento di esercizi esistenti, nonché degli interventi volti a porre in essere nuovi esercizi.
A tal fine il "Contributo di costruzione"²⁵ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) è ridotto alla metà;
2. previsione di regole edilizie finalizzate a migliorare l'attrattività dei singoli esercizi e, di conseguenza, dell'intero apparato commerciale locale.
A tal fine il redigendo nuovo *Regolamento Edilizio Comunale* conterrà apposite norme improntate ai seguenti principi (salvo altro che il REC potrà stabilire):
 - obbligo di denominare l'esercizio con nome italiano, evitando il ricorso a lingue straniere;
 - individuazione di criteri omogenei e coordinati per la realizzazione delle insegne e del fronte esterno degli esercizi (vetrine, porta d'ingresso, serramentistica varia, ecc.), che possano guidare gli interventi di riqualificazione degli esercizi esistenti e di creazione di nuovi esercizi;
 - individuazione di criteri omogenei e coordinati per l'illuminazione degli esercizi;
 - individuazione di criteri omogenei e coordinati per la pubblicizzazione degli esercizi costituenti l'apparato commerciale al dettaglio esistente nel territorio comunale.

Si avvalgono delle misure sopra descritte anche le attività equiparabili al commercio al dettaglio, fra le quali in particolare quelle di somministrazione di alimenti e bevande (*Pubblici esercizi in genere* di cui all'[articolo 14, Punto 2.c.1.6.1](#)) e quelle di *Artigianato di servizio* (di cui all'[articolo 14, punto 2.c.1.8](#)).

²⁵ 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.