

**vPR-P1**

# Piano delle Regole

**Norme di governo del territorio (NGT)**

Sindaco

Roberto Gabriele

Data

aprile 2022

Direttore tecnico C.P.U.srl

Alessandro Magli

Approvazione variante n.2 PGT  
delibera C.C. 21 del 13/04/2017

Pubblicazione BURL n. 9 del 31/05/2017



## VARIANTE n.3

Adozione  
delibera C.C. ... del ...

Approvazione  
delibera C.C. ... del ...

Pubblicazione BURL

**Testo evidenziato in giallo: modifiche introdotte con la Variante n. 3 al PdR e al PdS**

---

**Sindaco**

Roberto Gabriele

**Ufficio Tecnico comunale**

Alessandro Fraschini

**Variante PR e PS**

CPU Engineering s.r.l.

Direttore Tecnico: Arch. Alessandro Magli

Collaboratore per coordinamento generale: Andrea Gavazzoni

---



<b>TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole .....	5
Art. 1bis Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano .....	6
Art. 2 Classificazione del territorio .....	6
<b>CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>7</b>
Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi .....	7
Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	8
Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali... ..	9
Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC .....	11
Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	11
Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse .....	11
Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto .....	13
Art. 10 Individuazione delle zone di recupero.....	13
<b>CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA .....</b>	<b>13</b>
Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati .....	13
<b>TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>15</b>
<b>CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....</b>	<b>15</b>
Art. 12 Definizione degli interventi edilizi .....	15
Art. 13 Incentivazione premiale (%) .....	15
Art. 14 Incentivazione urbanistica.....	15
Art. 15 St(mq) - superficie territoriale .....	15
Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria .....	15
Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura .....	16
Art. 18 Ut-Uf (mc/mq) – indice di fabbricabilità.....	16
Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione .....	16
Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento.....	16
Art. 21 V(mc) – volume.....	16
Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta .....	16
Art. 23 Esclusioni .....	17
Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante .....	17
Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati.....	18
<b>CAPO 2 - DISTANZE .....</b>	<b>18</b>
Art. 26 Disposizioni generali per le distanze .....	18
Art. 27 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine .....	19
Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati .....	20
Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale .....	20
Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari .....	20
Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni .....	21
<b>CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO.....</b>	<b>22</b>
Art. 32 Generalità .....	22
Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse .....	22
Art. 34 Classificazione delle destinazioni d'uso.....	22
Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali.....	26
<b>TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>27</b>

CAPO 1 – Classificazione dei tessuti, disciplina d’uso e prescrizioni .....	27
Art. 36 Campo di applicazione e classificazione .....	27
Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree .....	27
Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	28
Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati .....	28
Art. 40 - Destinazioni d’uso negli ambiti NAF e RC.....	28
CAPO 2 – Nuclei di antica formazione (NAF) .....	29
Art. 41 - Nuclei e insediamenti rurali di interesse paesistico storico monumentale .....	29
Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei NAF .....	29
Art.43 Modalità di intervento negli ambiti NAF .....	31
CAPO 3 – Tessuti urbani di completamento .....	34
Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC1.....	34
Art. 45 Tessuto produttivo di riconversione residenziale prevalente – RC2.....	38
Art. 46 Verde privato – VP.....	39
Art. 47 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC.....	40
Art. 48 – Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati .....	42
CAPO 4 - Sistema delle aree agricole.....	43
Art. 49 Aree per attività agricole.....	43
Art. 50 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole.....	44
Art. 51 Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli compresi nel PASM .....	46
Art. 52 Aree agricole comprese nel PASM.....	46
Art. 53 Verde agricolo di protezione – VAP.....	47
CAPO 5 – Aree ed attrezzature per la mobilità.....	48
Art. 54 Attrezzature per la mobilità – AM .....	48
CAPO 6 – Aree per servizi pubblici.....	49
Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi .....	49
Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/5 .....	50
CAPO 7 – Ambiti di trasformazione controllata.....	51
Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC .....	51
<b>TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA .....</b>	<b>53</b>
CAPO 1 – Classificazione degli ambiti soggetti a trasformazione limitata.....	53
Art. 58 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione .....	53
Art. 59 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico - ambientale.....	53
Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovracomunali).....	54
Art. 61 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali).....	54
Art. 62 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale.....	54
Art. 63 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto .....	54
Art. 64 Fasce di rispetto per industrie a rischio di incidente rilevante – RIR .....	56
Art. 65 Zona di rispetto cimiteriale.....	56
Art. 66 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile .....	57
Art. 67 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.....	57
Art. 68 Fasce di rispetto dei metanodotti .....	57
Art. 69 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico .....	58
Art. 70 Rete ecologica.....	58
Art. 71 Fasce di rispetto dagli orli di scarpata .....	58
Art. 72 - Aree boscate.....	58



Art. 73 – Zone di protezione delle pertinenze fluviali e di tutela e valorizzazione paesistica .....	59
Art. 74 Perimetro del centro abitato .....	59
<b>TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>60</b>
<b>CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>60</b>
Art. 75 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione .....	60
Art. 76 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione .....	60
<b>TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>61</b>
<b>CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI .....</b>	<b>61</b>
Art. 77 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione .....	61
Art. 78 Traslazione edificatoria in aree contigue .....	61
Art. 79 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti .....	61
Art. 80 Deroghe .....	61
Art. 81 Varianti al Piano delle regole.....	61
Art. 82 Prevalenza.....	62
Art. 83 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio .....	62
Art. 84 Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	62
Art. 85 Aree a rischio archeologico .....	62

# TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

## CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

### *Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole*

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il Piano delle regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nelle schede operative dei Criteri attuativi del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità, salvo quanto previsto nelle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico della Carta del paesaggio;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il P.G.T. si attua:

attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;

intervento diretto mediante titolo abilitativo anche convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.



I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

<b>ELABORATI PRESCRITTIVI</b>	
PR - P1	Norme per il governo del territorio NGT
PR - P1 PAE	Norme di tutela e indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio)
Allegato PR-P1a	Abaco degli interventi edilizi nelle frazioni storiche (allegato alle PR – P1)
PR - P2	Ambiti del tessuto edilizio consolidato – 1:5.000
PR - P3	Categorie di intervento degli edifici del NAF – Nuclei di antica formazione 1:2.000

***Art. 1bis Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano***

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché alla definizione degli spazi relazionali ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario – storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle presistenze storiche.

***Art. 2 Classificazione del territorio***

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme:

- a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale;
- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, il corridoio ecologico lungo il Colatore Addetta, le aree all'interno del Parco Agricolo Sud Milano;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore.

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle regole riporta, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi a cui si rimanda.

## CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

### ***Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi***

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritari per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;
  - i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli



interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.

8. la nuova costruzione, compresa la totale demolizione e ricostruzione (sostituzione edilizia), è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. In ogni caso la classe energetica dei nuovi edifici residenziali non dovrà essere inferiore alla **classe "C"**. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.
9. Con apposito atto deliberativo, l'ente ai sensi dell'art. 44 comma 18) della Legge Regionale 12/2005, potrà prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione ad interventi finalizzati al risparmio energetico.
10. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.

#### ***Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti***

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a specifica tutela (vedi Repertorio dei beni vincolati), in base agli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata, sulla base dei criteri di cui alla DGR 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo e preliminare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP o dei parchi, nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività.

Le parti di territorio comunale ricompresi nella classe 4 e 5 della Carta del paesaggio (Documento di piano) sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto. In tali parti del territorio comunale i progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti autoritativi, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica di cui all'Art. 1 definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nelle Norme di Tutela Paesistica – PR-P1 PAE contenute nella Carta del Paesaggio e negli elaborati del Piano delle regole.

Le presenti disposizioni conformano le previsioni della Carta del Paesaggio e relativa normativa che sono interamente recepite dalle presenti norme.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità anche storica.

**Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali**

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

I piani attuativi/PCC, ove consentito dal Documento di Piano ovvero di iniziativa della proprietà, potranno prevedere la suddivisione degli ambiti, cui essi risulteranno relativi, in comparti che dovranno risultare di dimensioni tali da garantire un'organica attuazione delle loro previsioni. In tale ipotesi, per ognuno di detti comparti il piano attuativo dovrà prevedere la stipulazione tra il Comune ed i proprietari di comparto di una convenzione atta a garantire un'organica attuazione delle previsioni urbanistiche in esso contenute, fatte salve le opportune verifiche sui cambi di destinazione d'uso per gli interventi ricadenti nel territorio di tutela del Parco Agricolo Sud Milano conformi alle relative disposizioni, i piani attuativi sono assoggettati ai pareri del Parco medesimo ai sensi di legge.

I piani attuativi di recupero del tessuto urbano consolidato potranno prevedere la suddivisione degli ambiti da esso interessati in unità minime di intervento per alcune delle quali, ricorrendone la necessità o l'opportunità, verrà prescritta la stipulazione di convenzione al fine di garantire una organica attuazione delle previsioni dei piani stessi.

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18,00 mq./ab. insediati.

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali è pari a n. 1 abitante ogni 200 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
<b>ATC</b>	Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e $200\%$ della SLP per Medie Strutture di Vendita con sup. $\geq 150$ mq.
<b>Tessuto urbano consolidato</b>	Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie, $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie e $\geq 200\%$ SLP per Grandi Strutture di Vendita e Medie Strutture di Vendita con sup. $\geq 150$ mq.

Monetizzazione

Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.



### Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a. la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico e catastale, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
- d. la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- f. il rispetto delle Criteri di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle regole: sono previsti nuovi ambiti di trasformazione ricompresi nella classe 4 di rilevanza paesistica ai sensi della DGR n. 11045/2002 (PTPR), pertanto i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;
- g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";
- i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi al fine del rispetto delle indicazioni relative contenute nel PTCP;
- l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

### Prescrizioni nei PCC

Per quanto compatibile con permessi di costruire convenzionati (PCC) si applicano le prescrizioni del comma precedente relative ai piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, eventualmente da registrarsi e trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

Nel caso di sola monetizzazione di servizi, l'Atto Unilaterale D'Obbligo è sostituito da dichiarazione di impegno alla monetizzazione da versarsi all'efficacia del titolo abilitativo.

### Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005,

tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici nei casi in cui siano adibiti a sedi di esercizi commerciali quando attuati con opere edilizie.

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette, si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

#### ***Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC***

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi di cui alle schede attuative e operative di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie non sono prescrittive ma orientative (salvo quanto indicato come obbligatorio nelle stesse schede attuative/operative). Di concerto con l'Amministrazione comunale potranno prevedersi diverse localizzazioni nonché diverse soluzioni planivolumetriche e tipomorfologiche, fatti comunque salvi i parametri quantitativi di zona.

#### ***Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione***

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

#### ***Art. 8 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse***

La dotazione di parcheggi privati, al di fuori dei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, dovuti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento e per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli di ristrutturazione edilizia, sempre che comportino aumento delle unità immobiliari o cambi di destinazione, è stabilita come di seguito ai fini della dotazione di posti macchina anche esterni all'edificio ed alla recinzione e a servizio dei proprietari e dei visitatori, tale dotazione non concorre nel calcolo della volumetria, della SLP, né concorre alle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico nei piani attuativi:

- residenza 1 mq ogni 10 mc;
- attrezzature ricettive 1 posto auto ogni 2 posti letto;
- teatri, cinema, discoteche, attività sportive e del tempo libero 1 posto auto ogni 10 mq di slp;
- attività direzionali e commerciali 1 posto auto ogni 50 mq di slp;
- attività industriali e artigianali 1 mq ogni 10 mq di slp;

Nei nuovi fabbricati residenziali deve essere assicurato in ogni caso almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista (alloggio).

Ai fini della dotazione complessiva possono essere conteggiati i corselli e gli spazi di manovra.



Una quota della superficie dei parcheggi pertinenziali può essere realizzata all'esterno della recinzione per consentirne un uso anche pubblico.

Sono ammesse, e non comportano superficie coperta e non sono conteggiate ai fini della SLP e del volume, le coperture frangisole e/o realizzate con impianti tecnologici finalizzati al risparmio energetico (pannelli foto-voltaici e solare-termici): dovranno comunque essere rispettate le distanze minime del Codice Civile.

Per gli interventi comportanti cambi di destinazione d'uso, qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tali obblighi, gli interventi possono essere consentiti dall'Amministrazione Comunale previa monetizzazione dei suddetti spazi a parcheggio; altresì potranno essere richieste opere di adeguamento delle infrastrutture pubbliche in relazione alle mutate esigenze del traffico dovute all'incremento del peso insediativo.

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq 18,00.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Per la realizzazione dei parcheggi si richiamano le norme di cui agli artt. 66 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 9 della L. 122/1989.

Oltre quanto previsto dalle norme suddette, negli ambiti del tessuto urbano consolidato (NAF e RC1a), per gli edifici residenziali esistenti sprovvisti di autorimesse alla data di adozione delle presenti norme, è consentito realizzare, anche nelle aree scoperte, per ogni unità abitativa una autorimessa nella misura massima "una tantum" di mq. 18,00 con una altezza non superiore di ml. 2,50 all'estradosso della soletta: ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.

In via generale le autorimesse, non sono computabili ai fini Volumetrici (V) o di Superficie lorda di pavimento (Slp) bensì sono computabili ai fini del Rapporto di copertura (RC) e della Superficie permeabile drenante (Spd): ai fini delle distanze si applicano le norme del Codice Civile.

Negli Ambiti NAF valgono le norme di zona per cui non sono ammesse autorimesse nelle aree scoperte salvo quanto previsto dal presente articolo per gli edifici sprovvisti di autorimesse.

Quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza dal piano di spiccato superiore a ml. 2,50 all'estradosso e preferibilmente realizzate con tetto a due falde, con coperture in coppi o tipo coppi.

Le autorimesse interrato potranno avere una altezza massima fuori dallo spiccato (terreno naturale) di cm. 1,20, oltre cm. 30 di terreno vegetale di copertura.

Gli scivoli di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale di almeno ml. 4,00, salvo comprovate impossibilità derivanti da situazioni preesistenti dell'immobile.

I cancelli di apertura automatica a telecomando potranno essere realizzati a confine nel rispetto delle prescrizioni delle sinossi stradali, diversamente dovranno essere arretrati di ml. 4,00.

I nuovi accessi carrai degli immobili produttivi dovranno prevedere un arretramento compreso tra 12,50 metri e 18,00 m misurati dal ciglio stradale in relazione al tipo di attività svolta e alla tipologia di mezzi.

Le porte basculanti delle autorimesse dovranno essere dotate di feritoie di ventilazione permanente poste in alto ed in basso in modo da assicurare un adeguato ricambio d'aria. Le aperture delle basculanti non devono sporgere su suolo pubblico.

E' fatto divieto realizzare autorimesse mediante box metallici ed in lamiera.

**Art. 9 Viabilità pubblica o di uso pubblico di nuovo impianto**

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a regola d'arte e, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo/PCC, dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata tra ml. 7,50 e ml. 10,00 con sede della carreggiata di almeno ml. 6,00 oltre eventuali banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno ml. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50. Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) del Documento di piano, relativamente alla viabilità principale, la larghezza minima stradale di cui al precedente punto 1) è elevata a ml. 12,00 in presenza di piste ciclabili predeterminate.

Le piste ciclabili in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a ml. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

**Art. 10 Individuazione delle zone di recupero**

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC).

**CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA****Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati**

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani approvati e le prescrizioni di cui al commi precedenti in fase convenzionale.

Per gli ambiti suddetti in fase di attuazione, le previsioni convenzionali possono sempre conformarsi alla disciplina del Piano di governo del territorio, per gli ambiti territoriali in cui ricadono, previa variante di recepimento.



I piani attuativi adottati ricadenti nel territorio di tutela del Parco Agricolo Sud Milano sono assoggettati al parere di conformità di competenza del Parco stesso.

## TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

### CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### **Art. 12 Definizione degli interventi edilizi**

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito NAF.

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

#### **Art. 13 Incentivazione premiale (%)**

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR n. 12/2005, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.

Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

#### **Art. 14 Incentivazione urbanistica**

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le presenti norme, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR n. 12/2005, possono prevedere incrementi volumetrici/Slp finalizzati ad adeguamenti igienico/edilizi, al risparmio energetico ovvero incrementi volumetrici ammessi con le condizioni di cui all'incentivazione premiale.

#### **Art. 15 St(mq) - superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area con capacità edificatoria compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano urbanistico attuativo o a programma negoziato. La superficie territoriale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

ART.16

#### **Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria**

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, detratte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato



aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario. Tale trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole e nei piani attuativi.

#### **Art. 17 RC (mq/mq) – rapporto di copertura**

E' il rapporto massimo ammissibile tra superficie coperta e superficie fondiaria espresso in numero puro o frazione (mq/mq) o in percentuale (%). **Negli ambiti produttivi polifunzionali esprime l'indice di edificabilità fondiario.**

#### **Art. 18 Ut-Uf (mc/mq) – indice di fabbricabilità**

E' il rapporto tra la capacità edificatoria (mc o Slp) massima costruibile e la superficie territoriale (St) e superficie fondiaria (Sf) dell'area interessata dall'intervento, al lordo delle fasce di rispetto esclusa l'eventuale superficie relativa alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e Slp/mc connessa (edifici).

La capacità edificatoria a sua volta potrà essere incrementata per effetto dell'incentivazione premiale o per trasferimento di diritti edificatori compensativi.

In rapporto con la superficie territoriale è espressa come **Ut**.

In rapporto con la superficie fondiaria è espressa come **Uf**.

#### **Art. 19 Ic (mq/mq) – indice di compensazione**

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in Slp) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice può essere previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici predeterminate dal Piano dei servizi.

#### **Art. 20 Slp (mq) – superficie lorda di pavimento**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani utilizzabili dell'edificio: fuori terra, sottosuolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e quindi al lordo delle murature verticali esterne ed interne, escluse le superfici non considerate agli effetti del calcolo della SLP e del volume di cui agli articoli successivi.

#### **Art. 21 V(mc) – volume**

Comprende la parte fuori terra delle costruzioni esistenti o realizzabili sull'area edificabile.

Il volume delle costruzioni si ricava sommando le Superfici Lorde di Pavimento di ogni piano moltiplicate per l'altezza teorica fissa di ml. 3,00 indipendentemente dalle altezze effettive.

Per soffitti o solai inclinati si calcola la media dell'Altezza interna.

In casi particolari, su richiesta dell'interessato, può essere utilizzata l'altezza reale interna (da pavimento a soffitto e per gli edifici produttivi da pavimento a sottoponte), esclusi i coronamenti degli edifici e i volumi tecnici.

#### **Art. 22 Sc (mq.) – superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal calcolo della SC le parti aggettanti aperte come balconi, gronde e simili, con eccezione di quelli aventi profondità (misurata dal limite della delimitazione perimetrale esterna dell'edificio cui sono addossati al limite del lato aperto) maggiore di ml. 1,50. Nel caso di profondità maggiori è computata solamente la parte eccedente la misura massima sopra descritta.

Sono esclusi dal calcolo della SC le tettoie e pensiline che coprono percorsi pedonali, aperte su due lati per un'altezza massima non superiore a ml. 2,50, misurata all'intradosso del solaio di copertura.

### **Art. 23 Esclusioni**

Sono escluse del calcolo della SLP, della superficie coperta (SC) e della volumetria (V), del Rapporto di copertura (RC), della distanza dal corpo principale di proprietà fino a ml. 3,00, ma concorrono al calcolo del rapporto di Superficie permeabile drenante (Spd) e del contributo di costruzione se dovuto:

1. le superfici ai piani interrati o seminterrati o piani terra, con espressa destinazione d'uso a: cantina, deposito carrozzine e biciclette, e mezzi di trasporto per persone disabili, locali per l'uso comune dei residenti, locali per impianti a servizio dell'edificio. Tutti i sopraccitati locali non possono avere un'altezza massima, misurata all'intradosso della soletta di copertura, superiore a ml. 2,50. Ai fini del numero di piani vengono qualificati come piani terra (PT).
2. Le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, nel caso in cui non sia assicurata l'altezza media ponderale di cui all'art. 63, comma 6, della L.R. n. 12/2005: tali superfici possono essere computate nei casi di recupero dei sottotetti esistenti anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione.
3. Le superfici destinate a porticati, logge, balconi, terrazze, cavedio; le superfici nette dei vani scala aperti permanentemente e dei vani corsa degli impianti di sollevamento, nonché dei vani macchina a servizio degli stessi e comunque tutte le superfici permanentemente aperte e senza schermature di alcun genere.
4. Le superfici sottostanti le tettoie o pensiline aperte destinate a copertura di posti auto o di passaggi pedonali.
5. le superfici dei corpi accessori esterni di cui al successivo art. 30.
6. I soppalchi realizzati all'interno dei fabbricati per attività produttive per esigenze di produzione o stoccaggio, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati.
7. Le strutture telonate retraibili per lo stoccaggio di materiali o a copertura di accessi pedonali e carrai.
8. Le piscine private a servizio della residenza; le piscine sono ammesse in tutto il territorio comunale.

### **Art. 24 Spd(%) – superficie permeabile drenante**

Definisce la quantità minima di superficie che possa assorbire le acque meteoriche senza alcun impedimento sottostante dovuto a manufatti impermeabili di qualsiasi natura.

Sono considerate permeabili le superfici relative ai percorsi pedonali, marciapiedi e accessi carrai interni al lotto nei limiti minimi alla loro funzionalità.



Sono considerate permeabili le superfici relative a parcheggi e posti auto scoperti realizzati in masselli autobloccanti posati su letto di sabbia o grigliato in cemento o plastica.

Sono considerate permeabili le superfici scoperte di piscine, vasche d'acqua e fontane.

Le coperture a verde concorrono nel calcolo della superficie drenante se attrezzate in modo tale da disperdere l'acqua nel terreno.

Il rapporto Spd è misurato in percentuale sulla SF.

Nelle nuove costruzioni almeno il 50% della Spd dovrà essere a verde piantumato.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

#### **Art. 25 H(ml) – altezza dei fabbricati**

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati, secondo quanto indicano nelle disposizioni relative a ciascun ambito del piano.

L'altezza, anche ai fini del calcolo della volumetria reale, si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente lungo il fronte principale dell'edificio o in mancanza dalla quota + 15 cm rispetto la quota media stradale, ovvero utilizzando la media delle quote di terreno naturale di riferimento oppure, in casi particolari, definita nel verbale di consegna dei punti fissi stabilita di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale, fino all'intradosso dell'ultima soletta di copertura delle costruzioni, sopra il piano abitabile più alto o al filo inferiore della gronda qualora questa sia a quota superiore alla soletta.

Nel caso l'ultimo piano sia a mansarda e/o sottotetto ed abbia i requisiti di abitabilità, si calcola la media delle altezze delle linee di gronda e di colmo, misurati al lordo delle strutture portanti (travetti e colmi).

Per gli edifici produttivi si fa riferimento al sottotrave di copertura o imposta del carro-ponte.

L'altezza quando riferita al n. di piani e data con l'equivalenza di ml. 3,00 teorici per ogni piano.

## **CAPO 2 - DISTANZE**

#### **Art. 26 Disposizioni generali per le distanze**

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano stabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di m 3,00.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito.

Previo accordo con i proprietari confinanti, è sempre ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici, ovvero sul ciglio stradale quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia.

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Sono ammesse le costruzioni di posti macchina a confine qualora esistono già costruzioni attigue a confine in modo da attenuare l'edificazione in addossamento, o qualora due confinanti presentino convenzione di addossamento.

In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona fermo restando e nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti NAF (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.

Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionato, in tutte gli ambiti del tessuto urbano consolidato (RC, PC e AM) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A., le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:

<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	<b>ml.</b>	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	<b>ml.</b>	Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	<b>ml.</b>	ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00; e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario (esistente se <)

Ai fini di un'adeguata programmazione dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano e di quelli adiacenti si applicano le disposizioni igienico-sanitarie e di rispetto alla convivenza dei differenti interessi tra attività agricole e i diversi usi e sviluppo del territorio, contenute all'art. 10 "uso del suolo: criteri di reciprocità" del Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco Agricolo Sud Milano.

**Art. 27 Dc(ml) – distanza minima dei fabbricati dal confine**

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni



imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a 0,00 m qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari per realizzare gli edifici in reciproca aderenza. Tale accordo, qualora l'edificazione non avvenga contestualmente con un progetto unitario, deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

I minimi possono, inoltre, essere ridotti, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti; tale accordo deve essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

#### ***Art. 28 Df (ml) – distanza minima tra i fabbricati***

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente le pareti perimetrali fronteggianti degli edifici sia che essi insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra pareti finestrate fronteggianti, anche quando una sola delle due sia finestrata, non deve essere minore di ml. 10.

Per i locali accessori e le autorimesse la distanza da altri fabbricati di proprietà non deve essere inferiore di ml. 3.

E' sempre ammessa l'edificazione in aderenza a muri ciechi di altri edifici e corpi accessori.

#### ***Art. 29 Ds (ml) – distanza minima dei fabbricati al ciglio stradale***

Si determina misurando la distanza dell'edificio dalle strade, come definite dal D. Lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

In tutti gli ambiti del tessuto edilizio consolidato, la distanza DS può essere inferiore a quella prevista nelle disposizioni generali degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via, sul lato sul quale si interviene, esclusi gli edifici accessori, fermo restando le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

#### ***Art. 30 Definizione di corpi accessori per ricovero attrezzi e di distanze particolari***

E' sempre ammessa, in tutte le zone o ambiti del PGT, con esclusione degli ambiti non soggetti a trasformazione e/o trasformazione limitata, la costruzione di corpi accessori, ad un piano, per il solo utilizzo come ricovero attrezzi di tipo prefabbricato in legno, all'esterno degli edifici principali o in aree agricole per la manutenzione del fondo rurale e boschivo, fatti salvi i diritti di terzi e le distanze urbanistiche ridotte a ml. 5,00 dalle strade e ml. 3,00 dagli edifici, e ml.

3,00 dai confini ovvero ml. 0,00 con accordo scritto con il confinante. L'altezza interna massima (misurata dalla quota di riferimento) non potrà superare i ml. 2,50 e l'altezza in colmo i ml. 2,80, e la superficie netta non deve essere superiore a mq. 12,00 una tantum, veranda compresa, con obbligo di piantumazione laterale (siepi, essenze tipiche o autoctone, ecc.). Tali corpi accessori non concorrono alla definizione della superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, bensì concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità (RP). Dovranno comunque essere rispettate le norme del Regolamento Locale d'Igiene e i diritti di terzi.

Per le aree agricole si applica la disciplina dell'art. 62, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005: le dimensioni massime dell'edificio accessorio sono aumentate fino a mq. 20,00 una tantum quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a mq. 3.000. fermo restando le norme del PTC del PASM.

### **Art. 31 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni**

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00: sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 3,00.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Le recinzioni in zona agricola sono ammesse per la sola delimitazione del centro aziendale e dell'ambito "Campo da Golf" del Club-house, e dovranno essere aperte in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, e realizzate senza basamento e senza pilastri in cemento.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

<b>Ambito o zona</b>	<b>Altezza massima (ml.)</b>	<b>Tipologia</b>
NAF	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
RC1a	Esistente o 2,00	Aperta o chiusa
RC1b	Esistente o 2,00	Aperta
RC2 e ATR	Esistente o 2,00	Aperta
P/ATP	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
E (residenza)	Esistente o 2,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale
E (produttivo)	Esistente o 2,00	Aperta con obbligo di piantumazione perimetrale



AM	Esistente o 2,50	Aperta o chiusa
S1/5	2,50	Aperta o chiusa

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici e nei lotti di nuova formazione degli ATC.

## CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

### **Art. 32 Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

### **Art. 33 Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

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

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso (fermo restando che le tasse di permesso di costruire andranno rapportate all'effettiva categoria come da iscrizione CCIAA) le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario/commerciale e attività agricole, come di seguito riportati.

#### Residenza

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo direzionale.

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività del settore terziario e commerciale, le attività sportive private, nonché l'artigianato di servizio non molesto.

#### Attività produttive del settore secondario

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

- Attività industriali e artigianali:  
sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione

propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita ai servizi dell'unità produttiva.

- Attività di magazzinaggio e autotrasporto:  
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- Attività di logistica:  
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP e comunque non superiore a mq. 10.000 di SLP.
- Attività artigianale per la produzione di servizi:  
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP. Sono escluse da questa categoria le attività ritenute insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 21 RD 1265/34.

#### Attività produttive del settore terziario e commerciale

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito: pertanto non vengono assoggettate dal Piano delle regole a disposizioni particolari.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

- Commercio al dettaglio  
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  - a) Alimentare
  - b) non alimentareSono individuate le seguenti categorie di attività:

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
- Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo;

Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98); Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

#### Attività agricola



Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

#### Attività complementari

Costituiscono usi complementari all'attività principale o specifica dei suddetti gruppi funzionali quelli connessi, accessori e integrativi all'esercizio dell'attività (residenza di servizio, spacci aziendali, ecc.). Per gli stessi valgono i parametri edificatori dell'attività principale e conseguentemente la dotazione di servizi pubblici per la stessa previsti o comunque specificati dalle presenti norme.

TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 300 di SLP (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc.. ).
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica
	Logistica	l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi di cui alla L.R. n. 15/2007.
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.

	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98
	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.
	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

**\*Aziende classificate come Insalubri**

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.



Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

**\*\*Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.**

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

**Art. 35 Norme speciali per le attività commerciali**

Per commercio al dettaglio si intende l'attività di acquisto merci e le rivende direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio, ai sensi delle leggi vigenti, sono suddivise nelle seguenti tipologie distributive:

1. *Esercizi di vicinato (VIC)*, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;
2. *Medio-piccola struttura di vendita (MPS)*, aventi superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 600 di superficie di vendita;
3. *Medie strutture di vendita (MS)* aventi superficie di vendita comprese da mq 601 a mq 1.500;
4. *Grandi strutture di vendita (GS)*, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nei nuclei di antica formazione (ambiti NAF) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 (alimentari e bevande) e medie strutture di vendita (MPS) fino a 300 mq. (non alimentari).

Negli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato (RC) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) e medie strutture di vendita per alimentari (MPS) fino a 400 mq. e per non alimentari MS fino a mq. 600.

Nei nuovi ambiti di trasformazione residenziale (ambiti ATR) sono ammesse medie strutture di vendita non superiori a mq. 600 (alimentari e non alimentari).

Negli ambiti produttivi polifunzionali (PC) sono ammesse medie strutture di vendita (MS) con superficie non superiore a mq. 1.500 (alimentari e non alimentari).

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE".

## TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI

#### **Art. 36 Campo di applicazione e classificazione**

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, 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, nonché definisce le aree agricole.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare le Norme di tutela e indirizzo paesaggistico - Carta del paesaggio), definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole.

#### **Art. 37 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree**

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

##### *1) Tessuto urbano consolidato (TUC)*

###### AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI

nucleo rurale di interesse paesistico (art. 38 – 39 PASM) - nuclei di antica formazione (NAF)

tessuto residenziale consolidato (RC1)

tessuto produttivo di riconversione residenziale prevalente (RC2)

verde privato (VP)

###### AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

tessuto produttivo polifunzionale consolidato (PC)

##### *2) Aree agricole*

territori agricoli di cintura metropolitana (art. 25 PASM)

verde agricolo di protezione (VAP)

##### *3) Aree per attrezzature per la mobilità*

attrezzature per la mobilità (AM)

##### *4) Servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:*

area per l'istruzione (S1)

area a verde pubblico (S2)

area per attrezzature di interesse generale (S3)



area per parcheggio pubblico (S4)  
area per edilizia convenzionata (S5)

5) *Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)*

AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI DI NUOVO IMPIANTO

ambito residenziale prevalente (ATR)

AMBITI SECONDARI DI NUOVO IMPIANTO

ambito produttivo secondario (ATP)

6) *Ambiti non soggetti a trasformazione*

reticolo idrico principale e minore

**Art. 38 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

- immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio.

**Art. 39 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati**

I contenuti minimi dei PCC nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione e al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui il comune dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

**Art. 40 - Destinazioni d'uso negli ambiti NAF e RC**

40.1 Le funzioni ammesse e compatibili

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo e con l'impianto tipologico e con l'organizzazione distributiva determinata dall'intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili.

Possono essere mantenute le destinazioni d'uso attuali. Sono ammesse altre destinazioni compatibili fra cui: a) le sedi di comunità e associazioni culturali; b) i servizi pubblici e privati; c) le attività ricettive e ricreative; d) gli esercizi commerciali di cui all'art. 35; i pubblici esercizi, l'attività terziaria/direzionale e ricettiva; e) l'artigianato per la produzione di servizi, purché non molesto, come definito dalle presenti norme; f) le attività agricole (esclusi gli allevamenti); g) le attività artigianali esistenti, purché non moleste e residuali rispetto la destinazione principale dell'ambito considerato.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

Le destinazioni d'uso di cui all'art. 38, co. 5, delle NTA del PTC hanno carattere prescrittivo e prevalente: i cambi di destinazione d'uso sono consentiti qualora gli stessi non pregiudicano il permanere delle attività agricole presenti, nel rispetto delle norme prevalenti del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

## CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

### ***Art. 41 - Nuclei e insediamenti rurali di interesse paesistico storico monumentale***

Nel TUC sono individuati quali nuclei di antica formazione (NAF), i “nuclei rurali di interesse paesistico storico monumentale” e “insediamenti rurali di interesse paesistico” ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.

Ogni intervento, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano è assoggettato al parere di competenza in caso di piano attuativo e ad autorizzazione paesaggistica del Parco ai sensi delle vigenti norme.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti suddetti o a parte di essi.

### ***Art. 42 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi nei NAF***

#### ***42.1 - Criteri e prescrizioni generali***

Negli ambiti NAF gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Sono sottoposti a salvaguardia, mediante conservazione e restauro i fabbricati storici, gli elementi storico architettonici individuati in cartografia di piano in recepimento del PASM.

Sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e terrapieni, inferriate di pregio.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni delle tipologie esistenti tipiche delle cascine storiche del Parco: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti NAF le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti NAF sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.



Negli ambiti NAF, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

Negli ambiti NAF può essere ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i. , previa approvazione di piano attuativo da parte dell'Ente parco, ad esclusione degli edifici con vincolo decretato e puntuale di valore storico-monumentale.

#### 42.2- Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti NAF, previo piano attuativo redatto secondo la disciplina delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano, possono essere ammesse nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, previo parere e successiva autorizzazione del Parco Agricolo Sud Milano.

È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

- a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;
- b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi

È ammessa la realizzazione di piscine nelle corti interne e negli spazi di pertinenza degli edifici a condizione che non siano visibili dagli spazi pubblici prospicienti. A tal fine potranno essere realizzate, se necessario, recinzioni chiuse o cieche, secondo le modalità di cui ai punti seguenti.

Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

- a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;
- b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;
- c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestruzzo, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;
- d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale autoctona del Parco Agricolo Sud Milano;
- e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente, con un'altezza minima di m 2,00 e massima di m 2,50 o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze salvo quanto indicato dal Parco Agricolo Sud Milano.

#### 42.3.- Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti NAF è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:

- a) solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;
- b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

Per gli edifici degli ambiti NAF, gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte.

### ***Art.43 Modalità di intervento negli ambiti NAF***

#### 43.1. Sono compresi:

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

#### 43.2. Principio generale

Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi. Per la definizione specifica delle singole opere, delle categorie e delle modalità di intervento, le stesse vengono rinviate alla disciplina del Parco Agricolo Sud Milano ovvero, sono preventivamente sottoposte ad autorizzazione paesaggistica del Parco.

#### 43.3. Interventi ammessi

In cartografia sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

**Categoria conservazione** – Edifici e complessi di valore storico architettonico ed edifici e complessi di valore paesistico;

**Categoria ristrutturazione** – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

La sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione è ammessa solo con obiettivi di risparmio energetico come definiti dalle presenti norme.

Per la categoria **conservazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **43.4**, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.

Per la categoria **ristrutturazione** sono ammessi, mediante piano attuativo, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), d) e f) della L.R. n. 12/2005.



I Piani Attuativi, ai sensi dell'art. 38, co. 4, delle NTA del PTC, possono prevedere ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti in relazione alle esigenze delle attività presenti e previste.

Per la categoria **ristrutturazione** degli "insediamenti rurali isolati di interesse paesistico" di cui all'art. 39 delle NTA del PTC, mediante titolo abilitativo diretto, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cambio di destinazione agricola ad altra destinazione ovvero gli interventi di cui all'art. 27, co. 1, lett. f), della L.R. 12/2005.

43.4. Opere sempre ammesse per la categoria *conservazione* riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda. Non sono consentite alterazioni e/o modificazioni della copertura.

#### 43.5. Interventi di sostituzione edilizia per la categoria ristrutturazione

Negli ambiti NAF, per gli edifici contraddistinti dalla categoria di intervento **ristrutturazione** è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso e la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione.

Tali interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme e dalle NTA del PTC.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

All'interno degli ambiti NAF non sono consentiti gli interventi in applicazione della legge regionale n.13/2009 (cd. Piano casa).

In ogni caso la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione



invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006.

A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

#### 43.6. Volumetrie in attuazione dal previgente strumento urbanistico

Per le zone soggette a Piano di Recupero P.R. della Variante di PRG approvata con delibera di CC n.34 del 19/12/2002, è ammesso un incremento del 20 % della Slp esistente cui corrisponde indicativamente la seguente tabella:

DENOM	SUPERF. (mq)	VOL.ESIST. (mc)	INCREMENTO VOL. (mc) PRG (20%)	INCREMENTO VOL. (mc) PGT	NOTA Localizzazione
BR - 1	8.800	4.100	820		C.na Vaiani
BR - 2	12.920	3.440	688		tav. PR - P3
BR - 3	13.930	10.000	2.000		tav. PR - P3
BR - 4	5.630	4.800	960		tav. PR - P3
BR - 5	6.839	1.800	360	1.600	tav. PR - P3
BR - 6	5.550	6.400	1.280		tav. PR - P3
BR - 7	2.370	1.000	200		tav. PR - P3
BR - 8	7.740	840	168		tav. PR - P3

Le volumetrie indicate nella sopracitata tabella sono da verificarsi, in sede di pianificazione attuativa, con il reale calcolo della volumetria esistente secondo quanto previsto dalla delibera di CC n. 10 del 09/04/2009.

L'intervento BR-8 può essere suddiviso in due comparti attuativi distinti: l'incremento è previsto nel comparto edificato, mentre il comparto a servizi pubblici è destinato a parcheggio pubblico di progetto.

In luogo dei piani di recupero possono essere presentati permessi di costruire convenzionati suddivisi per unità minime di intervento.

Gli interventi di ampliamento ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme e dalle NTA del PTC. Per la definizione specifica delle singole opere, delle categorie e delle modalità di intervento, le stesse vengono rinviate alla disciplina del Parco Agricolo Sud Milano ovvero, sono preventivamente sottoposte ad autorizzazione paesaggistica del Parco.

## CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

### **Art. 44 Ambito residenziale prevalente consolidato – RC1**

Le aree prevalentemente residenziali RC1, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso. Il loro tessuto è formato da edifici civili con relativo valore

storico-ambientale, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato.

Tale tipologia, in ragione della concentrazione edilizia, può essere interessata da intensiva ed estensiva densità. L'ambito RC1 è suddiviso e classificato come di seguito:

- RC1a: Ambito residenziale prevalentemente consolidato intensivo
- RC1b: Ambito residenziale prevalentemente consolidato estensivo

#### 44.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito RC1 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Sono sottoposti a salvaguardia, mediante conservazione e restauro gli elementi storico architettonici individuati in cartografia di piano in recepimento del PTCP.

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto (ammesso per le zone RC1a/b): tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 15%, una tantum, della capacità edificatoria;
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC) (ammesso per le zone RC1a): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 30% una tantum con aumento della altezza massima di ml. 1,50 (oltre il limite massimo di piani ammesso). L'ampliamento non può determinare aumento dell'indice fondiario di zona superiore al 50% ed è finalizzato alla riqualificazione edilizia e architettonica complessiva dell'edificio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa).

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati anche in tempi diversi ma non potranno superare i limiti prescritti dal presente articolo in riferimento alla consistenza volumetrica e agli indici urbanistici dell'edificio alla data di adozione delle presenti norme.

Limitatamente per gli ambiti RC1b, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono ammessi a condizione che siano realizzati in aderenza ai corpi di fabbrica esistenti o confinanti e che non generino ulteriori passi carrai.

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

#### 44.2 Indici e parametri edilizi



<b>If</b>	indice di fabbricabilità ambito intensivo (RC1a)	<b>mc/mq</b>	1,60 (esistente se >)
<b>If</b>	indice di fabbricabilità ambito intensivo (RC1b)	<b>mc/mq</b>	1,20 (esistente se >)
<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	<b>%</b>	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	<b>%</b>	30 (esistente se <)
<b>H</b>	Altezza massima	<b>piani</b>	n. 2 + 1/pt (esistente se >)

#### 44.3 Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente. Se l'intervento è prospiciente al Parco Agricolo Sud Milano le specie vegetali andranno scelte tra quelle autoctone elencate nel Parco medesimo.

#### 44.4 Interventi speciali

##### *PCC 3A*

In cartografia di piano è individuato con apposito simbolo grafico (PCC 3A), interessante una porzione del tessuto consolidato in via Monte Nero, "C.na Grugni". La finalità del PCC è la riqualificazione di un tessuto edilizio mediante trasformazione urbanistica in un contesto residenziale esistente, con indirizzo di destinazione d'uso di tipo residenziale prevalente con volumetria predeterminata non superiore a mc 4.160.

Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone "RC1a", in particolare residenziali, direzionali e commerciali, con possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MS) fino a 250 mq. di superficie di vendita, alimentare e non alimentare.

La dotazione minima generale dei servizi pubblici è la seguente:

Comparto	Dotazione minima
PCC n.3A	Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa)

Può essere ammessa la monetizzazione totale dei servizi.

Le modalità attuative e di dettaglio costruttivo saranno dettagliate nel progetto di permesso di costruire e sua convenzione. Qualora il PCC sia realizzato per stralci funzionali, deve essere comunque garantita l'accessibilità per l'intero comparto. Il PCC3A dovrà comunque garantire l'accessibilità al comparto retrostante denominato PCC3B.

Per gli interventi prospicienti via Monte Nero, si prevede l'obbligo di ricostruzione della cortina edilizia con adeguato passaggio pedonale.

In assenza di PCC sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e sono consentiti interventi diretti di manutenzione e ristrutturazione edilizia della volumetria esistente.

##### *PCC 3B*

In cartografia di piano è individuato con apposito simbolo grafico (PCC 3B), interessante una porzione del tessuto consolidato in via Monte Nero, "C.na Grugni". La finalità del PCC è la

riqualificazione di un tessuto edilizio mediante trasformazione urbanistica in un contesto residenziale esistente, con indirizzo di destinazione d'uso di tipo residenziale prevalente con volumetria predeterminata non superiore a mc 945.

Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone "RC1a", in particolare residenziali, direzionali e commerciali, con possibilità di insediamento di medie strutture di vendita (MS) fino a 250 mq. di superficie di vendita, alimentare e non alimentare.

La dotazione minima generale dei servizi pubblici è la seguente:

Comparto	Dotazione minima
PCC n.3B	Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa)

Può essere ammessa la monetizzazione totale dei servizi.

Le modalità attuative e di dettaglio costruttivo saranno dettagliate nel progetto di permesso di costruire e sua convenzione. Qualora il PCC sia realizzato per stralci funzionali, deve essere comunque garantita l'accessibilità per l'intero comparto.

In assenza di PCC sono confermate le destinazioni d'uso esistenti e sono consentiti interventi diretti di manutenzione e ristrutturazione edilizia della volumetria esistente.

#### PCC 4

In cartografia di piano è individuato con apposito simbolo grafico (PCC 4), interessante una porzione del tessuto consolidato in via Paullo/angolo via Trieste. Per tale comparto è ammessa una volumetria aggiuntiva pari a mc 2.000 par un'altezza massima pari a 9,00 ml.

Le modalità attuative e di dettaglio costruttivo nonché l'eventuale cessione gratuita di servizi e viabilità pubblica del comparto, saranno dettagliati in sede di richiesta di PCC e sua convenzione. Qualora il PCC sia realizzato per stralci funzionali, deve essere comunque assicurata la cessione e realizzazione della viabilità di comparto.

Sono ammesse tutte le destinazioni previste per le zone "RC1a" ovvero funzioni complementari in qualità di deposito e magazzinaggio di materiali (purché non comportanti sostanze esplosive, infiammabili, tossiche, nocive), senza attività di lavorazione nella misura massima del 65% della volumetria aggiuntiva ammessa.

La dotazione minima generale dei servizi pubblici è la seguente:

Comparto	Dotazione minima
PCC n.4	Determinata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse $\geq 10\%$ SLP per destinazioni secondarie e $\geq 100\%$ SLP per destinazioni terziarie (o predeterminata dalla scheda operativa)

E' ammessa la monetizzazione parziale fermo restando una dotazione minima di parcheggi per destinazioni residenziali nella misura di 6 mq./ab. Insediabili. La dotazione di servizi pubblici dovrà prioritariamente riguardare il sistema dei parcheggi pubblici o ad uso pubblico.

<b>V</b>	Volumetria massima edificabile	<b>mc</b>	2.000
<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	<b>%</b>	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	<b>%</b>	30 (esistente se <)
<b>H</b>	Altezza massima	<b>piani</b>	n. 2 ovvero 9 ml



Tabella riassuntiva:

Piani attuativi	St	Volumetria massima	abitanti	obiettivi
PCC3A	2.139	4.160	28	da definirsi in sede di convenzionamento alla richiesta di PCC
PCC3B	1.018	945	6	da definirsi in sede di convenzionamento alla richiesta di PCC
PCC4	950	2.000	13	da definirsi in sede di convenzionamento alla richiesta di PCC
<b>totale</b>	11.607	25.855	174	

#### 44.5 Incentivazione urbanistica

Con apposito simbolo grafico nella cartografia di piano è ammessa la realizzazione di un ascensore esterno per l'abbattimento delle barriere architettoniche in deroga ai parametri edilizi di ambito, fatte salve le norme del Codice Civile in materia di distanze. Qualora l'ascensore sia realizzato all'interno della fascia di rispetto dei corpi idrici superficiali, dovrà essere presentata relazione geologica di fattibilità dell'intervento.

#### 44.6 Lotti liberi a edificazione predeterminata

Con apposito simbolo grafico nella cartografia di piano è individuato un lotto libero a volumetria predeterminata pari a mc. 4.100.

Ulteriore capacità edificatoria può essere ammessa a fronte di accordi e convenzioni con l'AC per trasferimento di diritti edificatori provenienti da altri comparti del TUC.

### **Art. 45 Tessuto produttivo di riconversione residenziale prevalente – RC2**

Le aree prevalentemente produttive esistenti RC2, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso. Il loro tessuto è formato da edifici prevalentemente artigianali e industriali con previsione, mediante **Permesso di costruire convenzionato (PCC) piani attuativi anche suddivisi in più stralci funzionali**, di conversione e trasformazione a tessuto residenziale e terziario, con tipologia mono o bifamiliare con spazi aperti di pertinenza prevalentemente a verde privato, edifici a torre (**altezza massima piani n. 4**) con piastra a servizi e terziario.

Sono confermate le attuali destinazioni d'uso **in particolare le attività produttive esistenti**.

In assenza di **PCC piano attuativo** di riconversione sono consentiti, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), **d)** della L.R. n. 12/2005 con possibilità di ampliamento del **20% 5%** della SIp esistente.

#### 45.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito RC2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Con **PCC di conversione piano attuativo** sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

All'interno degli ambiti RC2 non sono consentiti gli interventi in applicazione della legge regionale n.13/2009 (cd. Piano casa).

In ogni caso la nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell'intervento il proprietario deve dotarsi dell'attestato di certificazione energetica dell'intero edificio.

Le nuove costruzioni possono concentrare l'edificazione con uso della tipologia edilizia a torre e comunque dovranno essere di tipo sostenibile con classe energetica non inferiore alla classe "A", preferibilmente con utilizzo di materiali eco compatibili e modalità di costruzione "a secco".

#### 45.2 Indici edilizi

<b>If</b>	indice di fabbricabilità ambito intensivo (RC2)	<b>mc/mq</b>	2,50
-----------	---	--------------	------

#### 45.3 Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente. Se l'intervento è prospiciente al Parco Agricolo Sud Milano le specie vegetali andranno scelte tra quelle autoctone elencate nel Parco medesimo.

#### 45.4 Masterplan dell'ambito RC2

Per l'ambito RC2 soggetto a pianificazione attuativa obbligatoria, anche mediante singoli stralci funzionali, è previsto uno studio preventivo di inquadramento urbanistico (masterplan) a cura e spese dell'Amministrazione comunale con la finalità di definire gli indirizzi orientativi (non prescrittivi) di massima riferiti alla viabilità strategica, all'individuazione delle principali aree e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, nonché indicazioni riguardo tipologie e parametri insediativi (altezze, distanze, superficie permeabile drenante e rapporto di copertura).

Il suddetto studio di inquadramento urbanistico, a carattere non prescrittivo, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale entro gg 90 dall'entrata in vigore delle presenti norme. In mancanza dell'approvazione del masterplan i piani attuativi di iniziativa privata sono ammessi in conformità alle presenti norme e in conformità alle rispettive convenzioni urbanistiche che potranno dettagliare i singoli parametri edilizi.

#### 45.5 Incentivazione urbanistica

Con apposito simbolo grafico nella cartografia di piano è ammessa la realizzazione di silos e/o volumi tecnici ~~per il mantenimento delle attività esistenti per una slp totale max di 1.525 mq~~ e altezza max consentita pari a ml. 18 fuori terra. La realizzazione dei suddetti impianti avverrà con particolare attenzione all'impatto ambientale mediante l'inserimento di opportune misure mitigative e di integrazione del verde di prossimità.

#### **Art. 46 Verde privato – VP**

Sono aree a verde private inedificabili in cui è ammessa la sistemazione a prato con piantumazione di alberature e arbusti di varia specie e dimensione.

Sono inoltre ammesse attrezzature per il tempo libero privato quali tetterie, gazebo, pensiline e simili purchè messi in opera con sistemi amovibili e quindi smontabili con semplici operazioni.



E' ammessa inoltre la pavimentazione degli spazi coperti e di camminamento solo con materiali in pietra, cotto o legno.

La superficie coperta delle opere di cui sopra non può essere superiore al 10 % della superficie dell'area.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 47 Ambito produttivo polifunzionale consolidato – PC**

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti "PC", comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell'ultimo decennio completate o in via di completamento.

##### 47.1 Interventi ammessi

Gli interventi ammessi nell'ambito PC dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso secondarie e terziarie e compatibili, nonché la residenza di servizio con un massimo di mq. 300 di SIp per attività.

Sono consentite nuove attività di logistica aventi superficie coperta non superiori a mq. 2.000.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

Nell'ambito PC sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso, nonché i seguenti interventi:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: tutti gli interventi nei limiti dei parametri edilizi di zona, con possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 5% della SIp (una tantum);
- b) mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): il recupero e mantenimento della capacità edificatoria oltre i parametri di zona, nonché la possibilità, per gli edifici esistenti, di ampliamento del 15% della SIp (una tantum).
- e) ~~mediante permesso di costruire convenzionato (PCC): la riqualificazione di comparti dismessi o in via di dismissione individuati con apposito cartiglio (PCC1/2) nella cartografia di piano con capacità edificatoria di zona aumentata del 10% (RC).~~  
~~Per il PCC n. 1 sono altresì ammesse le attrezzature per la mobilità (AM) con i parametri specifici di cui all'art. 54 delle presenti norme.~~  
~~Per il PCC1/2 si richiamano gli impegni presi con Atto Unilaterale D'Obbligo prot. comunale n. 2239 del 30/05/2011 e n. 1248 del 25/03/2011.~~
- d) mediante Programma Integrato di Intervento: la riconversione di complessi in dismissione o dimessi per nuovi usi di tipo residenziale e terziario, con conservazione della volumetria nei limiti dei parametri degli ambiti residenziali RC1 e relativi ampliamenti massimi consentiti.

#### 47.2 Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
H	Altezza massima*	ml.	12,00 (esistente se >)

\*I volumi tecnici necessari per le attività (serbatoi, colonne di distillazione, ecc.), non sono computabili quali SLP o RC fondiario, e sono ammessi con altezze fino a 18 ml. fuori terra.

#### 47.3 Alberatura di mitigazione ambientale e altre compensazioni

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e (qualora possibile) sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali delle quali almeno il 30% a foglia persistente. Se l'intervento è prospiciente al Parco Agricolo Sud Milano le specie vegetali andranno scelte tra quelle autoctone elencate nel Parco medesimo.

In cartografia di piano è individuato, con asterisco, un comparto produttivo polifunzionale (mapp. 31 Fg. 1) in cui si prescrive che con il rilascio del primo titolo abilitativo dovrà essere realizzato un parcheggio privato, ad uso pubblico, provvisto di tutte le opere urbanizzative, compresa la viabilità di accesso, posto a servizio delle attività produttive e della viabilità di via Monte Grappa (tratto secondario in direzione verso il Canale Addetta) come indicato in cartografia di piano. Inoltre si prescrive una fascia di rispetto stradale, non inferiore a mt. 20,00, verso via Monte Grappa (tratto principale fronte strada) da piantumarsi con vegetazione idonea alla mitigazione ambientale, provvista di eventuale parcheggio privato alberato a servizio delle attività produttive.

#### 47.4 Incentivazione urbanistica

Con apposito simbolo grafico nella cartografia di piano è ammessa la realizzazione di nuovi impianti e/o volumi tecnici per il mantenimento delle attività esistenti per una slp totale max di 500 mq e altezza max consentita pari a ml. 18 fuori terra, da realizzarsi internamente all'area dello stabilimento di proprietà di ACS Dobfar Spa di viale Addetta. La realizzazione dei suddetti impianti avverrà con particolare attenzione all'impatto ambientale mediante l'inserimento di opportune misure mitigative e di integrazione del verde di prossimità.

*Stante che l'attività produttiva è posta a cavallo della strada pubblica denominata via Addetta, l'A.C. può consentire la realizzazione, a cura e spese della Ditta ACS DOBFAR o aventi titolo previa apposita convenzione di servitù, di una passerella pedonale attraversante la via Addetta.*



**Art. 48 – Sintesi delle disposizioni per i tessuti urbani consolidati**

Nella seguente tabella di sintesi sono rappresentati gli interventi ammissibili.

		Trasformazioni speciali				
		Indice	Mantenimento	Riqualificazione	Piano attuativo/ PCC	Obiettivi
NAF	If	esistente	conservazione		PA	Conservazione patrimonio storico
NAF	If	esistente		Ristrutturazione	PA	Conservazione patrimonio storico
RC1a	If	1,60 mc/mq + 15% + 30		Riqualificazione con ampliamento sostenibile e aumento altezza (+30%)	PCC	Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona
RC1b	If	1,20 mc/mq + 15%		Riqualificazione con ampliamento sostenibile		Conservazione volumetria eccedente l'indice di zona
RC2	If	2,50 mc/mq		Riqualificazione con ampliamento sostenibile		Riconversione del tessuto produttivo esistente
PC	Rc	60% + 5% ampliamento	conservazione e ampliamento			
PC	Rc	60% + 15% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
PC	Rc	60% + 10% ampliamento		Riqualificazione con ampliamento	PCC	Sostenibilità energetica e servizi di qualità
PC	Rc	Conservazione volumetria all'interno dei parametri ambiti		Sostituzione (Cambio destinazione in residenziale e terziario)	PII	Sostenibilità energetica e servizi di qualità

## CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

### **Art. 49 Aree per attività agricole**

Le aree destinate all'agricoltura sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole sono prevalentemente ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano all'interno delle quali gli interventi edilizi sono regolamentati.

Ogni intervento, all'interno del Parco Agricolo Sud Milano è subordinato a parere, in caso di piano attuativo, e ad autorizzazione paesaggistica del Parco ai sensi delle vigenti norme.

Le aree agricole – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – sono suddivise nei seguenti ambiti:

- territori agricoli di cintura metropolitana (art. 25 PASM);
- edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli (art. 25, co. 6 PASM);
- verde agricolo di protezione (VAP).

Le destinazioni d'uso nelle aree suddette sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme e dalle NTA del PTC.

Nella aree agricole il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di titolo abilitativo.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche. Esclusivamente in caso di edifici esistenti è consentito l'ampliamento degli stessi nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità anche a distanza inferiore a quella prevista dal citato D.Lgs.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole, salvo quanto indicato per gli allevamenti.



Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti.

Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 10% della superficie aziendale.

In zona agricola E sono sempre ammesse le piscine al servizio della residenza previa verifica di ammissibilità e autorizzazione del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone del Parco Agricolo Sud Milano.

E' consentito, per le aziende esistenti, l'ampliamento dei parametri edificatori di cui all'art. 59, comma 4-bis, della L.R. n. 12/2005 in rapporto alla capacità insediativa prevista dalle presenti norme, senza cambio di destinazione agricola, indipendentemente dalla superficie del fondo servito; ampliamento utilizzabile una sola volta, purché venga dimostrato che, tale possibilità di ampliamento, non sia già stata utilizzata, nella misura massima prevista, dall'entrata in vigore del PGT: in funzione di tali interventi l'Ufficio Tecnico Comunale effettua un'apposita registrazione degli ampliamenti concessi.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i., in ogni caso le nuove stalle dovranno distare minimo 250 ml. dai centri abitati.

Ai fini della preservazione dell'attività agricola si applica il criterio di reciprocità, stabilito dall'art. 10 delle norme del Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco Agricolo Sud.

#### ***Art. 50 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole***

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;

- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
- per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, querce, ontani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
- g) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 1,60 senza basamenti in cls;
- j) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, i bacini idrici, vasche per liquami interrati, e qualsiasi trasformazione e/o attività - che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti al di sotto della quota di ml. 1,20 dal piano campagna esistente (salvo per opere di fondazione degli edifici); tali



interventi sono ammessi, entro il suddetto limite, solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale e, nel caso dei livellamenti, volti al miglioramento della produttività colturale e salvaguardia idrogeologica e forestale.

#### **Art. 51 Edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli compresi nel PASM**

Gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli compresi nei territori agricoli di cintura metropolitana del Parco Agricolo Sud Milano sono assoggettati alle disposizioni contenute nell'art. 25 comma 6 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco. Ove in presenza di ambiti e/o elementi di tutela individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco stesso, all'art. 25 andranno poi applicati i relativi contenuti normativi.

#### **Art. 52 Aree agricole comprese nel PASM**

Le aree agricole sono destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del Parco Agricolo Sud Milano, in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia. Tali aree sono inoltre assoggettate alla disciplina del Parco medesimo.

##### 52.1 Modalità di intervento

Nella area agricola sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti;
- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.
- le piscine al servizio della residenza previa verifica di ammissibilità e autorizzazione del Parco Agricolo Sud Milano.

Dotazione minima per l'edificazione: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005; ai fini del calcolo dei suddetti parametri è necessaria la seguente dotazione di aree minime di superficie aziendale nel territorio comunale:

- mq. 50.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo (nuovo impianto);
- mq. 10.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole (nuovo impianto).

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente.

##### 52.2 Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri.

<b>H</b>	Altezza massima	ml.	7,00 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima silos e imp. tecnologici	ml.	12,00
<b>H</b>	Altezza massima serre – in colmo	ml.	5,00
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	10,00 5,00 (serre)
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 2,50 (serre)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	20,00 10,00 (serre)

Nella zona agricola, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nella zona agricola sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nell'ambito agricolo sono inoltre consentiti:

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali.

Le attività di cui ai precedenti commi sono consentite a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito agricolo sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

#### **Art. 53 Verde agricolo di protezione – VAP**

Le aree VAP sono aree agricole, al di fuori del Parco Agricolo Sud Milano, condizionate da particolari limiti di trasformazione. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle colture agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione.

##### 53.1 Modalità di intervento

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo.

Nell'ambito VAP sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito:



- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- l'ampliamento di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti nei limiti del 20% della volumetria esistente (una tantum);
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali purché alberate;
- vendita prodotti locali – prodotti a km zero in gestione singola o collettiva – filiera corta;
- agricoltura biodinamica;
- orti agricoli urbani mediante opportune regolamentazioni d'uso di concerto con l'AC;
- fattorie didattiche per la valorizzazione di funzioni sociali connesse all'abitato e al sistema dei servizi;
- forestazioni/piantumazioni di alberature a notevole impatto ambientale (con effetti mitigativi dal rumore e dell'inquinamento e visivi, di mitigazione ambientale con eventuale sostegno economico dell'A.C.);
- aree a servizi agro-ecosistemici e paesaggistici (manutenzione di scoli e canali per il drenaggio delle acque, formazione e gestione di habitat ad alto livello naturalistico ambientale, gestione e sviluppo per strutture e coltivazione per la flora/fauna, conservazione di matrici agroforestali tradizionali, gestione di spazi ad alto livello estetico – percettivo, visuali e varchi);
- localizzazione di sistemi per le energie alternative (pannelli fotovoltaici a terra);
- la realizzazione di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio della viabilità ciclabile, percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'AC, all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità ciclo-pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.
- le piscine al servizio della residenza previa verifica di ammissibilità e autorizzazione del Parco Agricolo Sud Milano.

## CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

### **Art. 54 Attrezzature per la mobilità – AM**

Gli impianti per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale ad esclusione delle aree tutelate del Parco Agricolo Sud Milano.

All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati

del P.G.T. come ambiti/zone residenziali. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Sono comunque ammessi nuovi impianti nelle fasce di rispetto al lato delle strade ovvero negli ambiti AM, acquisita l'eventuale autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

#### 54.1 Parametri edilizi

<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	70 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	9,00 (esistente se >)

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

I nuovi impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.

Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale (siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

## CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

### **Art. 55 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le aree "S" concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.



Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

#### ***Art. 56 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/5***

Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree S, che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche: realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi;

privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di seguito specificate, oltre all'eventuale residenza del personale di custodia, mentre sono escluse tutte le altre funzioni, salvo quanto di seguito diversamente specificato. All'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere orientate a verde e sport utilizzando eventualmente attrezzature di tipo leggero. In ogni caso, dovrà essere salvaguardata l'attività agricola presente ed integrata con le attività di tipo fruitivo. Possono altresì essere destinate a funzioni pubbliche strutture già esistenti alla data di adozione del PTC del Parco.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse di destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

- aree S1 – aree per l'istruzione;
- aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;
- aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;

- aree S4 – aree a parcheggio;
- aree S5 – edilizia convenzionata.

L'edificabilità delle aree S, e i criteri e parametri relativi al potenziamento dei servizi sovra comunali esistenti (aree per impianti ed attrezzature sportive private – Golf Club Zoate) sono stabiliti dalle disposizioni attuative del PdS.

## CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

### **Art. 57 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC**

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- residenziale prevalente – ATR
- produttivo secondario - ATP
- produttivo di riconversione – RC2

#### 57.1 Modalità di intervento ATR

Gli ambiti di trasformazione controllata residenziale “ATR” sono assoggettati a piano attuativo di comparto ovvero a piano attuativo per stralci funzionali secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa di cui al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della volumetria edificabile complessiva, salvo che per l'ATR2 ove sono consentite le seguenti destinazioni, anche in via prevalente:

- Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.

Sono ammesse unità minime abitative inferiori a mq. 40 di superficie utile netta nella misura massima del 30% della dotazione residenziale.

E' ammessa, negli ambiti residenziali, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di mq. 6,00/abitante.

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata “ATR” è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano (scheda attuativa) che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze fermo restando la capacità insediativa (in termini di abitanti insediabili e di consumo di suolo) determinata dal Documento di piano.

Per l'ATR1, in sede di presentazione del piano attuativo, andrà mantenuta la viabilità campestre perimetrale (evidenziata con tratteggio in cartografia) per l'accesso ai fondi agricoli contermini (con conseguente riduzione della capacità insediativa predeterminata a mc/mq 0,70 territoriali), si prescrive, quale standard qualitativo aggiuntivo a quelli ordinari previsti dal PGT in sede di pianificazione attuativa ed esterno al comparto, la cessione gratuita dell'area classificata a servizi, contraddistinta ai mapp. 115, Fg. 5 (via Bambini di Beslan) destinata alla realizzazione delle opere ambientali compensative e parcheggio finalizzate alla realizzazione del nuovo ponte sul Canale Addetta, fino alla concorrenza dell'importo da concordarsi tra le



parti. Qualora la suddetta area sia acquisita dal Comune prima dell'attuazione del comparto mediante procedura espropriativa o accordo bonario, la proprietà dovrà rimborsare l'intero importo dell'acquisizione nonché rimborsare la realizzazione di eventuali opere di mitigazione ambientale, all'atto di stipula della Convenzione Urbanistica, fino alla concorrenza dell'importo sopra citato.

Per l'ATR2, in sede di presentazione del piano attuativo, si prevede la realizzazione della viabilità predeterminata come da cartografia di piano (senza aumento della capacità insediativa predeterminata), per i collegamenti viari (interni al comparto) verso il Viale Addetta. Si prescrive la realizzazione del nuovo asse stradale interno, come evidenziato con tratteggio in cartografia, quale standard qualitativo aggiuntivo a quelli ordinari previsti dal PGT in sede di pianificazione attuativa, fino alla concorrenza dell'importo da concordarsi tra le parti. Qualora la realizzazione del nuovo asse stradale sia avviata dal Comune prima dell'attuazione del comparto come opera pubblica mediante procedura espropriativa o accordo bonario, la proprietà dovrà restituire al Comune sia l'importo dell'acquisizione dell'area che rimborsare la realizzazione di opere, all'atto di stipula della Convenzione Urbanistica, fino alla concorrenza dell'importo sopra citato.

#### 57.2 Indici e parametri edilizi

It	indice territoriale ambito	mc/mq	predeterminato
RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
H	Altezza massima (ATR 1)	piani	n. 3 + 1/pt
H	Altezza massima (ATR 2)	piani	n. 3 + 1/pt *

\*Per l'ATR 2 può essere consentita un'altezza massima pari a ml 15,00 a condizione che le nuove costruzioni siano almeno in classe energetica B e che una quota di superficie dell'ultimo piano sia destinata a terrazzi verdi/giardini pensili.

#### 57.3 Modalità di intervento ATP

Gli ambiti di trasformazione controllata produttivo secondario "ATP" sono assoggettati a titolo abilitativo diretto essendo comparti di diretto completamento di attività esistenti: per tali ambiti si applicano i parametri edificatori di cui all'art. 47 (ambiti PC) delle presenti norme.

#### 57.4 Indici e parametri edilizi

RC	Rapporto di copertura fondiario	%	60
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	12,00

## TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

#### ***Art. 58 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione***

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico-ambientale  
Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture sovra-comunali e comunali)  
Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale - D.Lgs 42/2004.  
Rispetto stradale;  
Rispetto cimiteriale;  
Rispetto RIR;  
Rispetto depuratori;  
Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;  
Rispetto delle linee di elettrodotti;  
Rispetto dei metanodotti;  
Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico;  
Rispetto dagli orli di scarpata;  
Parco Agricolo Sud Milano;  
Perimetro centro abitato.

#### ***Art. 59 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico - ambientale***

Le parti di territorio per una fascia di larghezza di 150 ml. da ciascuna sponda del Colatore Addetta, hanno rilevanza sotto il profilo ambientale-paesistico (ex art. 142, comma 1, lett. C) del D.lgs 42/2004).

Nei territori di tutela del Parco Agricolo Sud Milano si applica il divieto di nuova edificazione e ampliamento di fabbricati esistenti per una fascia di mt. 100.

Il territorio all'interno del Parco Agricolo Sud Milano (PASM) è sottoposto a tutela paesaggistica-ambientale e alle norme di tutela dei Parchi regionali.

Sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico - ambientale di cui all'art. 157, comma 1, lett. C) del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e ad autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.



La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

#### ***Art. 60 Area di salvaguardia urbanistico - edilizia (infrastrutture sovracomunali)***

Le nuove infrastrutture stradali sovracomunali (TEEM) comportano nelle aree extra urbane l'individuazione di corridoi di salvaguardia, aventi una larghezza minima di ml. 100 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture. Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche sovra comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovrà venire realizzata una fascia boscata a verde pubblico o di uso pubblico di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di salvaguardia sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 61 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)***

Le nuove infrastrutture stradali comunali (viabilità di collegamento tra la via Molino d'Arese e viale Addetta, il ponte di collegamento tra Monte Grappa e la strada comunale 705 oltre che la rotonda di migliore accesso sulla SP Cerca) comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

#### ***Art. 62 Aree ed immobili sottoposti a sottoposti a vincolo monumentale***

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

#### ***Art. 63 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto***

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) *Le strade*

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

2) *Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le “zone di visibilità” per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) *Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*

Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario;

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).



Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Le distanze minime da osservarsi dalle strade comunali esterne al centro abitato sono di ml 10,00 per i nuovi edifici.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopeditoni e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 64 Fasce di rispetto per industrie a rischio di incidente rilevante – RIR***

La cartografia di piano individua una zona di rispetto denominata "RIR" di attività classificate come industrie a rischio di incidente rilevante, derivante dal piano di emergenza agli atti comunali.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 65 Zona di rispetto cimiteriale***

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2004. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclopedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 66 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile***

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di ml. 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della dgr. 7/12693/2003.

#### ***Art. 67 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti***

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

#### ***Art. 68 Fasce di rispetto dei metanodotti***

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive



modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

#### ***Art. 69 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico***

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore e principale sono riportate nella cartografia di piano.

Al di fuori del centro abitato o dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico minore.

Per il reticolo idrico principale Colatore Addetta la fascia di rispetto è di ml. 20,00.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

#### ***Art. 70 Rete ecologica***

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore di ml. 10,00 come individuate nella cartografia di piano con riferimento ai RR.DD. del 1904 di polizia idraulica rappresentano la rete ecologica a scala comunale.

Ulteriormente è prevista una fascia di rispetto dal Colatore Addetta di ml. 20,00 quale rete ecologica comunale in recepimento delle indicazioni del PTCP (principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua).

Entro tali fasce non sono ammesse nuove costruzioni, salvo le opere infrastrutturali (ponti, reti tecnologiche, ecc.) e di regolamentazione idraulica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali fasce di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Per le aree di pertinenza degli edifici, le recinzioni dovranno essere realizzate in essenze vegetali con eventuale rete metallica o staccionata in legno, e non dovrà superare ml. 1,60 di altezza, senza basamento e senza pilastri in cemento.

Inoltre, è recepita nella rete ecologica comunale, un'ampia area agricola a sud ovest della frazione di Lanzano, in recepimento delle indicazioni del PTR 2010 (elementi di secondo livello di raccordo e connessione ecologica degli elementi primari dei Comuni limitrofi), classificata come area all'interno del PASM.

#### ***Art. 71 Fasce di rispetto dagli orli di scarpata***

Le fasce di rispetto dagli orli di scarpata/terrazzo sono riportate nella cartografia di piano internamente alla fascia di in edificabilità di cui all'art. 69 delle presenti norme.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 72 - Aree boscate***

Le aree boscate con riferimento alla L.R. 27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) provinciale sono soggette alla salvaguardia prevista delle suddette norme. In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, fatto salvo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.

Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con la valorizzazione naturalistica di dette aree, ai sensi delle NTA del PTCP vigente.

***Art. 73 – Zone di protezione delle pertinenze fluviali e di tutela e valorizzazione paesistica***

In cartografia di piano sono individuate le zone di protezione delle pertinenze fluviali e di tutela e valorizzazione e rilevanza paesistica (lungo l'asta del Colatore Addetta) per le quali valgono le prescrizioni rispettivamente degli art. 33 e 34 delle NTA del PTC.

***Art. 74 Perimetro del centro abitato***

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro edificato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione del Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle regole.



## TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE

### CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE

#### ***Art. 75 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione***

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Aree coincidenti con il reticolo idrico principale e minore.

#### ***Art. 76 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione***

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative al le fasce di rispetto.

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica.

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui alle PR P1 PAE (Norme paesaggio).

## TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### ***Art. 77 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione***

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

#### ***Art. 78 Traslazione edificatoria in aree contigue***

Fatta eccezione per gli ambiti agricoli E, e per i Piani attuativi negli ambiti del tessuto edilizio consolidato, è ammesso l'asservimento della potenzialità edificatoria, solo se relativo a lotti omogenei e contigui.

#### ***Art. 79 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti***

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

#### ***Art. 80 Deroghe***

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche 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.

#### ***Art. 81 Varianti al Piano delle regole***

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.



Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 82 Prevalenza***

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

#### ***Art. 83 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio***

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

#### ***Art. 84 Componente geologica, idrogeologica e sismica***

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).

#### ***Art. 85 Aree a rischio archeologico***

La Relazione del Documento di piano e la Tav. DPC11 - Rilevanze paesistiche elenca e individua dei comprensori in cui sono state ritrovate evidenze archeologiche nei quali si prescrive che gli interventi che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna siano preventivamente assoggettati alla verifica archeologica, prevista dal D.Lgs 142/2004, da parte della competente Soprintendenza.