

Comune di Bubbiano

Provincia di Milano

Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

**ELABORATO MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DI
OSSERVAZIONI E PARERI**

Elaborato n.

28

Titolo

**Norme di attuazione del
Piano di Governo del Territorio**

Scala:

Data

12 agosto 2009

Aggiornamenti

14 luglio 2010 - 22 giugno 2011 - 16 aprile 2012

Adozione

Pubblicazione

Approvazione

Pubblicazione sul B.U.R.L.

Il Sindaco

L'Assessore

I progettisti

Collaboratore

arch. Alessandro Galli

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO
di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli
Via Zara, 12 - 21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551

E-Mail: info@arpassociati.it

I N D I C E

CAPO PRIMO **NORME GENERALI**

TITOLO PRIMO **DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- Art. 1 Il Piano di Governo del Territorio: generalità
- Art. 2 Finalità delle presenti norme di attuazione
- Art. 3 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio
- Art. 4 Documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio
- Art. 5 Elaborati aventi valore prescrittivo
- Art. 6 Contrasto fra elaborati
- Art. 7 Deroghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio
- Art. 8 Rinvio ad altre disposizioni – Prevalenza del P.G.T. sui PA

Articolo 8-bis *Raccordo con il P.T.C. del Parco regionale Agricolo Sud Milano*

[*Articolo aggiunto in adeguamento al punto D.09 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]*

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

- Art. 9 Urbanizzazione primaria
- Art. 10 Urbanizzazione secondaria
- Art. 11 Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi
- Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 13 Categorie di intervento
- Art. 14 Destinazioni d'uso

TITOLO TERZO **NORME GENERALI**

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

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

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

CAPO SECONDO **DOCUMENTO DI PIANO**

TITOLO PRIMO **GENERALITÀ**

- Art. 29 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano
- Art. 30 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano
- Art. 31 Contenuti del Documento di Piano

TITOLO SECONDO
OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

Art. 32 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

TITOLO TERZO
**SOSTENIBILITA' AMBIENTALE
DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

Art. 33 Efficienza energetica degli edifici.

Art. 34 Sistemazione degli spazi esterni.

Art. 35 Contenimento del consumo di acqua potabile. Riutilizzo delle acque meteoriche.

TITOLO QUARTO
PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 36 Perequazione urbanistica.

Art. 37 Incentivazione urbanistica.

Art. 38 Incentivazione degli interventi di recupero e valorizzazione del "Nucleo urbano di antica formazione".

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

TITOLO QUINTO
CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Art. 39 Ambiti di Trasformazione.

Art. 40 Strumento attuativo da applicare per gli Ambiti di Trasformazione.

Art. 41 Disposizioni generali per la pianificazione attuativa e per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione

Art. 42 Programmi Integrati di Intervento (PII)

TITOLO SESTO
PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 43 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione.

Art. 44 Prescrizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione di espansione e/o completamento dell'edificio residenziale.

Art. 45 Prescrizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art. 46 Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture

TITOLO SETTIMO
**PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI
E PER IL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 47 Il Piano dei Servizi

Art. 48 Prescrizioni per il Piano dei Servizi

Art. 49 Il Piano delle Regole

Art. 50 Prescrizioni per il Piano delle Regole

CAPO TERZO
PIANO DEI SERVIZI

TITOLO PRIMO
GENERALITA'

Art. 51 Riferimenti normativi relativi al Piano dei Servizi

Art. 52 Efficacia giuridica e durata del Piano dei Servizi

Art. 53 Finalità

Art. 54 Contenuti del Piano dei Servizi

Art. 55 Esame dell'impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale – Disciplina degli interventi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano

TITOLO SECONDO
DEFINIZIONI

Art. 56 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale

Art. 57 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

TITOLO TERZO
NORME GENERALI

- Art. 58 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.
Art. 59 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di Piano Attuativo
Art. 60 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva
Art. 61 Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso
Art. 62 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa
Art. 63 Accessibilità e possibilità di parcheggio per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

TITOLO QUARTO
NORME DI ATTUAZIONE

- Art. 64 Aree per servizi pubblici.
Art. 65 Modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico
Art. 66 Realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area
Art. 67 Orti per il tempo libero
Art. 68 Impianti tecnologici
Art. 69 Ubicazione dei sottoservizi di rete
Art. 70 Contenuti dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.
Art. 71 Vani interrati o seminterrati in edifici pubblici e di interesse pubblico o generale

CAPO QUARTO
PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO
DISPOSIZIONI PRELIMINARI

- Art. 72 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole
Art. 73 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

TITOLO SECONDO
NORME GENERALI

- Art. 74 Modifica delle destinazioni d'uso
Art. 75 Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato
Art. 76 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
Art. 77 Fattibilità geologica e sismica
Art. 78 Vani interrati o seminterrati
Art. 79 Raccordo normativo di coordinamento con il Parco Agricolo Sud Milano

TITOLO TERZO
ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 80 Modalità di attuazione del Piano delle Regole
Art. 81 Piani Attuativi
Art. 82 Efficacia dei Piani Attuativi approvati.
Art. 83 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo.
Art. 84 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi
Art. 85 Esame dell'impatto paesistico dei progetti in ambiti dell'edificato consolidato.

TITOLO QUARTO
DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO

- Art. 86 Ambiti dell'edificato consolidato
Art. 87 AR – Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
87.01 – Descrizione
87.02 – Destinazioni d'uso
87.03 – Modalità di intervento
87.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
87.05 – Incentivazione urbanistica
87.06 – Norme particolari
Art. 88 NA – Nucleo urbano di antica formazione
88.01 – Descrizione.
88.02 – Zone di recupero.
88.03 – Destinazioni d'uso
88.04 – Modalità di intervento

- 88.05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori
- 88.06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi
- 88.07 – Interventi riguardanti i “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”
- 88.08 – Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”
- 88.09 – Edificio incongruo
- 88.10 – Interventi riguardanti “corpi secondari, accessori e rustici”
- 88.11 – Interventi di manutenzione e restauro delle facciate: unità minime d'intervento.
- 88.12 – Tutela dei valori episodici
- 88.13 – Frazionamento delle unità immobiliari
- 88.14 – Coordinamento degli interventi
- 88.15 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.
- 88.16 – Recupero abitativo dei sottotetti
- 88.17 – Efficienza energetica degli edifici
- 88.18 – Incentivazione urbanistica
- 88.19 – Norme particolari

Art. 89 Articolo soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

- Art. 90 PAA – Aree soggette a “Piani attuativi” o “Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale” approvati.**
- 90.01 – Descrizione
 - 90.02 – Destinazioni d'uso
 - 90.03 – Modalità di intervento
 - 90.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
 - 90.05 – Incentivazione urbanistica
 - 90.06 – Norme particolari
- Art. 91 APT – Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie**
- 91.01 – Descrizione
 - 91.02 – Destinazioni d'uso
 - 91.03 – Modalità di intervento
 - 91.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
 - 91.05 – Incentivazione urbanistica
 - 91.06 – Norme particolari
- Art. 92 AP1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali**
- 92.01 – Descrizione
 - 92.02 – Destinazione d'uso
 - 92.03 – Modalità d'intervento
 - 92.04 – Edificabilità
 - 92.05 – Norme particolari
- Art. 93 AP2 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali**
- 93.01 – Descrizione
 - 93.02 – Destinazione d'uso
 - 93.03 – Modalità d'intervento
 - 93.04 – Edificabilità
 - 93.05 – Norme particolari
- Art. 94 AP3 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari**
- 94.01 – Descrizione
 - 94.02 – Destinazione d'uso
 - 94.03 – Modalità d'intervento
 - 94.04 – Edificabilità
 - 94.05 – Norme particolari
- Art. 95 Cimitero**
- 95.01 – Descrizione
 - 95.02 – Destinazioni d'uso
 - 95.03 – Modalità di intervento
 - 95.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
 - 95.05 – Norme particolari

TITOLO QUINTO
DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

- Art. 96 AA – Ambiti agricoli**
- 96.01 – Articolazione del territorio agricolo
 - 96.02 – Ambiti delle aree agricole incluse nel “territorio agricolo di cintura metropolitana” (art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
 - 96.02.1 – Descrizione
 - 96.02.2 – Destinazioni d'uso
 - 96.02.3 – Modalità di intervento
 - 96.02.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
 - 96.02.5 – Norme particolari

- 96.03 – Ambiti delle aree agricole di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
 - 96.03.1 – Descrizione
 - 96.03.2 – Destinazioni d'uso
 - 96.03.3 – Modalità di intervento
 - 96.03.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
 - 96.03.5 – Norme particolari
- 96.04 – Ambiti della fruizione. Sub-zona impianti sportivi e ricreativi (art. 36 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
 - 96.04.1 – Descrizione
 - 96.04.2 – Destinazioni d'uso
 - 96.04.3 – Modalità di intervento
 - 96.04.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici
 - 96.04.5 – Contenimento del consumo di acqua potabile. Riutilizzo delle acque meteoriche.
 - 96.04.6 – Efficienza energetica degli edifici
- 96.05 – Ambiti delle aree agricole esterne al Parco Agricolo Sud Milano.
 - 96.05.1 – Descrizione
 - 96.05.2 – Destinazioni d'uso
 - 96.05.3 – Norme particolari

Art. 97 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

TITOLO SESTO

NORME RELATIVE AD ELEMENTI PUNTUALI E SPECIFICI E AD AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO

- Art. 98 Insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 n.t.a. P.T.C.P.)
- Art. 99 Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31 n.d.a. del P.T.C.P.)
- Art.100 Rete ecologica (art. 56 n.d.a. del P.T.C.P.).
- Art.101 Zona extra-urbana di consolidamento ecologico (art. 61 n.t.a. PTCP)
- Art.102 Fontanile e relativa fascia di rispetto

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

- Art. 103 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

CAPO PRIMO

NORME GENERALI

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 Il Piano di Governo del Territorio: generalità

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

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

Avendo il Comune di Bubbiano una popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti, come risulta dal censimento ufficiale del 2001 (1.404 abitanti), il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole sono articolazioni di un unico atto.

Il *Piano di Governo del Territorio*:

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

Art. 2 Finalità delle presenti norme di attuazione

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

Art. 3 Verifica e aggiornamento del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio dovrà essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale, fermo restando che, ai sensi dell'art. 10-bis, comma 2, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Art. 4 Documenti costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è composto dai seguenti elaborati e documenti:

Documento di Piano

01.DP *Relazione illustrativa*

Il quadro conoscitivo e orientativo

Inquadramento territoriale

02.DP *Inquadramento territoriale*

Previsione degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati

03.DP *Estratto PTCP Provincia di Milano*

scala 1 : 5.000

04.DP *Estratto PTC Parco Agricolo Sud Milano*

scala 1 : 5.000

Vincoli amministrativi gravanti sul territorio comunale

05.DP *Vincoli amministrativi*

scala 1 : 5.000

Sistema delle infrastrutture e della mobilità

06.DP *Sistema delle infrastrutture e della mobilità*

scala 1 : 25.000

Sistema urbano

07.DP *Uso dei suoli*

scala 1 : 5.000

08.DP *Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazioni nel XVIII, nel XIX e nel XX secolo*

scala 1 : 2.000

09.DP *Altezza degli edifici privati*

scala 1 : 2.000

10.DP *Destinazioni funzionali dei piani terra*

scala 1 : 2.000

11.DP *Stato manutentivo degli edifici privati*

scala 1 : 2.000

Sistema del paesaggio

12.DP *Carta del paesaggio: criticità e vulnerabilità*

scala 1 : 5.000

13.DP *Carta del paesaggio: sensibilità paesistica*

scala 1 : 5.000

Sistema agricolo: il valore agroforestale del territorio

14.DP *Qualità dei suoli*

scala 1 : 5.000

Aree e beni di particolare rilevanza

15.DP *Beni architettonici e ambientali*

scala 1 : 5.000

16.DP *Rete ecologica*

scala 1 : 5.000

Le previsioni di piano

17.DP *Assetto strategico per lo sviluppo del territorio*

scala 1 : 10.000

18.DP *Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio*

scala 1 : 5.000

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

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

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

Piano dei Servizi

19.PS	<i>Relazione illustrativa</i>	
20.PS	<i>I servizi esistenti nel Comune</i>	scala 1 : 2.000
21.PS	<i>I servizi esistenti (e previsti) nel contesto territoriale</i>	scala 1 : 25.000
22.PS	<i>I servizi previsti nel comune</i>	scala 1 : 5.000
23.PS	<i>Il sistema del verde</i>	scala 1 : 5.000

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

Piano delle Regole

24.PR	<i>Ambiti e aree assoggettate a specifica disciplina: l'intero territorio comunale</i>	scala 1 : 5.000
25.PR	<i>Ambiti e aree assoggettate a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato</i>	scala 1 : 2.000
26.PR	<i>L'edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: le trasformazioni subite</i>	scala 1 : 1.000
27.PR	<i>L'edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale [Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]</i>	scala 1 : 1.000

28 – Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio

Art. 5 Elaborati aventi valore prescrittivo

Degli elaborati elencati all’articolo precedente hanno carattere prescrittivo solo quelli di seguito elencati; i rimanenti hanno mero carattere illustrativo, istruttorio o documentario.

Documento di piano

05.DP	<i>Vincoli amministrativi</i>	scala 1 : 5.000
13.DP	<i>Carta del paesaggio: sensibilità paesistica</i>	scala 1 : 5.000
17.DP	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio</i>	scala 1 : 10.000
18.DP	<i>Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio</i>	scala 1 : 5.000

Altri studi e documenti a corredo del Documento di Piano:

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

Piano dei servizi

22.PS	<i>I servizi previsti nel comune</i>	scala 1 : 5.000
23.PS	<i>Il sistema del verde</i>	scala 1 : 5.000

Altri studi e documenti a corredo del Piano dei Servizi:

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

Piano delle regole

24.PR	<i>Ambiti e aree assoggettate a specifica disciplina: l'intero territorio comunale</i>	scala 1 : 5.000
25.PR	<i>Ambiti e aree assoggettate a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato</i>	scala 1 : 2.000
26.PR	<i>L'edificato del "Nucleo urbano di antica formazione": le trasformazioni subite</i>	scala 1 : 1.000
27.PR	<i>L'edificato del "Nucleo urbano di antica formazione": classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale</i> [Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]	scala 1 : 1.000

28 – Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'articolo 87, comma 1, e dell'articolo 91, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), l'intero Documento di Piano definisce gli obiettivi generali e gli indirizzi dell'azione amministrativa comunale nell'ambito della programmazione integrata di intervento, ed assume pertanto, in tale evenienza, carattere prescrittivo.

Art. 6 Contrasto fra elaborati

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

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

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

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

Art. 7 D deroghe alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio

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

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

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

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

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

Art. 8 Rinvio ad altre disposizioni – Prevalenza del P.G.T. sui PA

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

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

Le prescrizioni del P.G.T. hanno valore prevalente rispetto ai Piani Attuativi adottati dopo la sua entrata in vigore, ove in contrasto con questi ultimi.

Art.8-bis Raccordo con il P.T.C. del Parco regionale Agricolo Sud Milano

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo Piano Territoriale di Coordinamento. Gli interventi in modificazione dello stato dei luoghi, ove conformi alle n.t.a. del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

[Articolo aggiunto in adeguamento al punto D.09 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

TITOLO SECONDO DEFINIZIONI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 9 Urbanizzazione primaria

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

Tali opere sono:

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

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

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

Art. 10 Urbanizzazione secondaria

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

Tali opere sono, in linea di massima:

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

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

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

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

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

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

Art. 12 Definizioni. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Sono di seguito definiti gli indici e i parametri urbanistici ed edilizi da applicare ai fini delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e, preliminarmente agli stessi, le definizioni a tal fine necessarie.

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

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

Definizioni

Superficie territoriale (St)

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

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

Superficie fondiaria (Sf)

é la superficie netta del lotto edificabile o, più in generale, della porzione di terreno avente destinazione omogenea secondo le previsioni del presente Piano.

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

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

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

Superficie lorda abitabile (Sa):

é la somma delle superfici chiuse e riscaldabili destinate o destinabili all'abitazione, come locali di soggiorno, camere da letto, cucine, bagni, disimpegni, ripostigli ed altri vani interni all'abitazione.

É misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, comprese canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio degli impianti ed altri collettori fissi verticali nonché al lordo della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali, quali scale, ascensori, montacarichi, ecc., a prescindere dal fatto che siano al servizio di un solo alloggio o comuni a più alloggi.

Superficie lorda non abitabile (Snr):

é la somma delle superfici al coperto e anche allo scoperto, sia chiuse che aperte, destinate ad attività accessorie all'abitazione.

In essa sono inclusi:

- a) i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza), quali ripostigli, cantine, dispense, lavanderie, stenditoi, autorimesse, locali carrozzine, depositi rifiuti domestici, ecc.;
- b) i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici, anche se esterni all'edificio principale (ossia collocati in altri edifici purché sul lotto di pertinenza), quali centrali termiche, locali macchine ascensore, locali trattamento aria, locali quadri elettrici, locali contatori, ecc.;
- c) portici, logge, terrazze, balconi e simili, sia scoperti che coperti, purché non chiusi.

Qualora sia relativa a spazi chiusi, è misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali.

Superficie lorda di pavimento (Slp):

é la somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario-commerciali e di servizio.

Comprende sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari o agli impianti tecnici.

Comprende altresì la proiezione orizzontale di tettoie, pensiline, porticati, balconi ed aggetti vari, per la parte eccedente la sporgenza di mt. 1,50 dal filo di facciata.

È misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali, nonché della proiezione orizzontale di tutti gli spazi destinati ai collegamenti verticali quali scale, ascensori, montacarichi, ecc. e di tutti i collettori fissi verticali quali canne fumarie, canne di smaltimento rifiuti, asole per il passaggio impianti, ecc.

Ciglio stradale (Cs):

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

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

Altezza dell'edificio (H):

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

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino all'intradosso della struttura costituente la copertura dell'ultimo piano avente altezza netta interna uguale o maggiore a mt 2,40. Se tale struttura è inclinata si assume la quota media ponderale dell'intradosso.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06.01 (vedi controdeduzioni)]

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

I volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, non vengono presi in considerazione.

Per le nuove edificazioni da effettuarsi in forza di Piani Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione del presente P.G.T., il criterio di misura dell'altezza dell'edificio è quello stabilito dallo stesso Piano Attuativo o, in mancanza, quello stabilito dallo strumento urbanistico generale vigente all'atto dell'adozione del Piano Attuativo medesimo.

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

La quota 0,00 convenzionale dovrà essere specificata sugli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire (o alla Denuncia di Inizio Attività) e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coinciderà con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 20 cm. Nel caso che il terreno non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento sarà stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno sistemato al piede del fronte del fabbricato).

Perimetro dell'edificio (Pe):

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

Per la verifica della distanza dal confine di proprietà, il Pe è definito da tutte le strutture edificate fuori terra, verticali ed oblique, compresi pilastri, colonne, tiranti, saette, puntoni e simili. Le strutture orizzontali a sbalzo (gronde, balconi, sporti aperti, scale aperte, pensiline e simili) non vengono prese in considerazione, e pertanto non concorrono a definire il Pe, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

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

Superficie coperta (Sc):

é l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le strutture dell'edificio realizzate fuori terra, comprese le tettoie, i porticati e le logge.

Non concorrono alla sua determinazione le strutture orizzontali a sbalzo quali gronde, balconi, sporti aperti, scale aperte, pensiline e simili, a condizione che non eccedano la sporgenza di mt 1,50; in caso contrario verrà presa in considerazione la sola eccedenza.

Superficie permeabile (Spe)

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

Parete finestrata (Pf):

é la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aerazione e/o per l'illuminazione di vani e di locali, di qualsiasi dimensione ed a qualunque uso destinati.

Parcheggio (P):

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

Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, purché su area privata (facente parte o meno della Sf considerata ai fini dell'edificabilità) di cui il richiedente il *Permesso di Costruire* (o il titolare della *Denuncia di Inizio Attività*) dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità, la quale resterà di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre ai posti macchina veri e propri ("stalli"), da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, é consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Volume dell'edificio (V):

è il volume dell'edificio ai fini urbanistici.

E' definito dalla somma dei prodotti delle *Superfici lorde abitabili* (Sa) di ciascun piano per l'altezza convenzionale di mt 3,10.

La *Superficie non abitabile* (Snr) concorre alla formazione del *Volume dell'edificio* (V) solo nei casi seguenti:

- a) qualora i locali presentino un'altezza netta interna (**misurata in ogni punto**) superiore a mt. 2,40, salvo che la maggiore altezza sia relativa a locali tecnici (centrali termiche, ecc.) e sia prescritta da norme vigenti o dalle competenti autorità (VV.F., ecc.) o resa necessaria da documentate ragioni tecniche (presenza di accumulatore inerziale dell'impianto solare, ecc.).
In tal caso il volume sarà determinato dalla somma dei prodotti della Snr di ciascun vano interessato per la rispettiva altezza effettiva di interpiano.
Qualora i locali superino l'altezza di mt 2,40 solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio del volume verrà presa in considerazione solo detta porzione;
- b) qualora si tratti di sottotetto avente altezza netta interna (**misurata in ogni punto**) superiore a mt. 2,00.
Qualora detta altezza sia superata solo per una porzione del sottotetto, ai fini del conteggio del volume verrà presa in considerazione solo detta porzione, moltiplicandola per la relativa altezza netta interna effettiva (media ponderale delle altezze della porzione considerata) maggiorata dello spessore effettivo della falda di copertura.
L'altezza netta interna di piano verrà misurata all'intradosso dell'impalcato di copertura del vano o locale considerato, senza considerare eventuali elementi sottostanti quali controsoffitti, travature primarie e secondarie (esclusi travetti, paravalle e simili), tiranti di capriate, ecc.
Potranno essere escluse dal computo del volume le porzioni di sottotetto per le quali sia dimostrata la necessità tecnico-costruttiva di realizzare coperture comportanti il superamento dell'altezza di mt. 2,00.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06.04 (vedi controdeduzioni)]

Nei casi previsti dalle norme vigenti¹, a fronte del raggiungimento di determinati livelli di efficienza energetica superiori a quelli prescritti, il Volume dell'edificio (V) può essere calcolato al netto dello spessore dell'involucro disperdente.

Volume effettivo dell'edificio (Ve):

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

La definizione si applica ai fini del calcolo:

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

Volume reale dell'edificio (Vr):

Per Volume reale dell'edificio s'intende quello (fuori terra) compreso entro il profilo esterno dell'involucro murario e del tetto, a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso delle falde di copertura (media ponderata delle altezze).

Non verranno prese in considerazione paraste, lesene, balconi, cornici, fasce marcapiano ed altre sporgenze ed aggetti aperti.

Verranno considerate le sole parti chiuse almeno da due lati.

Potranno essere prese in considerazione solo quelle parti dei fabbricati esistenti per le quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) che si tratti di fabbricati in muratura, solidamente e permanentemente ancorati al terreno, con esclusione di manufatti con caratteristiche di provvisorietà quali baracche, box, tettoie in legno, in lamiera e simili;
- b) che detti fabbricati siano legittimamente esistenti, ossia:
 - siano stati realizzati con regolare titolo abilitativo;
 - oppure siano stati realizzati anteriormente alla data del 1° settembre 1967;
 - oppure siano stati oggetto di regolare provvedimento di sanatoria.

Il Volume reale (Vr) trova applicazione solo nei casi espressamente previsti dalle presenti norme, in genere riferiti a fattispecie interessanti il nucleo di antica formazione nelle quali, ove sia consentito effettuare la demolizione e ricostruzione (sia nell'ambito della *Ristrutturazione edilizia*, sia in quello della *Ristrutturazione urbanistica*) di corpi di fabbrica esistenti, si renda necessario determinarne la reale consistenza volumetrica al fine di evitare che l'intervento in progetto comporti incrementi della stessa.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.06 (vedi controdeduzioni)]

Unità funzionale (Ufn):

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

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

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

If : Indice di fabbricabilità fondiaria:

Definisce il Volume (V) massimo realizzabile per ciascun mq di Superficie fondiaria (Sf).

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

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

It : Indice di fabbricabilità territoriale:

Definisce il Volume (V) massimo realizzabile per ciascun mq di Superficie territoriale (St).

Si applica in caso di interventi effettuati previa formazione/approvazione di Piano Attuativo.

Uf : Indice di utilizzazione fondiaria:

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

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

Ut : Indice di utilizzazione territoriale:

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

Si applica in caso di interventi effettuati previa formazione/approvazione di Piano Attuativo.

Rc : Rapporto di copertura:

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

Ip : Indice di permeabilità:

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

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

Dc : Distanza dai confini di proprietà:

Definisce la distanza minima intercorrente tra il perimetro dell'edificio (Pe) e i confini di proprietà.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite, risultante dagli elaborati del P.G.T. o del Piano Attuativo, di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o ad altre attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale.

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

Per interventi su edifici esistenti è consentito osservare una distanza dai confini di proprietà inferiore a quella minima stabilita, se la minor distanza è conseguente ad incremento di spessore delle murature funzionale al miglioramento, almeno nella misura del 20%, dei livelli di efficienza energetica prescritti dalle disposizioni vigenti e a condizione che vengano anche utilizzate fonti rinnovabili di energia in misura almeno superiore del 20% rispetto al minimo stabilito da dette disposizioni.

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

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

Il raggiungimento dei menzionati maggiori livelli di efficienza energetica deve inoltre risultare dall' "attestato di certificazione energetica" dell'edificio, di cui all'art. 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*), come modificato dall'art. 2 del decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

Ds : Distanza dal ciglio stradale:

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

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

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

De : Distanza fra edifici:

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

La distanza può essere verificata – in pianta – con riferimento alla sola porzione di parete interessata dalla presenza di finestre, misurandola sotto raggio a partire dallo spigolo esterno di ciascuna spalla di ogni finestra.

La distanza non si applica per le pareti finestate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra – solo nel caso in cui si tratti di fabbricati accessori di pertinenza dell'edificio principale – (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.), purché la retta congiungente il baricentro della finestra col punto più sfavorevole dell'edificio antistante formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo β non superiore a 45° .

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06.07 (vedi controdeduzioni)]

Per le situazioni in cui ciò non si verifichi si deve operare nel seguente modo:

- per ciascuna apertura finestrata si tracciano le rette passanti per il centro (ii) dell'apertura stessa e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospiciente e si prende in considerazione la retta che forma l'angolo maggiore con la sua proiezione sul piano orizzontale;
- se l'angolo è inferiore o uguale a 45° non si tiene conto dell'ostacolo alla illuminazione;
- se l'angolo è superiore a 45° l'apertura finestrata deve essere proporzionalmente aumentata fino a raggiungere il 20% (1/5) della superficie del pavimento per un angolo di 60° .

Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in cui l'angolo determinato come sopra riportato sia maggiore di 60° .

L'incremento della superficie finestrata utile per angoli compresi tra 45° e 60° si ottiene dalla seguente formula (ricavata per interpolazione lineare):

$$I = Sp ((\beta - 45)/200)$$

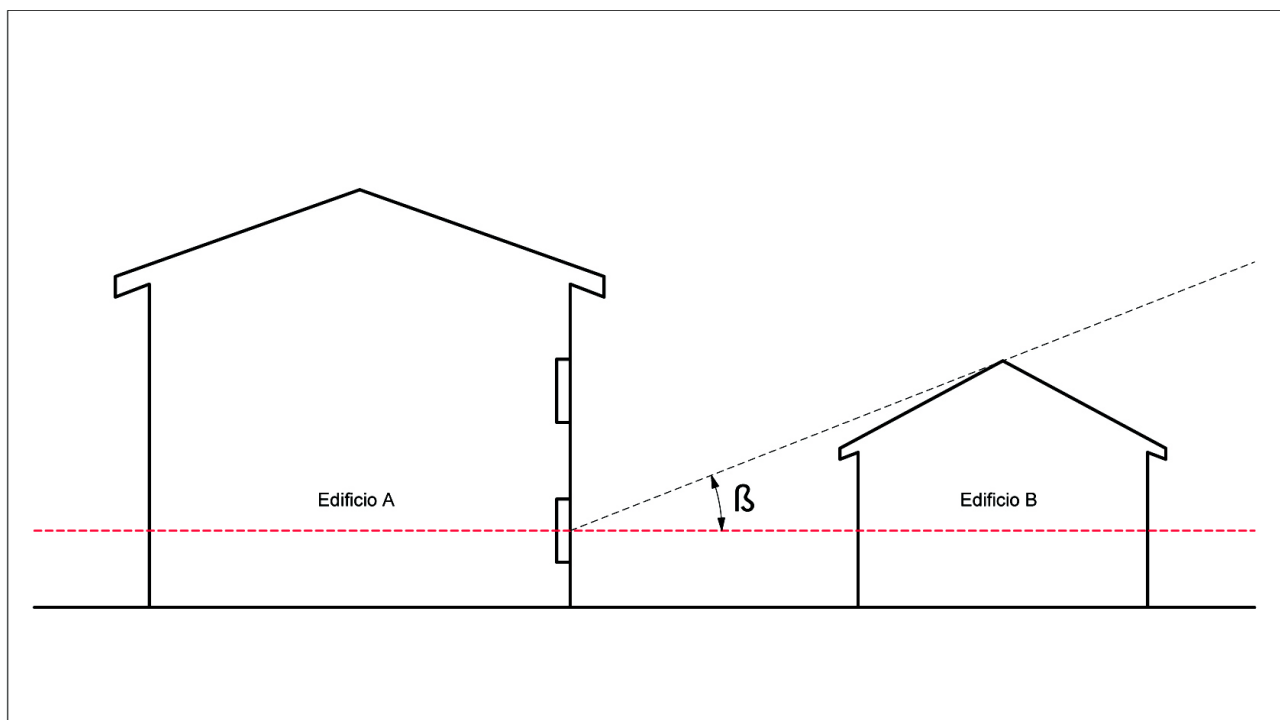
dove:

I = incremento in mq della superficie finestrata utile (da sommare al valore pari ad 1/8)

Sp = superficie di pavimento in mq

β = maggiore degli angoli formati, con le rispettive proiezioni orizzontali sul piano orizzontale, dalle rette passanti per il centro della finestra e rispettivamente per il punto più alto ed il punto più esterno del fabbricato o struttura prospicienti.

[Parte modificata in accoglimento del punto A.14 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]



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

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

Sono in ogni caso fatte salve le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : Altezza massima degli edifici:

Definisce l'altezza (H) massima ammissibile per gli edifici in una data zona del territorio comunale.

Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:

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

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

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

- insediamenti residenziali: l'indice esprime la dotazione unitaria per abitante teorico. Gli abitanti sono determinati applicando – in linea di massima – l'equivalenza: 110 mc = 1 abitante teorico.
Il volume da considerare è il *Volume effettivo dell'edificio* (Ve).
E' fatta salva la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.
- insediamenti industriali ed artigianali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di Slp.
- insediamenti direzionali, alberghieri e terziari: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di Slp.

- d) insediamenti commerciali: l'indice esprime la dotazione unitaria per mq di SIp.
Ai fini dell'applicazione di detto indice, sono equiparati a quelli commerciali gli insediamenti destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e quelli ad essi assimilabili.

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

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

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

Non concorrono a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le aree espressamente a tal fine escluse nei seguenti articoli delle presenti n.d.a.:

“Urbanizzazione primaria”

“Urbanizzazione secondaria”

“Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi”

Art. 13 Categorie di intervento

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale sono classificati, ai fini del presente Piano di Governo del Territorio, secondo le seguenti “categorie di intervento”, per le cui definizioni si rinvia – in quanto applicabile – all'articolo 27 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., fatta salva la facoltà per il Piano delle Regole di specificare ed articolare tali definizioni in relazione a specifiche esigenze di tutela per determinati ambiti del territorio comunale e segnatamente nel nucleo urbano di antica formazione:

1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*

- | | | |
|-----|------|------------------------------|
| 1.1 | M.O. | Manutenzione ordinaria |
| 1.2 | M.S. | Manutenzione straordinaria |
| 1.3 | R. | Restauro |
| 1.4 | R.C. | Risanamento conservativo |
| 1.5 | R.E. | Ristrutturazione edilizia |
| 1.6 | R.U. | Ristrutturazione urbanistica |

2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*

- | | | |
|-----|------|-------------------|
| 2.1 | S. | Sopralzo |
| 2.2 | A. | Ampliamento |
| 2.3 | N.C. | Nuova costruzione |

3. *Interventi di demolizione:*

- | | | |
|-----|----|-------------|
| 3.1 | D. | Demolizione |
|-----|----|-------------|

Nell'esame delle richieste di *Permesso di Costruire* (o delle *Denunce di Inizio Attività*) si deve tenere conto, ai fini della classificazione – per ogni possibile effetto – in una delle categorie del presente articolo, non solo della natura ed entità dell'intervento in progetto (come risultante dalla domanda di *Permesso di Costruire* o dalla *Denuncia di Inizio Attività*), ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti o denunciati, per la stessa unità immobiliare, negli ultimi cinque anni (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo titolo abilitativo, se ancora efficace e se i relativi lavori non siano stati eseguiti).

Art. 14 Destinazioni d'uso

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

1) Residenza

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

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

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

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole**

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

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

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

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

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

La normativa di riferimento è la seguente:

- legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

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

2.b Attività industriali e artigianali

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

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

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

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

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

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

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

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

2.b.3 **Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria o di A.R.P.A. o di altri enti competenti (in relazione ai materiali che si intendono stoccare), destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

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

2.c **Attività terziarie**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.c.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

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

Si ritengono in generale non compatibili tutte le attività che dal punto di vista quantitativo (per spazi utilizzati, macchinari installati; numeri di addetti, materie prime, ecc.) possano configurarsi come laboratori artigianali e/o industriali.

Si ritengono in particolare escluse:

- a. dalla categoria “vetrai/corniciai” le “vetrerie artistiche” in quanto classificabili insalubri, genericamente di 2° Classe e, per specifiche voci, di 1° Classe ai sensi del D.M. 5/9/94;
- b. dalla categoria “tappezzieri” le attività che comportano lavorazioni classificabili insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 05/09/94 svolte da più di tre addetti (compresi titolare/soci/familiari);
- d. dalla categoria lavanderie/tintorie (classificabili comunque insalubri di 2° Classe ai sensi del D.M. 5/9/94) le attività industriali svolte a favore di terzi (industrie, imprese, enti, istituzioni) con numero di addetti superiore a tre (compresi titolare/soci/familiari).

E' vietato in ogni caso l'insediamento di attività insalubri di I classe, ai sensi delle normative vigenti, e di quelle che possono essere fonte di molestia o danno al vicinato per emissione di rumore, esalazioni od altro anche se a servizio di singoli utenti ed a prescindere dal numero degli addetti.

[Parte aggiunta in accoglimento del punto A.15 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]

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

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

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

2.c.2 **Attività direzionali**

2.c.2.1 **Uffici.**

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

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

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

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

2.c.3 **Attività alberghiere**

2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bed and breakfast, ecc.

2.c.3.2 **Motels.**

2.c.3.3 **Campeggi.**

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

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

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

2.c.4 **Servizi privati**

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati

in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uso attrezzati.

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

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

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

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

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

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

3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20 (Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:

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

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

3.b.4 **Attrezzature cimiteriali**

3.b.5 **Caserme**

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

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

Art. 15 Aree di pertinenza

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

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

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

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

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

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

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 08.06 (vedi controdeduzioni)]

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

Art. 16 Costruzioni a confine

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

- a) ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza – tanto in estensione orizzontale che in altezza (fino all'intersezione con la falda di copertura) – del fronte preesistente;
- b) ove l'edificazione su due (o più) lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario o di progetti concomitanti;
- c) ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti;
- d) ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt. 3.00.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06.08 (vedi controdeduzioni)]

Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.

Sono fatte salve in ogni caso le norme del Codice Civile.

In nessun caso gli edifici edificati a confine potranno pregiudicare il regolamentare soleggiamento dei locali di abitazione degli edifici confinanti: si rinvia a quanto prescritto in proposito dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Art. 17 Sopralzi

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

Dc : Distanza dai confini di proprietà:

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

Ds : Distanza dal ciglio stradale:

A giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio e su parere conforme della Commissione Edilizia (ove costituita) e sempre che non vi ostino esigenze di pubblico interesse (e facendo salve le maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada o da altre norme sovraordinate o dai soggetti aventi titolo su strade non comunali), il sopralzo potrà essere autorizzato nel rispetto della distanza in atto del sottostante fabbricato esistente, ancorché inferiore a quella prescritta dal P.G.T.

De : Distanza fra edifici:

Non sono ammesse eccezioni.

Art. 18 Distributori di carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150) sono autorizzabili solo al di fuori degli ambiti residenziali e dei territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano.

[Parte modificata in adeguamento al punto D.10 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

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

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

Art. 19 Viabilità

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

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

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

- dotazione di fascia laterale (larghezza minima m 2,00) per il parcheggio almeno su un lato, salvo il caso in cui siano previsti parcheggi sulle aree adiacenti la sede stradale;
- in prossimità degli incroci e comunque dove l'Amministrazione Comunale ritenga di vietare il parcheggio, dette fasce saranno sostituite da corrispondente ampliamento dei marciapiedi, da destinare a verde o altro arredo stradale;
- congrua alberatura, compatibilmente con la salvaguardia delle condizioni di visibilità in curva e agli incroci, e ove previsto dal P.G.T. o da suoi Piani Attuativi, dotate di sede per pista ciclabile;
- i marciapiedi devono essere realizzati in modo tale da eliminare qualsiasi barriera architettonica; avranno larghezza indicativa non inferiore a m 1,50 e, se alberati, di m 3,00. Le aree attrezzate a parcheggio sono di regola convenientemente alberate;

- le carreggiate stradali destinate al traffico autoveicolare, al netto dei marciapiedi e degli spazi eventualmente destinati alla sosta o a piste ciclabili, dovranno avere le seguenti larghezze minime:

<i>Tipo di carreggiata</i>	<i>larghezza della corsia (m)</i>
----------------------------	-----------------------------------

carreggiata unica:

a senso unico	4,50
a 2 corsie	3,50
a 3 e più corsie	3,00

carreggiate separate:

1 corsia per carreggiata	3,25
2 o più corsie per carreggiata	3,00

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

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

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

Art. 20 Parcheggi privati

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di:

- 1,00 mq ogni 10 mc di Volume (V), per la residenza e funzioni assimilabili;
- 1,00 mq per ogni 5 mq di SIp, per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili;
- 0,50 mq per ogni mq di SIp, per le funzioni terziarie, commerciali e ricettive e funzioni assimilabili.

Sono fatte salve eventuali differenti dotazioni espressamente prescritte nelle norme del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, del Piano delle Regole.

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

- possono essere ricavate all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché dotate di idonea pavimentazione;
- possono essere multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo;
- possono essere realizzate anche all'esterno della recinzione, purché su area privata (facente parte o meno della Sf considerata ai fini dell'edificabilità) di cui il richiedente il *Permesso di Costruire* (o il titolare della *Denuncia di Inizio Attività*) dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità, la quale resterà di pertinenza dell'edificio oggetto dell'intervento.

Oltre ai posti macchina veri e propri ("stalli"), da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di accesso e di manovra purché in misura non eccedente il 50% della superficie netta dei posti macchina.

Art. 21 Rispetto dei corsi d'acqua

A) RETICOLO IDRICO PRINCIPALE

Nel territorio comunale esiste un unico corso d'acqua appartenente al "Reticolo idrico principale" di cui alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n.7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, e precisamente il **Ticinello** ("**Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale**");

Per tale corso d'acqua l'attività di polizia idraulica è di competenza della Regione.

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

- regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 «*Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie*»;
- regio decreto 8 maggio 1904 n. 368 «*Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi*»;
- delibera del Comitato Interministeriale per l'Ambiente del 04.02.1977;
- d.lgs. 11 maggio 1999, n. 152 «*Testo aggiornato del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, recante: "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", a seguito delle disposizioni correttive ed integrative di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 258*»;
- legge 18 Maggio 1989, n. 183 «*Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo*»;
- legge 5 gennaio 1994, n. 36 «*Disposizioni in materia di risorse idriche*»;
- d.P.R. 18 febbraio 1999, n. 238 «*Regolamento recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994, n. 36, in materia di risorse idriche*»;
- l.r. 5 gennaio 2000, n. 1 «*Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n.112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n.59)*»;
- d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 «*Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica*»;
- d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950 «*Modifica della d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della l.r. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica"*»;
- d.g.r. 1 ottobre 2008 – n. 8/8127 «*Modifica del reticolo idrico principale determinato con la d.g.r. 7868/2002*» (B.U.R.L. del 16/10/2008, 2° suppl. straordinario al n. 42).

B) RETICOLO IDRICO MINORE

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

- la definizione del "Reticolo idrico minore", distinguendo il reticolo di competenza comunale da quello non di competenza comunale;
- la determinazione delle fasce di rispetto relative al "Reticolo idrico minore di competenza comunale", sufficienti a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale, stabilite secondo i seguenti criteri:
 - a) fasce di rispetto profonde 10 metri per i corsi d'acqua e canali di maggiori dimensioni;
 - b) fasce di rispetto profonde 4 metri per i restanti corsi d'acqua di minore importanza (purché identificati come Reticolo Idrico Minore) e per i tratti interrati.

Le fasce di rispetto devono intendersi misurate a partire dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze si devono intendere misurate con riferimento alla sommità della sponda, e comunque con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria (come piena ordinaria è da intendersi il livello o portata di piena in una sezione di un corso d'acqua che, rispetto alla serie storica dei massimi livelli o delle massime portate annuali verificatisi nella stessa sezione, è uguagliata o superata nel 75% dei casi).

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

La documentazione relativa alla definizione del reticolo idrico minore nonché il Regolamento di polizia idraulica si intendono allegati al presente P.G.T. per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ogni intervento di trasformazione (urbanistica, edilizia, morfologica e silvo-colturale) del territorio comunale suscettibile di modificare lo stato dei corsi d'acqua nonché ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua stessi è subordinato all'osservanza di quanto stabilito nei paragrafi seguenti del presente articolo.

B.1) Reticolo idrico minore di competenza comunale

Il solo corso d'acqua interessante il territorio comunale che risulta appartenente al "Reticolo idrico minore di competenza comunale" è il **fontanile Archinto**.

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

Per lo stesso trovano applicazione le norme del Regolamento comunale di polizia idraulica nonché, laddove applicabili, le vigenti norme nazionali e regionali ed in particolare quelle richiamate al precedente paragrafo A).

Norma transitoria.

Richiamato quanto precisato nell'allegato B alla d.g.r. 25 gennaio 2002, n. 7/7868, come modificata dalla d.g.r. 1 agosto 2003, n. 7/13950, fino alla data di approvazione – in seguito al rilascio del parere tecnico vincolante da parte della competente Sede Territoriale Regionale – della documentazione relativa all' "*Definizione del reticolo idrico minore*" (effettuata dall'Amministrazione Comunale) con relativo "*Regolamento comunale di polizia idraulica*", la fascia di rispetto da osservare dal corso d'acqua di che trattasi rimane stabilita in metri 10 per lato, determinata secondo le modalità precisate al primo comma, ultimo periodo, del paragrafo B) del presente articolo.

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

B.2) Reticolo idrico minore non di competenza comunale

In caso di nuova edificazione su area confinante con un corso d'acqua non appartenente al "reticolo idrico principale" né al "reticolo idrico minore di competenza comunale", dovrà – ai fini del presente P.G.T. – essere mantenuta libera da ogni manufatto edilizio, ivi comprese recinzioni, una fascia (a partire dalla sommità della scarpata che funge da riva) della profondità:

- di mt 4,00 per i tratti interni al centro abitato;
- di mt 10,00 per i tratti esterni al centro abitato.

Su tale fascia dovrà essere conservata la piantumazione esistente, fatta salva la facoltà di effettuare i normali interventi silvocolturali.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti adiacenti, comportanti una fascia di profondità diversa da quella sopra indicata.

Sono fatte salve le norme del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, se ed in quanto applicabili.

Sono inoltre fatte salve le prescrizioni che verranno dettate dall'eventuale soggetto proprietario o gestore del corso d'acqua in sede di rilascio dell'autorizzazione all'intervento.

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

Norme applicabili

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

- decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988, n. 236 «*Attuazione delle direttive CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n. 183*»;

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

Pozzi esistenti

Nel territorio comunale sono presenti due pozzi destinati all'emungimento di acque sotterranee da destinare al consumo umano, e precisamente:

- Pozzo di Via Garibaldi;
- Pozzo di Via Roma.

Secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale, di tali pozzi viene attualmente utilizzato per alimentare la rete dell'acquedotto (la cui gestione è peraltro affidata ad un soggetto diverso dal Comune) solo quello di Via Garibaldi.

Aree di salvaguardia del pozzo

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

Zona di tutela assoluta

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

Zone di rispetto

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

Le “*zone di rispetto*” suddette sono indicate nelle tavole del P.G.T..

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

Zona di tutela assoluta

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

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

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

Zona di rispetto

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

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

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

Nelle “*zone di rispetto*” dei pozzi di Via Garibaldi e di via Roma, delimitate con “*criterio geometrico*” (e dunque in assenza di una conoscenza idrogeologica sufficientemente approfondita), **l'attuazione degli interventi e delle attività testè elencati è subordinata all'effettuazione di uno studio idrogeologico, idrochimico ed ambientale** (ai sensi della d.g.r. 27.6.1996 n. VI/15137) che porti alla ripermimetrazione della zona di rispetto secondo i criteri “temporale” o “idrogeologico” (a seconda che si tratti, rispettivamente, di acquifero non protetto oppure di acquifero protetto) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi e delle attività.

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

«3. Disciplina delle zone di rispetto

3.1 Realizzazione di fognature

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nelle zone di rispetto:

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

In tali zone non è inoltre consentito:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 *Pratiche agricole*

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

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

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

L'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale è comunque vietato. Inoltre l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.»

Art. 23 Arretramento dell'edificazione dagli elettrodotti

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

- dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*»,
 - dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*»,
 - dal decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell'induzione magnetica*» (G.U.R.I. n. 153 del 02.07.2008),
 - dal decreto del Direttore generale per la salvaguardia ambientale del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 maggio 2008 «*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*» (G.U.R.I. n. 156 del 05.07.2008 – Suppl. ord. n. 160),
- e ss.mm.ii.

In assenza della determinazione preventiva delle fasce di rispetto nei modi suddetti, che compete al gestore di ciascun elettrodotto, il P.G.T. si limita necessariamente a segnalare – nei competenti elaborati grafici – la presenza di elettrodotti ed il relativo tracciato.

I fabbricati esistenti ricadenti all'interno delle predette fasce di rispetto potranno subire, qualora adibiti ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore, unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, senza cambiamento di destinazione d'uso (se non a favore di attività comportanti permanenza inferiore a quattro ore).

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

- d.P.C.M. 28 settembre 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 232 del 4 ottobre 1995;
- d.m. del Ministro dell'ambiente 10 settembre 1998, n. 381;
- legge 22 febbraio 2001, n. 36;
- d.P.C.M. 8 luglio 2003, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 200 del 29 agosto 2003.

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

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

Art. 24 Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche²

² Articolo inserito in accoglimento di specifica richiesta formulata da **TASM spa** - Area Gestione Sviluppo Patrimonio (in data 14.01.2010, prot. CL/pp/128) in qualità di gestore del servizio di depurazione del Comune e proprietario del collettore fognario che convoglia le acque reflue provenienti dai Comuni di Rosate, Calvignasco e Bubbiano all'impianto di depurazione sito in Comune di Calvignasco.

Riguardo agli edifici residenziali ed alle aree sede di attività commerciali o di produzione di beni, le acque meteoriche dilavanti le coperture e le superfici impermeabilizzate pertinenziali non suscettibili di essere contaminate devono essere integralmente smaltite in loco, prevedendo inoltre, in linea con i recenti indirizzi normativi, il recupero delle stesse, ad esempio, per uso irriguo.

Resta inteso che permane l'obbligo di assoggettamento alla specifica disciplina, contenuta nel R.R. 24/03/2006, n. 4, relativamente allo smaltimento delle acque di prima pioggia e delle acque di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

Qualora il totale o parziale smaltimento in loco delle acque meteoriche non contaminate non sia fattibile, i recapiti sono individuati secondo il seguente ordine preferenziale:

- il suolo e gli strati superficiali del sottosuolo;
- i corpi d'acqua superficiali;
- la pubblica fognatura, esclusivamente se non fossero disponibili i recapiti alternativi di cui sopra.

La portata meteorica recapitata in rete fognaria deve essere limitata, eventualmente mediante l'adozione di vasche volano, entro il limite massimo di 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

TITOLO QUARTO

NORME GENERALI

PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

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

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

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

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

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

Pertanto, premesso che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto, le norme di cui ai seguenti articoli, che riguardano i rimanenti ambiti ed immobili, si applicano a tutti i progetti – tanto di iniziativa pubblica che privata – che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici (e quindi non solo ai progetti edilizi) in qualsiasi ambito del territorio comunale.

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

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

A) Norme nazionali

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

B) Norme regionali

- d.c.r. n. VIII/951 del 19/01/2010 (pubblicata sul B.U.R.L. 1° suppl. straord. al n. 13 del 30/03/2010) «*Piano territoriale Regionale*»
- d.g.r. 08/11/2002 n. VII/11045 «*Linee guida per l'esame paesistico dei progetti (ai sensi dell'art. 30 delle n.t.a. del P.T.P.R.)*» – 2° suppl.straord. al B.U.R.L. n. 47 del 21/11/2002.
- l.r. 31/03/2005 n. 12 «*Legge per il governo del territorio*», art. 34, art. 42 commi 11–12–13, art. 50 comma 2 lett. b), art. 59 comma 4, art. 64 comma 8, art. 74, art. 75, art. 76, art. 77, art. 78, art. 79, art. 80, art. 81, art. 82, art. 83, art. 84, art. 85, art. 86, art. 87 comma 2, art. 89 comma 1, art. 102 – (1° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005) e ss.mm.ii.
- d.g.r. 15/03/2006 n. VIII/2121 «*Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11/03/2005 n. 12*» – (3° suppl.ord. al B.U.R.L. n. 13 del 31/03/2006)

Art. 27 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.

Come stabilito dalla *normativa* del Piano Paesaggistico Regionale (artt. dal n. 35 al n. 40), tutti i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall' *esame di impatto paesistico*, ivi compresi i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono pure essere accompagnati dallo stesso esame.

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

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

[Parte modificata in adeguamento al punto D.11 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine di evitare che – in contrasto con la finalità delle norme vigenti in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio e del presente P.G.T. – progetti di qualificante carattere innovativo vengano

inopportuno penalizzati, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico, quali design, materiali, colore, il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'Amministrazione che ha emesso il giudizio negativo di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.

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

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

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

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

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

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

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

Ai fini della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti di cui all'articolo precedente, il progettista dovrà considerare, quale *sensibilità paesistica del sito* di intervento, quella risultante dalla tavola allegata al Documento di Piano intitolata "*Carta del paesaggio: sensibilità paesistica*" in scala 1 : 5.000.

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

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

CAPO SECONDO

DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO PRIMO

GENERALITÀ

Art. 29 Riferimenti normativi relativi al Documento di Piano

Il Documento di Piano è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 e dell'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 30 Efficacia giuridica e durata del Documento di Piano

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della "conformazione dei suoli", nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole o dei Piani Attuativi del P.G.T., una volta approvati – questi ultimi – ai sensi di legge.

Il Documento di Piano ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, della legge regionale 12/2005.

Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Art. 31 Contenuti del Documento di Piano

Come stabilito dall'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il Documento di Piano definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare:

- a) le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato,
- b) l'assetto del territorio urbano ed extraurbano,
- c) le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema,
- d) il sistema della mobilità,
- e) le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico,
- f) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico,

e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità.

Sulla base degli elementi di cui al comma precedente, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;

- b) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- c) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a Piano Attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- d) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

TITOLO SECONDO

OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE

Art. 32 Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.

È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:

- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.

TITOLO TERZO

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 33 Efficienza energetica degli edifici.

Secondo le norme nazionali³ e regionali⁴, gli edifici – in funzione della *Zona climatica* di appartenenza⁵, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁶ – non devono superare un determinato *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*⁷, definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_H) ed espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno di esercizio).

³ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁴ “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

⁵ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

⁶ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

⁷ Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

Per tutte le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), comportanti sia interventi di nuova costruzione, sia interventi di riqualificazione di edifici esistenti purché soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il suddetto **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” deve essere ulteriormente ridotto del 20% (venti per cento).**

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo incremento dell'efficienza energetica **per gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, in misura non inferiore al 30% (trenta per cento).**

Il Piano delle Regole stabilisce in quali casi e in qual misura si rende obbligatorio un incremento dell'efficienza energetica degli edifici per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Art. 34 Sistemazione degli spazi esterni.

Per tutte le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), è obbligatoria la presentazione, in allegato al piano attuativo, del progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

La messa a dimora di alberi negli spazi di pertinenza degli edifici è considerato elemento essenziale ed irrinunciabile per l'approvabilità della proposta di piano attuativo.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Il Piano delle Regole stabilisce analogo criterio per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

Art. 35 Contenimento del consumo di acqua potabile. Riutilizzo delle acque meteoriche.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE

Alla luce di quanto previsto dal d.lgs 152/06 (art. 146) e dal r.r. 2/06 (art. 6), per le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l'altra non idropotabile e dovrà contenere apposita norma finalizzata:

- alla stessa separazione delle tubazioni idriche all'interno dei fabbricati;
- all'installazione di contatori (o misuratori di volume omologati) per ogni singola unità abitativa;
- all'installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Il Piano delle Regole stabilisce analogo criterio, se ed in quanto applicabile, per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Per le trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione), il relativo Piano Attuativo dovrà prevedere l'obbligo che gli edifici siano dotati di idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni,

per gli usi consentiti, quali ad esempio l'innaffiamento degli spazi esterni sistemati a verde e l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc.

La norma si applica anche per eventuali interventi oggetto di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano dei servizi stabilisce analogo criterio per gli interventi relativi a spazi ed attrezzature pubbliche.

Il Piano delle Regole stabilisce analogo criterio per gli interventi non compresi negli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano.

TITOLO QUARTO

PEREQUAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

Art. 36 Perequazione urbanistica.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i criteri per l'applicazione della "perequazione urbanistica".

In considerazione delle caratteristiche del territorio comunale, in gran parte (circa l'84%) costituito da aree agricole incluse nel Parco Agricolo Sud Milano (e dunque, secondo l'art. 11, comma 2, della citata legge regionale, non suscettibili di applicazione della perequazione) e per la rimanente esigua porzione già edificato e pressoché volumetricamente saturo, il presente Piano si avvale della possibilità di applicazione della sola "perequazione di comparto" di cui al primo comma dell'articolo 11 della legge regionale citata, e non anche della "perequazione diffusa" di cui al secondo comma dello stesso articolo.

La "perequazione di comparto" è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT), indipendentemente dalle diverse destinazioni urbanistiche stabilite dal relativo Piano Attuativo; la *Possibilità edificatoria* derivante da tale indice sarà poi realizzata sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa (tenendo anche conto delle indicazioni – grafiche e/o analitiche – fornite dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi).

La *Possibilità edificatoria* che compete a ciascun *Ambito di Trasformazione* (AT) è stabilita dal Documento di Piano, che può indicarla sia mediante un indice di edificabilità territoriale, sia mediante una volumetria (Volume o Slp) complessiva.

Il Piano dei Servizi stabilisce la quantità e, ove necessario, la localizzazione – delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al Comune (o da asservire all'uso pubblico), individuando altresì – ove del caso – opportune modalità di perequazione economica nei casi in cui la cessione sia prevista in quantità maggiore (o minore) rispetto ad una prestabilita dotazione unitaria.

Il Piano delle Regole stabilisce le modalità per l'applicazione di analogo criterio perequativo anche all'interno di eventuali comparti dallo stesso assoggettati all'obbligo di Piano Attuativo (generalmente ricadenti all'interno del perimetro del tessuto edificato consolidato).

Art. 37 Incentivazione urbanistica.

In ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), il presente articolo definisce i criteri per l'applicazione della "incentivazione urbanistica" da applicare alle trasformazioni previste dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione).

L'incentivazione urbanistica consiste – secondo il Documento di Piano – nel riconoscimento di una maggior possibilità edificatoria, relativamente all'intero *Ambito di Trasformazione* (AT) oggetto del Piano Attuativo, a fronte del raggiungimento di maggiori livelli:

- di efficienza energetica, rispetto alle prescrizioni vigenti;
- di qualità ambientale e paesaggistica, rispetto alle previsioni del P.G.T.

Il Piano delle Regole stabilisce le modalità per l'applicazione di analogo criterio di incentivazione urbanistica anche all'interno degli ambiti del tessuto edificato consolidato, precisando i casi in cui l'incentivazione non può trovare applicazione.

A) Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento

Nel caso che l'intervento in progetto attui un ulteriore contenimento del *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*, da sommare a quello stabilito all'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato "*Efficienza energetica degli edifici*", potrà farsi luogo all'applicazione dell' "*incentivazione urbanistica*" (consistente nell'incremento della possibilità edificatoria) secondo la seguente graduazione:

A	B	C
Ulteriore riduzione del " <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> " conseguito con l'intervento (1)	Incremento della possibilità edificatoria consentito (incentivazione urbanistica)	Incremento della possibilità edificatoria consentito (incentivazione urbanistica) nel caso che la stessa ulteriore riduzione del " <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> " sia conseguita esclusivamente o prevalentemente mediante criteri di "edilizia bioclimatica" (2) da definire con apposito regolamento entro 180 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T.
10 %	4,0 %	9,0 %
30 %	7,5 %	12,5 %
50 %	10,0 %	15,0 %

(1) la percentuale deve essere determinata con riferimento all'intero valore massimo di EP_H ammesso dalle norme regionali e non al valore massimo di EP_H già ridotto in applicazione dell'articolo delle presenti N.d.A. intitolato "Efficienza energetica degli edifici".

(2) L'architettura bioclimatica usa gli elementi naturali del sito (il sole, il vento, l'acqua, il terreno e la vegetazione) per realizzare edifici termicamente efficienti in grado di soddisfare i requisiti di comfort termico, indipendentemente dall'uso di impianti di climatizzazione.
Lo scopo dell'architettura bioclimatica è il controllo del microclima interno, con strategie progettuali "passive" che, minimizzando l'uso di impianti meccanici così come i relativi consumi energetici, massimizzano l'efficienza degli scambi termici tra edificio e ambiente.
L'architettura bioclimatica definisce le caratteristiche geometriche e strutturali dell'edificio, la sua localizzazione e l'orientamento in modo tale da adattarsi alle diverse condizioni climatiche.

Per riduzioni del "*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*" inferiori, superiori o intermedie rispetto a quelle indicate in colonna A, la possibilità di incremento della possibilità edificatoria si calcola per interpolazione lineare, fermo restando il massimo del 15%.

B) Incentivazione urbanistica per maggior qualità ambientale e paesaggistica dell'intervento

L' "*incentivazione urbanistica*" è inoltre ammessa in caso di:

- maggiori dotazioni quantitative – rispetto a quelle prescritte dal presente Piano – di attrezzature e spazi pubblici, comportanti significativi miglioramenti della qualità ambientale. Si considerano tali le maggiori superfici a verde piantumato cedute al Comune o vincolate all'uso pubblico;
- interventi di riqualificazione paesaggistica.

L' "*incentivazione urbanistica*" è in tal caso commisurata ad un parametro determinato come rapporto fra:

- il costo delle suddette "maggiori dotazioni di attrezzature e spazi pubblici" o dei suddetti "interventi di riqualificazione paesaggistica", opportunamente documentato dal Progettista dell'intervento e confermato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- la *Superficie complessiva* (Sc) calcolata ai fini della determinazione del *contributo commisurato al costo di costruzione*, maggiorata del 60% della superficie delle autorimesse.

L' "*incentivazione urbanistica*" verrà in tale ipotesi applicata secondo la seguente graduazione:

A	B
Costo delle “maggiori dotazioni di attrezzature e spazi pubblici” o degli “interventi di riqualificazione paesaggistica” rapportato alla Superficie complessiva (Sc), maggiorata del 60% della superficie delle autorimesse	Incremento della possibilità edificatoria consentito (incentivazione urbanistica)
≥ 3,71 Euro/mq	1 %
≥ 7,43 Euro/mq	2 %
≥ 11,14 Euro/mq	3 %
≥ 14,85 Euro/mq	4 %
≥ 18,57 Euro/mq	5 %
≥ 22,28 Euro/mq	6 %
≥ 25,99 Euro/mq	7 %
≥ 29,71 Euro/mq	8 %
≥ 33,42 Euro/mq	9 %
≥ 37,13 Euro/mq	10 %
≥ 40,85 Euro/mq	11 %
≥ 44,56 Euro/mq	12 %
≥ 48,27 Euro/mq	13 %
≥ 51,99 Euro/mq	14 %
≥ 55,70 Euro/mq	15 %

Per costi inferiori o intermedi rispetto a quelli indicati in colonna A, la possibilità di incremento della possibilità edificatoria si calcola per interpolazione lineare.

Si precisa che le dotazioni minime di attrezzature e spazi pubblici da assumere ai fini della verifica di cui sopra sono quelle indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi per ciascun Ambito di Trasformazione, ove del caso incrementate proporzionalmente all'incremento della possibilità edificatoria derivante dall'applicazione dell' “*incentivazione urbanistica*” di cui al paragrafo A), e pertanto esclusa quella di cui al paragrafo B).

In ottemperanza al limite massimo stabilito dal quinto comma dell'articolo 11 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), le due modalità di incentivazione urbanistica di cui al paragrafo A) e di cui al paragrafo B) del presente articolo possono trovare contemporanea applicazione per il medesimo Ambito di Trasformazione (AT), fino ad un massimo di incremento della possibilità edificatoria pari al 15%.

L'incentivazione urbanistica, sia nel caso di cui al paragrafo A) che nel caso di cui al paragrafo B), è applicabile in tutti gli *Ambiti di Trasformazione* (AT), con la sola eccezione di quelli ricadenti nel “*Nucleo urbano di antica formazione*”; è inoltre applicabile sia in caso di nuove costruzioni, sia in caso di riqualificazione di edifici esistenti.

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

L'incentivazione urbanistica di cui al paragrafo A) è applicabile solo nel caso che la riduzione del “*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*” sia estesa a tutti gli edifici compresi nell'Ambito di Trasformazione (AT) interessato, sia di nuova costruzione che già esistenti da riqualificare.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica – in ogni caso non superiore al 15% – non può in alcun caso comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti dal Documento di Piano.

Art. 38 Incentivazione degli interventi di recupero e valorizzazione del “Nucleo urbano di antica formazione”.

Il P.G.T. incentiva gli interventi di recupero e valorizzazione dell'edificato nel *Nucleo di antica formazione*, purché effettuati entro un determinato periodo dall'entrata in vigore del presente P.G.T., attraverso

l'applicazione di significative riduzioni del "contributo di costruzione"⁸ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio).

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

Il Piano delle Regole stabilisce le modalità di applicazione degli incentivi.

TITOLO QUINTO

CRITERI PER L'ATTUAZIONE

Art. 39 Ambiti di Trasformazione.

Il Documento di Piano definisce, nella tavola intitolata "*Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio*" in scala 1 : 5.000, le parti del territorio comunale soggette a trasformazione, definite "*Ambiti di Trasformazione*" (AT).

All'atto dell'adozione del PGT (luglio 2011), gli ambiti di trasformazione individuati sono quelli individuati con le seguenti dizioni:

- a) Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale: "**AT-1** : Ambito di Trasformazione a destinazione residenziale e funzioni compatibili";
- b) Ambiti di Trasformazione destinati a servizi pubblici:
 - "**A1** : Ampliamento centro sportivo comunale";
 - "**B1** : Nuovo parcheggio pubblico".

Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree incluse in detti ambiti (con la sola eccezione di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria) sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo, che potrà essere di iniziativa pubblica o privata.

L'individuazione di detti ambiti nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce conseguentemente alcun presupposto di diritto edificatorio all'interno degli stessi.

Relativamente a ciascun Ambito di Trasformazione (AT) il Comune valuta l'eventuale *proposta preliminare* dei proprietari o aventi titolo per la formazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica, accoglie tale richiesta ed indica:

- il tipo di Piano Attuativo da utilizzare fra quelli previsti dalle norme vigenti,
- le caratteristiche dell'intervento, conformemente a quanto indicato nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, e con facoltà discrezionale di fornire ulteriori specifici indirizzi e prescrizioni (in particolare modo finalizzate al coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alla dotazione di standard urbanistici).

L'Amministrazione comunale dovrà comunicare ai proponenti se intende procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sull'area oggetto dell'istanza entro 30 giorni dalla *proposta preliminare* di cui al comma precedente. In caso di mancata pronuncia del Comune entro il termine stabilito essa si intende espressa in senso negativo e l'istanza di Piano Attuativo d'iniziativa privata potrà proseguire nel suo iter.

Agli ambiti di trasformazione si applica – ove applicabile – la "*perequazione di comparto*" precisata dall'apposito precedente articolo delle presenti norme.

⁸

Il "contributo di costruzione" è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :

- dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
- dal contributo sul costo di costruzione

Art. 40 Strumento attuativo da applicare per gli Ambiti di Trasformazione.

Per ciascun Ambito di Trasformazione verrà applicata una delle tipologie di strumento attuativo previste dalla vigente legislazione in materia, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata a scelta dell'Amministrazione Comunale.

In particolare, l'attuazione di Ambiti di Trasformazione eventualmente finalizzati alla riqualificazione, al riuso e alla valorizzazione di edifici esistenti (ivi compresi quelli comportanti la ristrutturazione urbanistica) avverrà, se di iniziativa privata, mediante Piano di Recupero, oppure, se di iniziativa pubblica, mediante Piano Particolareggiato, entrambi come definiti dalla vigente legislazione in materia⁹.

Art. 41 Disposizioni generali per la pianificazione attuativa e per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione.

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Gli interventi sia privati che pubblici che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, previsti negli Ambiti di Trasformazione (AT) definiti dal Documento di Piano, ed in ogni modo connessi all'attuazione dei relativi Piani Attuativi (o atti di programmazione negoziata con valenza territoriale), devono essere preceduti, sia in fase di pianificazione attuativa (in considerazione dell'obbligo, previsto dalle presenti norme, di "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*") che in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente e richiamati e specificati al Capo Primo, Titolo Quarto, delle presenti norme, dall' *esame di impatto paesistico* e, ove del caso, dal *giudizio di impatto paesistico*, fermo restando che ogni intervento di trasformazione dei "beni paesaggistici" di cui all'articolo 134 del d.lgs. 22/01/2004 n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*», ossia degli ambiti ed immobili vincolati (sia con provvedimento specifico che "ope legis"), è soggetto alla preventiva "autorizzazione paesaggistica" di cui all'articolo 146 del predetto decreto.

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

Per ciascuna trasformazione prevista, il Documento di Piano stabilisce specifici "obiettivi di qualità paesaggistica", dei quali la pianificazione attuativa (P.A.) dovrà tener conto. Così pure dovrà tenerne conto la successiva progettazione edilizia.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

CONTENUTI OBBLIGATORI DEGLI ELABORATI

Gli elaborati relativi ad interventi sia pubblici che privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- il raggiungimento degli "obiettivi di qualità paesaggistica" stabiliti dal Documento di Piano;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- la fattibilità geologica;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i Piani Attuativi, secondaria;
- la compatibilità acustica.

BONIFICA DELL'AREA

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

⁹

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal presente Documento di Piano sono relativi ad aree libere.

Con successive varianti potrebbero essere individuati Ambiti di Trasformazione relativi ad aree edificate, al fine di perseguire l'obiettivo della riqualificazione edilizia e/o urbanistica dell'edificato esistente.

RISCHIO IDRAULICO

Per le aree e gli interventi **eventualmente** ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della d.g.r. 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.

SPAZI A QUOTA INFERIORE ALLA "QUOTA ZERO"

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, i locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Detti locali possono costituire "spazi agibili" solo in presenza delle caratteristiche stabilite nel Regolamento Locale d'Igiene e nel Regolamento Edilizio e dietro rilascio da parte del progettista e del proprietario di apposita certificazione-dichiarazione che sollevi il Comune e l'Ufficio Tecnico Comunale da responsabilità.

PIANI DI SETTORE

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

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

PREVISIONI PLANOVOLUMETRICHE

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, il *Piano Attuativo* relativo a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovrà essere corredato da "previsioni planovolumetriche di dettaglio", aventi valore prescrittivo e vincolante, dalle quali siano esattamente definiti:

- le tipologie dei singoli edifici;
- le sagome di ingombro dei singoli edifici;
- le masse e le altezze dei singoli edifici;
- le distanze minime da osservare dai confini di proprietà;
- le distanze minime da osservare fra gli edifici; come previsto al comma 1-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, l'indice "*De – Distanza fra edifici*" è derogabile all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza urbanistica), a condizione che la minor distanza sia prevista, motivata e organicamente risolta dal Piano Attuativo medesimo;
- il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione e la funzione dei singoli edifici;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture degli edifici;
- le principali caratteristiche costruttive e materiche delle pavimentazioni relative a spazi pubblici (strade e parcheggi): ove possibile, i progetti di tali opere concernenti la mobilità dovranno prevedere l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti per le aree di pertinenza;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne di pertinenza da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al

minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

La norma di cui al presente punto si applica anche per i Piani Attuativi per i quali il Documento di Piano eventualmente non prescriva l'obbligo delle "previsioni planovolumetriche di dettaglio";

- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

COLLETTAMENTO FOGNARIO

Alla luce di quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs 152/06, le estensioni della rete fognaria previste da ciascun Piano Attuativo al servizio dei nuovi previsti insediamenti dovranno essere di tipo separato, con collettamenti differenziati per le acque piovane (solo quelle raccolte su spazi pubblici, considerato che quelle raccolte su spazi privati non possono essere convogliate in fognatura¹⁰) e per le acque reflue e di prima pioggia.

RETE IDRICA

Come stabilito al precedente articolo 35, alla luce di quanto previsto dal d.lgs 152/06 (art. 146) e dal r.r. 2/06 (art. 6), ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione di due reti idriche separate, delle quali una idropotabile e l'altra non idropotabile e dovrà contenere apposita norma finalizzata:

- alla stessa separazione delle tubazioni idriche all'interno dei fabbricati;
- all'installazione di contatori (o misuratori di volume omologati) per ogni singola unità abitativa;
- all'installazione di dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;

RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Come stabilito al precedente articolo 35, ciascun Piano Attuativo dovrà prevedere l'obbligo che gli edifici siano dotati di idoneo sistema di raccolta e riutilizzo (con captazione, filtraggio e accumulo) delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e dagli spazi pavimentati esterni, per gli usi consentiti, quali ad esempio l'innaffiamento degli spazi esterni sistemati a verde e l'alimentazione delle cassette di lavaggio dei vasi wc.

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI NEI PIANI ATTUATIVI

Laddove espressamente prescritto dal presente *Documento di Piano*, le trasformazioni urbanistico-edilizie relative a determinati *Ambiti di Trasformazione* dovranno avvenire nel rispetto dei tempi stabiliti in apposito *Cronoprogramma* da allegare al relativo *Piano Attuativo* quale parte integrante e sostanziale.

Detto Cronoprogramma dovrà stabilire:

- a) i termini temporali – di durata massima decennale – di ultimazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico la cui esecuzione sia posta a carico dei proprietari interessati;
- b) i termini temporali di possibile rilascio dei *Permessi di costruire* (o di possibile presentazione delle *Denunce di Inizio Attività*) relativi alla costruzione degli edifici ad uso privato ed – eventualmente – di possibile rilascio dei relativi *Certificati di agibilità*, al fine di dosare e programmare nel tempo l'insediamento di nuovi abitanti o di nuove attività economiche, anche in relazione alle previsioni comunali di realizzazione di nuovi servizi;
- c) la misura della penale da applicare in caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche o di interesse pubblico rispetto ai termini di cui al punto a). La penale si applica dal giorno di scadenza del termine assegnato con la diffida fino al giorno di completamento dell'opera;
- d) le modalità per l'applicazione di dette penali:
 - notifica per messo comunale (o comunicazione mediante raccomandata a.r.) di contestazione con diffida ad adempiere entro un determinato termine temporale,
 - constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida,
 - irrogazione della penale.
 - possibilità per il Comune di rivalersi sulla garanzia finanziaria in caso di mancato pagamento della penale;

¹⁰ Vedi articolo delle presenti N.d.A. intitolato "Prescrizioni in merito alle modalità di gestione delle acque meteoriche"

- e) la possibilità per il Comune di escutere le garanzie finanziarie e di sostituirsi ai proprietari interessati nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, qualora il ritardo si protragga oltre un determinato termine;
- f) la possibilità per il Comune, qualora il ritardo nella realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico si protragga oltre un determinato termine, di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato;

Il Cronoprogramma ha efficacia prescrittiva e vincolante per i proprietari interessati, tanto per le opere pubbliche e di interesse pubblico, quanto per gli edifici ad uso privato.

PIANI ATTUATIVI RELATIVI A PIU' AMBITI DI TRASFORMAZIONE

E' ammessa l'approvazione di Piani Attuativi comprendenti due o più ambiti di trasformazione, ferme restande le prescrizioni impartite dal Documento di Piano per ciascun ambito.

VALIDITA' DELLA PRESENTAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

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

PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Le procedure della pianificazione attuativa sono disciplinate dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano in ordine all'obbligatorietà della "proposta preliminare".

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

La documentazione a corredo di ciascun Piano Attuativo è quella stabilita dalle norme nazionali e regionali vigenti, oltre a quanto ulteriormente precisato dal Documento di Piano.

Si richiama in particolare la deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267.

DIRITTI ESISTENTI

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

Art. 42 Programmi Integrati di Intervento (PII)

Per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) potrà essere proposto, in luogo del Piano Attuativo ordinario, il Programma Integrato di Intervento (PII).

Proposte di Programmi Integrati di Intervento potranno essere sottoposte all'Amministrazione Comunale anche per trasformazioni non previste dal Documento di Piano (e dunque non qualificate come "Ambiti di trasformazione"), purché finalizzate al raggiungimento degli obiettivi indicati nel medesimo.

Ciascuna proposta dovrà essere corredata da ogni elemento utile a valutare:

- a) l'attitudine del Programma proposto a concorrere al conseguimento degli obiettivi del Documento di Piano;

- b) il rapporto dell'intervento col contesto (edificato e non) ed il suo impatto paesistico.
A tal fine la proposta dovrà, in particolare (ma non solo), essere corredata:
- da rappresentazioni grafiche schematiche (planimetrie e prospetti schematici) degli edifici in progetto a confronto con le masse (planimetriche e in alzato) degli edifici circostanti;
 - da rappresentazioni tridimensionali fotorealistiche (*render*) dei medesimi, messi a confronto con gli ingombri di quelli circostanti.

Il PII sarà considerato variante al Documento di Piano ove proponga un incremento della possibilità edificatoria superiore al 10% di quella massima assegnata.

TITOLO SESTO

PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 43 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione.

Il perimetro di ciascun Ambito di Trasformazione è indicato nella tavola del Documento di Piano intitolata *“Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste”*,

Il relativo Piano Attuativo dovrà estendersi all'intero ambito perimetrato.

Le prescrizioni e gli indirizzi da osservare nell'attuazione di ciascun Ambito di Trasformazione sono dettate all'articolo successivo.

Prima dell'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici eventualmente esistenti all'interno di ciascun Ambito di Trasformazione sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino o non siano accompagnati da modifica della destinazione d'uso.

Salvo diversa e specifica indicazione contenuta all'articolo successivo, la capacità edificatoria attribuita dal Documento di Piano a ciascun Ambito di Trasformazione, eventualmente incrementata con l'applicazione dell' *“incentivazione urbanistica”* o per effetto di norme nazionali e regionali attinenti all'efficienza energetica degli edifici, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito indipendentemente dalla destinazione finale delle aree, pubblica o privata.

Art. 44 Prescrizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione di espansione e/o completamento dell'edificato residenziale.

Il Documento di Piano individua – nella tavola intitolata *“Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio”* in scala 1 : 5.000 – l' Ambito di Trasformazione individuato con la dicitura *“AT-1”*, comprendente aree situate in Via Francesco Noé.

La relativa trasformazione edilizio-urbanistica è subordinata alla preventiva formazione di un Piano Attuativo, da effettuarsi sulla base di quanto di seguito indicato.

L'ambito è destinato alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni complementari, accessorie o compatibili, sempre che le attività previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzoneamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico nella zona. Il Piano Attuativo dovrà stabilire con precisione quali destinazioni d'uso non sono ammesse o, se del caso, stabilire limiti quantitativi per le destinazioni ammesse.

L'edificazione è regolata in linea di massima dai seguenti indici e parametri, che hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di Piano Attuativo.

Gli indici e parametri definitivi verranno stabiliti dal Piano Attuativo stesso, con la possibilità di incremento della possibilità edificatoria (da concordare fra le parti - soggetti proponenti e Comune - con apposita negoziazione) a fronte del raggiungimento di elevati requisiti di qualità dell'intervento proposto, che attengano:

- alla sostenibilità ambientale (efficienza energetica, uso di materiali e tecniche della bio-architettura, contenimento dell'uso delle risorse idriche, adozione di sistemi di riciclaggio dei rifiuti solidi e liquidi, ecc.);

- alla qualità paesaggistica;
- alla qualità architettonica;
- alla qualità delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognaria duale, qualità dei materiali, dotazione di verde, ecc.);
- al contributo al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale;

– alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata.

[Parte aggiunta in adeguamento al punto C.12 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall'Amministrazione Provinciale (vedi controdeduzioni)]

Indici e parametri per la pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione AT-1

- St presunta (salvo più precisa determinazione, mediante apposito rilievo, all'atto della formazione del P.A.) : mq **2.800**
- It : mc/mq **1,2**
- Volume presunto (salvo definitiva determinazione all'atto della formazione del P.A.):
mc **3.360**
- Abitanti teorici presunti (salvo definitiva determinazione all'atto della formazione del P.A., da effettuarsi sulla base del *Volume effettivo Ve*):
mc 3.360 : mc/abitante 110 = abitanti **30,55**
- Rc : mc/mq **0,50**
- Ip : mq/mq **0,30**
- Dc : mt **5,00** salvo convenzione con il confinante
- Ds : mt **5,00** per calibro stradale fino a mt 7,00;
mt **7,50** per calibro stradale oltre mt 7,00 e fino a mt 15,00;
mt **10,00** per calibro stradale oltre mt 15,00;
- De : mt **10,00**
- Hm : mt **9,15** con un massimo di **2 piani abitabili**.
- Sp : mq **1,00** per ogni 10 mc di volume edificato, con riferimento al Volume effettivo (Ve)
- Stn : mq **30** ogni 110 mc di Volume effettivo (Ve).
- Superficie destinata a spazi pubblici (aree standard) presunta (salvo definitiva determinazione all'atto della formazione del P.A.) :
abitanti 30,55 x mq/abitante 30 = mq **917**

Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa dell'Ambito di Trasformazione AT-1 (vedi anche i rimanenti elaborati del Documento di Piano nonché il Piano dei Servizi):

- a) **lungo il lato est dell'ambito**, a confine con l'area produttiva esistente (definita dal Piano delle Regole “Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie”, nella quale, oltre a restare ammessa la destinazione d'uso produttiva industriale e artigianale attualmente in essere, è consentita la possibilità di conversione ad attività direzionali, alberghiere, terziarie e commerciali, per servizi privati), dovrà essere prevista l'**interposizione di adeguata area “cuscinetto” a verde**, piantumata con alberi sempreverdi, atta a garantire un effetto barriera per le eventuali emissioni di rumori ed odori derivanti dalle suddette attività. **La profondità di detta fascia verrà determinata all'atto della formazione del Piano Attuativo, d'intesa con l'ASL competente;**
[Parte modificata in accoglimento dei punti A.03 e A.16 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]

- b) all'interno dell'Ambito di Trasformazione dovranno essere **cedute e/o monetizzate le aree per attrezzature pubbliche** nella quantità richiesta dal piano dei Servizi. Sulle aree effettivamente cedute dovranno inoltre essere **realizzate le relative attrezzature pubbliche**.

In particolare, dovrà essere realizzata a carico dell'Ambito di Trasformazione un'adeguata zona a parcheggio nella quantità minima di 680 mq complessivi, in aderenza all'attuale strada campestre che costeggia il lato ovest del centro sportivo "Andrea Medici". La rimanenza per arrivare all'intera dotazione richiesta dal P.G.T. (30 mq/ab) verrà monetizzata a favore del Comune. Il tutto come meglio specificato nel Piano dei Servizi.

E' posta a carico del medesimo Ambito di Trasformazione la realizzazione del primo tratto della nuova strada di accesso al centro sportivo ampliato (nonché ai parcheggi di cui al punto precedente);

- c) l'approvazione del *Piano Attuativo* sarà subordinata alla preventiva **verifica della idoneità della rete idrica esistente** a soddisfare anche il fabbisogno aggiuntivo indotto e, ove del caso, alla previsione di suo adeguamento;
- d) in ogni caso l'approvazione del *Piano Attuativo* sarà subordinata alle **preventive verifiche acustiche** del caso, secondo le norme vigenti (accertamento preventivo del *clima acustico* della zona). Sulla base delle risultanze di dette verifiche, verranno messe in atto tutte le misure atte a garantire l'abitabilità e il confort dei nuovi edifici, nonché la salute degli occupanti, in particolare:
- l'adeguata distanza dalle strade;
 - la formazione delle necessarie cortine vegetali;
 - la determinazione dei *requisiti acustici passivi degli edifici*.
- e) all'interno dell'Ambito si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai **percorsi pedonali e ciclabili**; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito;
- f) il *Piano Attuativo* dovrà contenere apposita previsione (obbligatoria) relativa alle caratteristiche degli impianti di illuminazione esterna, tanto degli spazi pubblici (strade, percorsi ciclo-pedonali, parcheggio, aiuole verdi, ecc.) che di quelli privati di pertinenza degli edifici, atta alla **riduzione del potenziale inquinamento luminoso** nel rispetto della normativa regionale lombarda in materia;
- g) le **coperture** del/degli edificio/i devono essere **a falde**, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica degli edifici;
- h) il *Piano Attuativo* dovrà essere corredato dalle "**previsioni planovolumetriche di dettaglio**", come definite dall'articolo 36 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori del/degli edificio/i verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un **corretto inserimento paesistico**;
- i) il *Piano Attuativo* dovrà essere corredato dal "**Cronoprogramma di attuazione**" avente i contenuti definiti dall'articolo 36 delle presenti norme di attuazione.

Specifici obiettivi di qualità paesaggistica

La pianificazione attuativa dovrà inoltre perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) mitigazione visiva del nuovo insediamento ottenuta mediante fasce di verde piantumato.
Lungo il lato adiacente l'area destinata all'ampliamento del centro sportivo "Andrea Medici" le fasce avranno funzione di separazione visiva oltre che la funzione di barriera di attenuazione acustica per la possibile presenza nel centro sportivo di attività rumorose.
Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).
Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa col Comune – fra quelle autoctone suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale;

- 2) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio. La qualità architettonica dei realizzandi nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i due diversi scenari paesaggistici. Particolare cura dovrà pertanto essere posta nella scelta delle morfologie, delle tipologie, dei materiali e dei colori dei nuovi edifici.

La progettazione degli interventi specificamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 45 Prescrizioni specifiche per gli Ambiti di Trasformazione destinati ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Documento di Piano individua – nella tavola intitolata “*Assetto strategico per lo sviluppo del territorio*” in scala 1 : 5.000 – due ambiti di trasformazione destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, individuati con le diciture “A1” e “B1”.

La realizzazione delle attrezzature previste potrà essere subordinata alla preventiva formazione di Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), eventualmente esteso a comprendere entrambi gli ambiti “A1” e “B1”.

Il Piano Attuativo, tenendo conto di quanto stabilito dal Piano dei Servizi ed anche delle indicazioni del Piano delle Regole (in ordine all'edificabilità di ciascun ambito), precisa le localizzazioni e le dimensioni delle aree da adibire a ciascuna attrezzatura, le dimensioni e il posizionamento dei manufatti, gli accessi e i parcheggi, i rapporti col contesto e i criteri di inserimento paesaggistico e ambientale, i criteri per la sostenibilità ambientale e quant'altro ritenuto opportuno o necessario.

Ambito di trasformazione A1

L'ambito è specificamente destinato all'ampliamento dell'attuale centro sportivo, ubicato in Via Francesco Noé e intitolato "Andrea Medici".

L'ampliamento sarà finalizzato a estendere e completare la gamma dei servizi offerti all'interno del centro sportivo, così da rafforzarne il carattere di vero e proprio polo per il gioco, lo sport e le attività ricreative.

Si prevede di insediare alcune nuove attrezzature, sportive e non, per favorire la possibilità di organizzare feste, giochi, incontri a tema e manifestazioni all'aperto.

E' anche prevista la creazione di una pista ciclo-pedonale, con larghezza minima di mt. 2,50 posta sul confine nord dell'ambito, che faccia da collegamento tra il centro sportivo esistente e le edificazioni dell'adiacente Comune di Calvignasco, integrandosi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti.

L'area destinata all'ampliamento ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e per questo il progetto complessivo dovrà essere verificato e concordato con l'ente gestore del Parco stesso.
[Parte modificata in adeguamento al punto D.12 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa relativi all'ambito A1 (vedi anche i rimanenti elaborati del Documento di Piano nonché il Piano dei Servizi).

Anche in considerazione della collocazione all'interno del territorio del Parco, la progettazione dell'intervento sarà improntata al principio del minimo impatto paesistico ambientale.

Detta progettazione dovrà dunque porre particolare attenzione:

- a minimizzare la realizzazione di strutture edilizie e di superfici pavimentate, preferendo l'impiego di strutture leggere e “provvisorie” e di superfici pavimentate con materiali naturali e traspiranti;
- a fare in modo che le poche, leggere e “provvisorie” strutture previste abbiano caratteristiche tali da “dialogare” positivamente col contesto paesistico del territorio rurale del Parco senza porsi in dissonanza col medesimo;
- a mitigare le strutture con opportune cortine vegetali e, più in generale, con estese piantumazioni; Dette cortine saranno così differenziate per funzione:

- lungo i lati adiacenti il territorio aperto (Golf Club Ambrosiano) le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato/urbanizzato.
Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
- lungo il lato sud, adiacente il realizzando insediamento residenziale, la fascia, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo, avrà anche la funzione di barriera di attenuazione acustica per la possibile presenza nel centro sportivo ampliato di attività rumorose
Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).
- a compensare le sottrazioni di naturalità (necessariamente causate dalla realizzazione dell'intervento) mediante la messa a dimora di alberi e arbusti (che assumeranno pertanto la duplice funzione di "mitigare" e di "compensare");
- ad effettuare le necessarie verifiche dell' *impatto acustico* delle nuove attività previste, rispettando le norme vigenti (ivi comprese quelle specificamente relative al Parco Agricolo).

Si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai percorsi pedonali e ciclabili; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 36 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori di eventuale/i edificio/i o manufatti verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore alla metà dell'altezza (H) di eventuali fabbricati in progetto con minimo di mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore all'altezza H del fabbricato in progetto con minimo di mt. 10.00

Ambito di trasformazione B1

L'ambito, che ha una superficie totale di circa 13.012,00 mq ed è specificamente destinato alla formazione di un parcheggio pubblico al servizio sia del quartiere, sia del territorio del Parco (trovandosi lungo la strada di accesso a quest'ultimo sul limitare del relativo perimetro), per consentire ai visitatori intenzionati ad inoltrarsi nel Parco di abbandonare l'auto e proseguire a piedi o in bicicletta.

La superficie destinata a parcheggio non dovrà in ogni caso impegnare più di 4.000 mq, mentre la parte rimanente sarà lasciata a verde e adeguatamente piantumata.

Occorre avvertire che, trattandosi di area di proprietà privata che dovrà essere acquisita a spese del Comune, la superficie complessiva di circa 13.012 costituisce la massima superficie che l'Amministrazione comunale potrà acquisire. Al momento di effettuare l'acquisizione, l'Amministrazione valuterà se acquisire l'intero terreno o solo una porzione del medesimo, di minor superficie.

L'area ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e per questo il progetto complessivo dovrà essere verificato e concordato con l'ente gestore del Parco stesso.
[Parte modificata in adeguamento al punto D.13 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

Indirizzi e criteri per la pianificazione attuativa relativi all'ambito B1 (vedi anche i rimanenti elaborati del Documento di Piano nonché il Piano dei Servizi):

Anche in considerazione della collocazione all'interno del territorio del Parco, la progettazione dell'intervento sarà improntata al principio del minimo impatto paesistico ambientale.

Detta progettazione dovrà dunque porre particolare attenzione:

- ad escludere la realizzazione di strutture edilizie;

[Parte soppressa in accoglimento del punto A.17 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]

- a mitigare la presenza dei veicoli parcheggiati con opportune cortine vegetali (siepi e filari) e, più in generale, con estese piantumazioni;
In particolare, lungo i lati nord, ovest e sud, adiacenti il territorio aperto (Golf Club Ambrosiano e ambito agricolo), dette cortine avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato/urbanizzato. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.
Lungo il lato est, adiacente l'edificato residenziale esistente, la cortina, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo, avrà anche la funzione di separazione e allontanamento del parcheggio dalle abitazioni nonché di barriera di attenuazione acustica. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).
- a compensare le sottrazioni di naturalità (necessariamente causate dalla realizzazione dell'opera) mediante la messa a dimora di alberi e arbusti (che assumeranno pertanto la duplice funzione di "mitigare" e di "compensare").

Le superfici destinate a parcheggio dovranno essere impermeabilizzate ed essere dotate di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche che prima del recapito sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo devono essere opportunamente disoleate

[Parte aggiunta in accoglimento del punto A.17 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]

Si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai percorsi pedonali e ciclabili; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito.

Art. 46 Verde di mitigazione degli insediamenti e delle infrastrutture

Il Documento di Piano (elaborato intitolato "Assetto strategico per lo sviluppo del territorio con individuazione delle trasformazioni previste nel quinquennio" in scala 1 : 5.000) indica con opportuna simbologia grafica (o in altri casi prescrive nelle presenti norme) al contorno di gran parte delle trasformazioni previste, fasce destinate a "verde di mitigazione e connessione".

Dette fasce hanno varie funzioni:

- a) funzione di **mitigazione dell'impatto visivo** di edifici o infrastrutture **dal territorio rurale**;

Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato;

- b) funzione di **delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato**, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine.

Le fasce saranno costituite come al punto a);

- c) funzione di mitigazione dell'impatto visivo e anche di **barriera di attenuazione acustica fra insediamenti residenziali ed infrastrutture** (generalmente della mobilità) suscettibili di generare un clima acustico negativo.

Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere, oltre all'effetto di schermatura/mitigazione, anche quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).

- d) **funzione di allontanamento fra insediamenti**, generalmente fra insediamenti esistenti e insediamenti di nuova realizzazione, al fine di migliorare l'inserimento paesistico di questi ultimi e la fruibilità visiva e percepibilità delle relative caratteristiche architettoniche.

Le fasce saranno in questo caso costituite da filari di alberi di alto fusto, semplici o doppi, con chioma (espansa a ombrello o globosa) rialzata da terra, in modo da garantire la continuità dei coni visivi, e da sottostante prato, eventualmente da arredare con manufatti per la sosta degli utenti, giochi, cestini gettacarta, fontane ed altri elementi di arredo.

Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa col Comune – fra quelle autoctone suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

Ove del caso, le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto o storicamente esistenti (percorsi, orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua, insediamenti agricoli, manufatti della storia agraria, ecc.) e con questi integrarsi.

Le fasce di verde dovranno essere fruibili: verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

TITOLO SETTIMO

PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI E PER IL PIANO DELLE REGOLE

Art. 47 Il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.

Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

Art. 48 Prescrizioni per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:

- servizi pubblici;
- strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
- interventi privati.

Il Piano dei Servizi:

- a) recepisce integralmente le definizioni, gli indici ed i parametri previsti dal Capo I delle presenti norme;
- b) conferma le aree per servizi strategici definite dal presente Documento di Piano;
- c) norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- d) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- e) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) tendenti all'obiettivo di incrementare – nel medio-lungo periodo e dunque non necessariamente nell'immediato – l'indice di dotazione comunale di aree per servizi a 30,00 mq/ab;

- f) definisce analiticamente i servizi strategici di cui al punto b), operando anche variazioni sia di localizzazione sia di estensione, rispetto alla previsione del presente Documento di Piano quando ciò contribuisca alla loro più rapida attuazione;
- g) indica, attraverso il Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S. di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*), le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del P.G.T.

Il Piano dei Servizi verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi strategici, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.

Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.

Il Piano dei Servizi si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto della formazione del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi e del valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard.

Art. 49 Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P. e del piano di bacino;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- e) individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art. 50 Prescrizioni per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole:

- a) recepisce integralmente le definizioni, gli indici ed i parametri previsti dal Capo I delle presenti norme;

- b) individua all'interno degli ambiti del tessuto edificato consolidato quelle aree e quegli immobili sui quali si rende opportuno che le trasformazioni consentite siano assoggettate a preventiva formazione di Piano Attuativo e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
- c) localizza le aree sia pubbliche sia private su cui possono essere attivati gli incentivi, previsti dal presente Documento di Piano relativi ai temi di:
 - d.1) efficienza energetica;
 - d.2) miglioramento della qualità ambientale ed ecologica;

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, di tutela e miglioramento delle acque superficiali e sotterranee (favorendo la diffusione di una cultura ambientale volta alla riduzione dei consumi idrici ed al riciclo della risorsa) il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento. Dopo l'approvazione del presente P.G.T., l'Amministrazione Comunale avvierà pertanto l'aggiornamento del Regolamento Edilizio, al fine di implementarlo con i contenuti sopra indicati (e salvo altri).

Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività para-commerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nei vari ambiti, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nei Piani Attuativi o nei piani di settore.

CAPO TERZO

PIANO DEI SERVIZI

TITOLO PRIMO

GENERALITA'

Art. 51 Riferimenti normativi relativi al Piano dei Servizi

Il presente Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 (commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15) e dell'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Art. 52 Efficacia giuridica e durata del Piano dei Servizi

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Le altre previsioni hanno carattere politico-programmatico.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi o di altri elaborati del Piano di Governo del Territorio che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'Amministrazione comunale (o di altra pubblica amministrazione).

Le previsioni di servizi contenute all'interno di *Ambiti di Trasformazione* (AT) definiti dal Documento di Piano hanno le caratteristiche, in quanto non conformate, di cui al comma precedente; così pure quelle la cui attuazione sia espressamente collegata all'attuazione, esclusivamente ad opera dello stesso soggetto attuatore, di determinati *Ambiti di Trasformazione* (AT).

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 53 Finalità

Conformemente a quanto stabilito dall'articolo 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, il Piano dei Servizi ha la finalità di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

Art. 54 Contenuti del Piano dei Servizi

Il presente Piano è caratterizzato dai contenuti stabiliti dagli articoli 9 (commi 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 15) e 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Pertanto lo stesso:

- a) inquadra il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- b) formula l'inventario dei servizi presenti nel territorio;
- c) accerta lo stato dei bisogni e della domanda di servizi;
- d) confronta l'offerta e la domanda di servizi, definisce una diagnosi dello stato dei servizi ed individua le relative carenze in relazione sia alla popolazione attuale che a quella aggiuntiva prevista;

- e) determina gli interventi da effettuare per l'adeguamento dei servizi esistenti e per l'attivazione degli ulteriori servizi necessari;
- f) definisce le priorità di intervento e le modalità di attuazione, quantificando la spesa prevista e verificandone la sostenibilità in relazione alle risorse pubbliche e private attivabili.
- g) determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Art. 55 Esame dell'impatto paesistico dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale – Disciplina degli interventi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano

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

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo PTC del Parco. Gli interventi ricadenti nel Parco medesimo sono soggetti alla relativa Autorizzazione Paesaggistica.

TITOLO SECONDO DEFINIZIONI

Art. 56 Servizi pubblici. Servizi di interesse pubblico. Servizi di interesse generale

Si definiscono "*servizi pubblici*" i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi o in forza di convenzioni urbanistiche.

Si definiscono "*servizi di interesse pubblico o generale*" i servizi e le attrezzature, anche privati, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nonché i servizi privati nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente.

Più precisamente:

- a) si definiscono "*servizi di interesse pubblico*" le attività necessariamente pertinenti, quale condizione per il loro svolgimento, all'azione di un ente pubblico. Tali attività possono essere gestite da soggetti privati, purché questi agiscano quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento dell'attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa (ad esempio: scuole private parificate, cliniche e laboratori analisi convenzionati col S.S.N., R.S.A. ed R.S.D. private accreditate);
- b) si definiscono "*servizi di interesse generale*" le attività svolte da soggetti privati che, in base al principio di *sussidiarietà*, sono ritenuti di interesse generale (ad esempio: attività svolte da associazioni di volontariato, impianti sportivi privati a pagamento).

Art. 57 Urbanizzazione primaria. Urbanizzazione secondaria. Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Richiamato anche l'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), al fine della definizione di quali opere si debbano considerare "opere di urbanizzazione primaria", quali "opere di urbanizzazione secondaria" e quali "opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi", il presente Piano dei Servizi recepisce integralmente le definizioni contenute nel Capo I (Norme generali), Titolo II (Definizioni. Indici urbanistici ed edilizi) delle presenti norme.

TITOLO TERZO

NORME GENERALI

Art. 58 Dotazione di standard urbanistici del P.G.T.

Le dotazioni unitarie di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che contraddistinguono il P.G.T., definite mediante l'indice "*Superficie destinata a spazi pubblici (standards) – (Stn)*", sono stabilite come segue con riferimento alle differenti destinazioni d'uso:

- a) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali:

Stn : normalmente **30,00 mq/abitante**, determinato – in linea di massima – sulla base dell'equivalenza: 110 mc (destinati alla residenza) = 1 abitante teorico.
Il volume da considerare è il *Volume effettivo dell'edificio* (Ve).
E' fatta salva in ogni caso la facoltà per il Comune di determinare il numero degli abitanti previsti sulla base di una equivalenza differente – tanto in più quanto in meno – in ragione della tipologia insediativa in progetto.

Di tale superficie, almeno **5,00 mq/abitante** sono da riservare ai **parcheggi**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- b) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti industriali ed artigianali:

Stn : normalmente **mq 10,00 ogni 100 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)**, destinata a tale attività.

Di tale superficie, **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggio**.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

- c) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti direzionali, alberghieri e terziari:

Stn : – normalmente **50% della Superficie lorda di pavimento (Slp)** degli edifici nei seguenti ambiti (qualora tali insediamenti siano ammessi):
– AR : Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili,
– NA : Nucleo urbano di antica formazione
– **[Ambito soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]**
– normalmente **75% della Superficie lorda di pavimento (Slp)** degli edifici negli ambiti di Trasformazione (AT) individuati dal Documento di Piano (qualora tali insediamenti vi siano ammessi).

Di tali aree **almeno la metà** deve essere destinata a **parcheggi** pubblici o di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Sono fatte salve eventuali maggiori o minori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

d) aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti commerciali:

- vedi l'apposito articolo delle presenti norme, intitolato "Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)".

Ai fini della verifica di dotazione di standard urbanistici, sono equiparati a quelli commerciali gli insediamenti destinati alla somministrazione di alimenti e bevande e quelli ad essi assimilabili.

Sono fatte salve eventuali maggiori quantità globalmente prescritte dal Piano dei Servizi in relazione a singoli interventi.

Le dotazioni unitarie sopra indicate costituiscono la dotazione unitaria minima da osservare nella formazione dei Piani Attuativi ed eventualmente, nei casi stabiliti dalle presenti norme, anche per interventi edilizi diretti (convenzionati o non convenzionati), fatte salve differenti indicazioni del Piano dei Servizi in relazione a determinati singoli interventi.

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

Non concorrono a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le aree espressamente a tal fine escluse nei seguenti articoli delle presenti norme:

"Urbanizzazione primaria"

"Urbanizzazione secondaria"

"Opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi"

Art. 59 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da cedere all'interno degli ambiti di Piano Attuativo

Per gli interventi soggetti a preventivo Piano Attuativo individuati a priori nelle tavole del P.G.T., deve essere garantita la cessione effettiva di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico in misura non inferiore a quanto (eventualmente) stabilito – nelle tavole grafiche o nelle presenti norme - dal PGT stesso e devono essere realizzate le opere indicate nelle tabelle di seguito allegate.

La differenza per arrivare all'intera dotazione di P.G.T. – come stabilita in generale all'articolo precedente (indice Stn) o come (eventualmente) stabilita in particolare per gli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e per gli altri ambiti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole – verrà monetizzata a favore del Comune.

Per eventuali Piani Attuativi o *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale* non singolarmente individuati a priori dal P.G.T., la quantità di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da cedere (o monetizzare) non potrà essere inferiore alla dotazione generale di P.G.T. come stabilita dall'articolo precedente (ossia applicando l'indice Stn).

In caso di *Intervento edilizio diretto* subordinato a convenzione, qualora – a giudizio esclusivo dell'Amministrazione Comunale – si renda necessaria la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, la relativa superficie verrà determinata nella misura di volta in volta ritenuta necessaria dall'Amministrazione stessa.

Per le funzioni complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale la quantità delle aree da cedere o da monetizzare verrà determinata con criterio analogico.

E' sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale sostituire la cessione delle aree con il semplice asservimento delle stesse all'uso pubblico, lasciandone la proprietà ai privati interessati (eventualmente coi conseguenti oneri manutentivi).

Per i Piani Attuativi, e per gli *Interventi edilizi diretti* subordinati a convenzione, riguardanti ambiti edificati, la quantità di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da cedere, asservire ad uso pubblico o monetizzare sarà commisurata al *Volume effettivo dell'edificio* (Ve) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp) effettiva dei soli edifici (o loro parti) per i quali siano previsti interventi classificabili in una delle seguenti *Categorie di intervento*:

1. *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:*

- M.S. Manutenzione straordinaria
- R. Restauro
- R.C. Risanamento conservativo
- R.E. Ristrutturazione edilizia
- R.U. Ristrutturazione urbanistica

2. *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione:*

- S. Sopralzo
- A. Ampliamento
- N.C. Nuova costruzione

Art. 60 Facoltà (per il Comune) della monetizzazione sostitutiva

Laddove sia dovuta la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è in ogni caso fatta salva la possibilità per il Comune di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*); pertanto, qualora l'acquisizione di tali aree (o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico) non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione che accompagna il Piano Attuativo – o l' *Intervento edilizio diretto* convenzionato – può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione (o dell'assoggettamento a servitù di uso pubblico), che all'atto della stipula gli interessati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione (o del mancato assoggettamento a servitù di uso pubblico) e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree da parte del Comune.

Ad onta di ogni possibile equivoco o fraintendimento, si ribadisce che la possibilità di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva è facoltà riservata esclusivamente al Comune e non costituisce diritto di scelta esercitabile dalla controparte privata.

Art. 61 Obbligo di reperimento di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico in caso di modifica di destinazione d'uso

A) Modifica di destinazione d'uso attuata con opere edilizie

La modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio pubblico o di uso pubblico nei casi (e talvolta nelle misure) stabiliti dalla tabella riportata in calce al presente articolo.

B) Modifica di destinazione d'uso non comportante la realizzazione di opere edilizie

La modifica di destinazione d'uso attuata senza opere edilizie, ovvero attuata con opere di sola manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle aree da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) – secondo l'intera dotazione stabilita nell'apposito articolo delle presenti norme intitolato "Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)" – nei soli casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti "esercizi di vicinato" (EV) come definiti nel medesimo sopracitato articolo delle presenti norme (in attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114).

Nel caso in cui la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche sia già stata in tutto o in parte garantita (anche mediante monetizzazione) per la destinazione d'uso precedente, la quantità di aree da cedere o asservire per la nuova destinazione sarà determinata sottraendo dall'intera superficie dovuta (determinata secondo il presente P.G.T.) la quantità già in precedenza garantita.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale – per entrambi i casi di cui sopra – fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva di cui all'articolo precedente.

Casi in cui la modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio (si applica anche per modifica non comportante opere edilizie, qualora la nuova destinazione sia il commercio al dettaglio in esercizi diversi da quelli "di vicinato")

NUOVA DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO			
	Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	Nucleo urbano di antica formazione	Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili con possibilità di transizione ad attività terziarie	Aree soggette a Piani attuativi o Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale approvati.
1) RESIDENZA				
1.a Abitazioni urbane				
1.b Abitazioni di servizio all'agricoltura				
1.c Abitazioni di servizio ad altre attività				
1.d Abitazioni collettive				
1.e Accessori alla residenza				
1.f Abitazioni difformi				
2) ATTIVITA' ECONOMICHE				
2.a Attività agricole				
2.a.1 Edifici e strutture per la conduzione del fondo				
2.a.2 Edifici e strutture per zootecnia non intensiva				
2.a.3 Edifici e strutture per zootecnia intensiva				
2.a.4 Edifici e strutture per orticoltura/orticoltura				
2.a.5 Attività agrituristiche				
2.a.6 Attività agricole difformi				
2.b Attività industriali e artigianali				
2.b.1 Attività industriali				
2.b.2 Attività artigianali				
2.b.3 Depositi a cielo aperto				
2.b.4 Attività industriali o artigianali difformi				
2.c Attività terziarie				
2.c.1 Attività commerciali ed affini				
2.c.1.1 Esercizi di vicinato	O	O	O	O
2.c.1.2 Medie strutture di vendita				
2.c.1.3 Grandi strutture di vendita				
2.c.1.4 Centri commerciali				
2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni			O	
2.c.1.6.1 Pubblici esercizi in genere	O	O	O	O
2.c.1.6.2 Pubblici esercizi molesti				
2.c.1.7 Distributori di carburante				
2.c.1.8 Artigianato di servizio	O	O	O	O
2.c.1.9 Commercio all'ingrosso				
2.c.1.10 Attività commerciali difformi				
2.c.2 Attività direzionali				
2.c.2.1 Uffici	O	O	O	O
2.c.2.2 Studi professionali	O	O	O	O
2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie	O	O	O	O
2.c.2.4 Centri di ricerca			O 1/2	
2.c.2.5 Attività direzionali difformi				
2.c.3 Attività alberghiere				
2.c.3.1 Alberghi			O	
2.c.3.2 Motels			O	
2.c.3.3 Campeggi				
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali				
2.c.3.5 Residences/case albergo			O	
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				
2.c.4 Servizi privati di interesse pubblico:				
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo	O	O	O	O
2.c.4.2 Parcheggi privati a pagamento				
2.c.4.3 Attrezz. sportive private a pagamento non spettacolari	O 1/2	O 1/2	O 1/2	O 1/2
2.c.4.4 Attrezz. sportive private a pagamento spettacolari			O	
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			O 1/2	
2.c.4.6 Servizi privati difformi				
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE				
3.a Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"				
3.a.1 Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale				
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta				
3.a.1.2 Verde pubblico				
3.a.1.3 Strutture scolastiche				
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport				
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali				
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche				
3.a.1.7 Strutture per attività culturali				
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative				
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.				
3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi				
3.b Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"				
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità				
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche				
3.b.3 Impianti ecologici				
3.b.4 Attrezzature cimiteriali				
3.b.5 Caserme				
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.				

LEGENDA

- O** Obbligo di cessione (o asservimento ad uso pubblico) di aree per parcheggi, secondo la dotazione prescritta dall'apposito articolo delle presenti n.t.a. "Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (Legge Regionale 23 luglio 1999 n. 14)".
- x/y** Percentuale di aree standard da reperire rispetto alla suddetta dotazione.

Art. 62 Localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico all'interno degli ambiti di pianificazione attuativa

Nei casi in cui la localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico – ivi compresa la viabilità (sia principale che di servizio) – da cedere o da asservire negli ambiti di pianificazione attuativa (o anche – ove previsto – all'esterno, ma in relazione agli stessi) non risulta indicata in alcun elaborato del P.G.T., la stessa dovrà essere stabilita all'atto della formazione ed approvazione del relativo P.A.

Nei casi in cui detta localizzazione sia viceversa indicata dal P.G.T., la stessa è obbligatoria, fatta salva la facoltà del competente organo deliberante del Comune, su proposta del Responsabile del Servizio, di ridefinirla all'atto dell'approvazione del relativo P.A.

Art. 63 Accessibilità e possibilità di parcheggio per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico

Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche su aree a ciò destinate dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo ove necessario anche all'esterno dell'area di intervento.

La norma si applica non solo alle opere pubbliche realizzate direttamente dal Comune o da altri soggetti pubblici, ma anche alle opere pubbliche:

- realizzate da privati in forza di convenzioni urbanistiche connesse a piani attuativi o ad *Interventi edilizi diretti convenzionati*;
- realizzate da privati in regime di concessione.

TITOLO QUARTO NORME DI ATTUAZIONE

Art. 64 Aree per servizi pubblici.

Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico hanno come destinazione d'uso specifica attività di interesse pubblico.

Le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico si articolano in:

- 1) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali;
- 2) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi;
- 3) aree per attrezzature al servizio degli insediamenti terziari/commerciali/ricettivi.

Le aree da acquisire (o da assoggettare all'uso pubblico) e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da realizzare sono indicate negli elaborati grafici del Piano dei Servizi e nelle tabelle riportate alle pagine seguenti, che specificano altresì le modalità di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi ed i soggetti competenti a detta attuazione.

Le specifiche destinazioni riportate per ogni singola area hanno valore indicativo e programmatico, a meno dei casi espressamente individuati come vincolanti.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE DA ACQUISIRE, MODALITA' DI ACQUISIZIONE

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	MODALITA' DI ACQUISIZIONE					NOTE
				area già di proprietà comunale	acquisizione diretta da parte del Comune	cessione collegata alla formazione di Piani Attuativi	altro	Piani Attuativi a carico dei quali è posto - in tutto o in parte - l'obbligo della cessione gratuita dell'area	
			mq						
1	I	Allargamento centro sportivo esistente	8.449		X				L'area ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
2	N	Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in prossimità del complesso "Centofontane2"	4.000		X				L'area ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
3	O	Realizzazione di nuovo parcheggio in via Noè, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-1	680			X		AT-1	La superficie mancante per la verifica della dotazione determinata in applicazione dell'indice Stn verrà monetizzata a favore del Comune
4	P	Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in via Cavallotti (in prossimità odierna scuola elementare)	138	X					
5	S	Area a disposizione del Comune, da destinare.	3.250				X		L'area verrà ceduta gratuitamente al Comune da parte di soggetti attuatori di <i>Interventi edilizi diretti convenzionati</i>

OPERE DA REALIZZARE, RELATIVI COSTI, MODALITA' DI ATTUAZIONE, SOGGETTI A CARICO DEI QUALI SONO POSTI I COSTI, PROGRAMMAZIONE

NR. ORD.	RIF. TAVOLA	ELENCO DEGLI INTERVENTI PREVISTI	SUPERFICIE mq	COSTO DELL'OPERA	MODALITA' DI FINANZIAMENTO E SOGGETTI A CARICO DEI QUALI E' POSTO IL COSTO DELL'OPERA				PROGRAMMAZIONE					
					opere poste a carico di ambiti di pianificazione attuativa	opere a carico del Comune	opere a carico di altri soggetti	specificazione dei soggetti a carico dei quali è posto l'onere economico della realizzazione dell'opera	I ANNO	II ANNO	III ANNO	IV ANNO	V ANNO	DA PROGRAMMARE
			mq	Euro	Euro	Euro								
1	I	Allargamento centro sportivo esistente	8.449	600.000		X 600.000		Amministrazione Comunale						600.000
2	N	Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in prossimità del complesso "Centofontane2"	4.000	400.000		X 400.000		Amministrazione Comunale						400.000
3	O	Realizzazione di nuovo parcheggio pubblico in via Noè, all'interno dell'Ambito di Trasformazione AT-1	680	68.000	X 68.000			Attuatori P.A. relativi a AT-1						
4	P	Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in via Cavallotti (in prossimità odierna scuola elementare)	138	13.800		X 13.800		Amministrazione Comunale	13.800					
5		Formazione di nuova rotonda all'incrocio tra via Cavallotti e la SP 163		400.000				Amministrazione Comunale/Provi nciale						400.000
6		Opere di miglioramento della viabilità comunale, ed in particolare formazione di nuovi percorsi ciclopedonali esterni ad ambiti di pianificazione attuativa		150.000		X 150.000		Amministrazione Comunale	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	
7		Manutenzioni periodiche alle strutture esistenti		500.000		X 500.000		Amministrazione Comunale	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	
TOTALE				2.131.800					143.800	130.000	130.000	130.000	130.000	1.400.000

Art. 65 Modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per quanto concerne gli indici e parametri di edificabilità da osservare nella realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti su queste aree, si rinvia ai seguenti specifici articoli del Piano delle Regole:

- AP1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali
- AP2 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali
- AP3 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari

Allorché realizzati direttamente dal Comune, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili con una delle due modalità seguenti:

- nel caso l'intervento costituisca attuazione delle previsioni di un Piano Attuativo convenzionato, previo rilascio di apposito Permesso di costruire;
- negli altri casi, mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

Art. 66 Realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario dell'area

E' comunque ammessa – ai sensi dell'articolo 9, comma 12, terzo e quarto periodo, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) – la realizzazione diretta da parte del proprietario dell'area, in alternativa alla realizzazione da parte del Comune, delle attrezzature e dei servizi previsti dal Piano dei Servizi.

Qualora intenda avvalersi di tale facoltà, il proprietario dell'area (o altro soggetto che ne abbia la disponibilità) formulerà apposita e circostanziata proposta scritta alla Giunta comunale, che è tenuta ad esaminarla comunicando all'interessato entro 60 giorni se intenda accettarla ed a quali condizioni. L'eventuale rifiuto dovrà essere motivato con argomentazioni di interesse pubblico.

La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione fra il soggetto attuatore ed il Comune, intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Art. 67 Orti per il tempo libero

L'Amministrazione comunale ha facoltà di individuare particolari ambiti – anche tra le aree destinate ad attrezzature per il verde – da destinare alla formazione di unità ortive per il tempo libero, da assegnare a soggetti privati mediante apposito regolamento e convenzione d'uso.

Art. 68 Impianti tecnologici

Si definiscono tali gli interventi destinati a contenere impianti tecnici di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le centraline telefoniche, gli impianti di sollevamento, trattamento e distribuzione dell'acqua potabile, gli impianti di depurazione dei liquami provenienti dalla rete fognaria, le camerette della rete fognaria, e simili.

Oltre che nelle specifiche aree individuate nelle Tavole grafiche del P.G.T., tali interventi possono essere localizzati in tutte le zone del territorio comunale in base a necessità espresse dagli enti gestori dei servizi, nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie e di quelle relative alla sicurezza e dopo aver acquisito, ove

previsto, il parere dei competenti soggetti preposti alla tutela della salute e della qualità e salubrità dell'ambiente (ASL e ARPA in particolare).

Nelle aree edificabili la loro realizzazione non dà luogo ad alcuna verifica di indici e parametri; le relative costruzioni devono possedere caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente naturale o nel paesaggio urbano.

Art. 69 Ubicazione dei sottoservizi di rete

I sottoservizi di rete di nuova realizzazione (fognature, rete idrica, rete energia elettrica, rete gas, cavedi multiservizi, reti di telecomunicazioni, rete di alimentazione della pubblica illuminazione, ecc.) dovranno – ove possibile – essere collocati al di fuori della carreggiata stradale, al fine di non comportarne la manomissione in caso di necessità di nuovi allacciamento o di interventi manutentivi.

Si rinvia in ogni caso a quanto più specificamente indicato nel “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*) allegato al presente Piano dei Servizi.

Art. 70 Contenuti dei progetti di opere pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ciascun progetto di opera pubblica e di interesse pubblico o generale (anche qualora relativo alla riqualificazione e/o al riuso di edifici o manufatti esistenti), ivi compresi eventuali progetti per interventi di edilizia residenziale pubblica, dovrà essere corredato da apposita tavola planovolumetrica nella quale siano esattamente definiti:

- le sagome di ingombro degli edifici o dei manufatti da realizzare;
- le masse e le altezze degli stessi;
- il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione e la funzione dei singoli edifici o manufatti;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche degli edifici o dei manufatti;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA;

- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche di eventuali recinzioni;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Ove possibile, i progetti di opere concernenti la mobilità (strade e parcheggi) prevederanno l'utilizzo di materiali costruttivi di recupero, l'utilizzo di asfalti fotocatalitici e l'impiego di tecniche costruttive fonoassorbenti; tenderanno inoltre a ridurre al minimo le superfici pavimentate o impermeabilizzate (ad esempio per le aiuole spartitraffico), favorendo invece l'utilizzo delle pavimentazioni verdi e traspiranti per le aree di pertinenza.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.

Per le attrezzature e gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO.

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione**

invernale”¹¹ deve essere ridotto del 30% (trenta per cento) rispetto al massimo consentito – in funzione della *Zona climatica* di appartenenza¹², dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)¹³ – **dalle vigenti norme nazionali¹⁴ e regionali¹⁵.**

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA DELLE PRINCIPALI NUOVE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE PREVISTE DAL PIANO DEI SERVIZI.

Ampliamento dell'attuale centro sportivo, ubicato in Via Francesco Noé e intitolato "Andrea Medici"
(vedi "Ambito di trasformazione A1" nel Documento di Piano).

L'ampliamento è finalizzato a estendere e completare la gamma dei servizi offerti all'interno del centro sportivo, così da rafforzarne il carattere di vero e proprio polo per il gioco, lo sport e le attività ricreative.

Si prevede di insediare alcune nuove attrezzature, sportive e non, per favorire la possibilità di organizzare feste, giochi, incontri a tema e manifestazioni all'aperto.

E' anche prevista la creazione di una pista ciclo-pedonale, con larghezza minima di mt. 2,50 posta sul confine nord dell'ambito, che faccia da collegamento tra il centro sportivo esistente e le edificazioni dell'adiacente Comune di Calvignasco, integrandosi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti.

L'area destinata all'ampliamento ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e per questo il progetto complessivo dovrà essere verificato e concordato con l'ente gestore del Parco stesso.

[Parte modificata in adeguamento al punto D.14 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

Anche in considerazione della collocazione all'interno del territorio del Parco, la progettazione dell'intervento sarà improntata al principio del minimo impatto paesistico ambientale.

Detta progettazione dovrà dunque porre particolare attenzione:

- a minimizzare la realizzazione di strutture edilizie e di superfici pavimentate, preferendo l'impiego di strutture leggere e "provvisorie" e di superfici pavimentate con materiali naturali e traspiranti;
- a fare in modo che le poche, leggere e "provvisorie" strutture previste abbiano caratteristiche tali da "dialogare" col contesto paesistico del territorio rurale del Parco senza porsi in dissonanza col medesimo;
- a mitigare le strutture con opportune cortine vegetali e, più in generale, con estese piantumazioni;

Dette cortine saranno così differenziate per funzione:

- lungo i lati adiacenti il territorio aperto (Golf Club Ambrosiano) le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato/urbanizzato.

Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.

- lungo il lato sud, adiacente il realizzando insediamento residenziale, la fascia, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo, avrà anche la funzione di barriera di attenuazione acustica per la possibile presenza nel centro sportivo ampliato di attività rumorose

Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine

¹¹ Il "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

¹² Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

¹³ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

¹⁴ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

¹⁵ "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).

- a compensare le sottrazioni di naturalità (necessariamente causate dalla realizzazione dell'intervento) mediante la messa a dimora di alberi e arbusti (che assumeranno pertanto la duplice funzione di “mitigare” e di “compensare”).
- ad effettuare le necessarie verifiche dell' *impatto acustico* delle nuove attività previste, rispettando le norme vigenti (ivi comprese quelle specificamente relative al Parco Agricolo).

Si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai percorsi pedonali e ciclabili; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito.

Il Piano Attuativo (Ambito di trasformazione A1 del Documento di Piano) dovrà essere corredato dalle “*previsioni planovolumetriche di dettaglio*”, come definite dall'articolo 36 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori di eventuale/i edificio/i o manufatti verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Formazione di un parcheggio pubblico all'estremità ovest dell'edificato (vedi “Ambito di trasformazione B1” nel Documento di Piano).

Il parcheggio è al servizio sia del quartiere, sia del territorio del Parco (trovandosi lungo la strada di accesso a quest'ultimo sul limitare del relativo perimetro), per consentire ai visitatori intenzionati ad inoltrarsi nel Parco di abbandonare l'auto e proseguire a piedi o in bicicletta.

La superficie destinata a parcheggio non dovrà in ogni caso impegnare più di 4.000 mq, mentre la parte rimanente sarà lasciata a verde e adeguatamente piantumata.

L'area destinata al parcheggio ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e per questo il progetto complessivo dovrà essere verificato e concordato con l'ente gestore del Parco stesso.

[Parte modificata in adeguamento al punto D.15 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

Anche in considerazione della collocazione all'interno del territorio del Parco, la progettazione dell'intervento sarà improntata al principio del minimo impatto paesistico ambientale.

Detta progettazione dovrà dunque porre particolare attenzione:

- ad escludere la realizzazione di strutture edilizie;

[Parte soppressa in accoglimento del punto A.17 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]

- a mitigare la presenza dei veicoli parcheggiati con opportune cortine vegetali (siepi e filari) e, più in generale, con estese piantumazioni;
In particolare, lungo i lati nord, ovest e sud, adiacenti il territorio aperto (Golf Club Ambrosiano e ambito agricolo), dette cortine avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato/urbanizzato. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato.

Lungo il lato est, adiacente l'edificato residenziale esistente, la cortina, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo, avrà anche la funzione di separazione e allontanamento del parcheggio dalle abitazioni nonché di barriera di attenuazione acustica. Saranno pertanto caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere sia l'effetto di schermatura/mitigazione, sia quello di barriera acustica. E' da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine vegetali insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).

- a compensare le sottrazioni di naturalità (necessariamente causate dalla realizzazione dell'opera) mediante la messa a dimora di alberi e arbusti (che assumeranno pertanto la duplice funzione di “mitigare” e di “compensare”).

Le superfici destinate a parcheggio dovranno essere impermeabilizzate ed essere dotate di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche che prima del recapito sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo devono essere opportunamente disoleate

[Parte aggiunta in accoglimento del punto A.17 del parere A.S.L. (vedi controdeduzioni)]

Si avrà cura, ove possibile, di separare i percorsi carrabili dai percorsi pedonali e ciclabili; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi pedonali e ciclabili esistenti o previsti all'esterno dell'ambito.

Art. 71 Vani interrati o seminterrati in edifici pubblici e di interesse pubblico o generale

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, negli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, eventuali locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati a funzioni comportanti la permanenza di persone.

Detti locali possono essere realizzati e/o adibiti ad altre funzioni solo in presenza delle caratteristiche stabilite nel Regolamento Locale d'Igiene e nel Regolamento Edilizio e dietro rilascio da parte del progettista (per gli edifici di proprietà del Comune) o del proprietario (per gli edifici appartenenti ad altri soggetti) di apposita certificazione–dichiarazione che sollevi il Comune e l'Ufficio Tecnico Comunale da responsabilità.

CAPO QUARTO

PIANO DELLE REGOLE

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 72 Riferimenti normativi relativi al Piano delle Regole

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

Art. 73 Efficacia giuridica e durata del Piano delle Regole

Le prescrizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli Ambiti di Trasformazione (AT) individuati nel Documento di Piano, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
- f) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
 - 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

TITOLO SECONDO

NORME GENERALI

Art. 74 Modifica delle destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve sempre risultare sia dalle tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire (o Denuncia di Inizio Attività), sia dagli strumenti di pianificazione attuativa.

Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un immobile o di una sua porzione costituente *Unità funzionale* (Ufn), se connessa alla realizzazione di opere edilizie per le quali sia richiesto titolo autorizzativo, è soggetta al rilascio di *Permesso di Costruire* (o alla presentazione di *Denuncia di Inizio Attività*).

La trasformazione di *Superfici lorde non abitabili* (Snr) in *Superfici lorde abitabili* (Sa) è soggetta a titolo autorizzativo.

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

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

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

Art. 75 Destinazioni d'uso non consentite nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato

Le destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato sono quelle evidenziate con apposito simbolo grafico nella tabella riportata alla pagina seguente.

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

Art. 76 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

a) "Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili":

Il recupero è normalmente ammesso, purché:

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

b) "Nucleo urbano di antica formazione":

Fatti salvi criteri più restrittivi dettati dalle presenti norme (agli articoli che disciplinano gli interventi nel "Nucleo urbano di antica formazione") per determinate categorie di edifici di particolare interesse, il recupero è normalmente ammesso, purché:

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

- b.1) si tratti di sottotetti di edifici in uso ai piani sottostanti, e non di edifici dismessi;
- b.2) sia finalizzato esclusivamente all'ampliamento di unità immobiliari residenziali esistenti ai piani sottostanti del medesimo corpo di fabbrica e dunque senza dar luogo alla formazione di unità immobiliari autonome;

Destinazioni d'uso non consentite

DESTINAZIONI		AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO			
		AR Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	NA Nucleo urbano di antica formazione	PAA Aree soggette a Piani Attuativi o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati	APT Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie
1) RESIDENZA					
1.a	Abitazioni urbane				O
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura	O Salvo per le aziende agricole esistenti	O	O	O
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività				
1.d	Abitazioni collettive				O
1.e	Accessori alla residenza				
1.f	Abitazioni difformi			O	O
2) ATTIVITA' ECONOMICHE					
2.a	Attività agricole				
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo	O Salvo per le aziende agricole esistenti nel nucleo di antica formazione	O	O	O
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	O	O	O	O
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva	O	O	O	O
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/orticoltura	O Salvo per le aziende agricole esistenti nel nucleo di antica formazione	O	O	O
2.a.5	Attività agrituristiche	O Salvo per le aziende agricole esistenti nel nucleo di antica formazione	O	O	O
2.a.6	Attività agricole difformi	O	O	O	O
2.b	Attività industriali e artigianali				
2.b.1	Attività industriali	O	O	O	
2.b.2	Attività artigianali	O	O	O	
2.b.3	Depositi a cielo aperto	O	O	O	O
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi	O	O	O	O
2.c	Attività terziarie				
2.c.1	Attività commerciali ed affini				
2.c.1.1	Esercizi di vicinato				
2.c.1.2	Medie strutture di vendita	O	O	O	
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita	O	O	O	O
2.c.1.4	Centri commerciali	O	O	O	O
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni	O	O	O	
2.c.1.6.1	Pubblici esercizi in genere	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp	≤ 300 mq di Slp
2.c.1.6.2	Pubblici esercizi molesti	O	O	O	O
2.c.1.7	Distributori di carburante	O	O	O	O
2.c.1.8	Artigianato di servizio	salvo le attività espressamente vietate	≤ 300 mq di Slp e salvo le attività espressamente vietate	≤ 300 mq di Slp e salvo le attività espressamente vietate	
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso	O	O	O	
2.c.1.10	Attività commerciali difformi	O	O	O	O
2.c.2	Attività direzionali				
2.c.2.1	Uffici				
2.c.2.2	Studi professionali				
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie				
2.c.2.4	Centri di ricerca	O	O	O	
2.c.2.5	Attività direzionali difformi	O	O	O	O
2.c.3	Attività alberghiere				
2.c.3.1	Alberghi	O	O	O	
2.c.3.2	Motels	O	O	O	
2.c.3.3	Campeggi	O	O	O	O
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali	O	O	O	O
2.c.3.5	Residences/case albergo	O	O	O	O
2.c.3.6	Attività alberghiere difformi	O	O	O	O
2.c.4	Servizi privati:				
2.c.4.1	Attrezzature private culturali e per lo spettacolo				
2.c.4.2	Parcheggi privati a pagamento				
2.c.4.3	Attrezz. sportive private a pagamento non spettacolari				
2.c.4.4	Attrezz. sportive private a pagamento spettacoli	O	O	O	O
2.c.4.5	Attrezzature private per la salute	O	O	O	
2.c.4.6	Servizi privati difformi	O	O	O	O
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a	Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"				
3.a.1	Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale				
3.a.1.1	Parcheggi e spazi di sosta				
3.a.1.2	Verde pubblico				
3.a.1.3	Strutture scolastiche	O	O	O	O
3.a.1.4	Strutture per il gioco e lo sport	O	O	O	
3.a.1.5	Strutture per attività assistenziali				O
3.a.1.6	Strutture sanitarie e terapeutiche	O	O	O	O
3.a.1.7	Strutture per attività culturali	O	O	O	O
3.a.1.8	Strutture per attività sociali e ricreative	O	O	O	O
3.a.1.9	Strutture per servizi amministrativi.	O	O	O	O
3.a.2	Attrezzature per servizi religiosi	O	O	O	O
3.b	Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"				
3.b.1	Opere di urbanizzazione: mobilità				
3.b.2	Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche				
3.b.3	Impianti ecologici	O	O	O	O
3.b.4	Attrezzature cimiteriali	O	O	O	O
3.b.5	Caseme	O	O		
3.b.6	Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.				

NB

Le destinazioni d'uso **non consentite** sono quelle evidenziate col seguente simbolo grafico: **O**

b.3) non comporti innalzamento delle falde del tetto, né in gronda né in colmo;

b.4) l'aeroilluminazione dei locali sia conseguita esclusivamente:

- ove possibile e ove compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, con normali finestre nei muri perimetrali, aventi singolarmente dimensioni, forme ed eventuali elementi decorativi coerenti con quelli delle finestre esistenti ai piani sottostanti;
- in alternativa, con lucernari in falda, tipo Velux, non visibili dagli spazi pubblici e distribuiti sulla copertura in modo ordinato e, possibilmente, in coerenza con la sequenza dei pieni e dei vuoti della facciata.

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

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

c) Altri ambiti del territorio Comunale: il recupero non è ammesso.

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

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

La distanza dai confini di proprietà è viceversa derogabile per effetto di accordi fra privati confinanti.

Art. 77 Fattibilità geologica e sismica

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

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

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

La suddetta allegata indagine geologica, idrogeologica e sismica classifica il territorio comunale in "zone di fattibilità geologica" sulla base delle seguenti "classi di fattibilità", stabilite con d.g.r. 22 dicembre 2005 n. 8/1566, d.g.r. n. 8/7374 del 2008 e d.g.r. n. 9/2616 del 30.11.2011:

[Parte modificata in adeguamento alle prescrizioni o osservazioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dall'Amministrazione Provinciale (vedi controdeduzioni)]

Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

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

Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

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

Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

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

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

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

Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

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

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

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

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

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

Zona di Classe 1 – Fattibilità senza particolari limitazioni

Alla Classe 1 non è stata ascritta alcuna porzione del territorio comunale di Bubbiano.

Zona di Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Alla Classe 2 non è stata ascritta alcuna porzione del territorio comunale di Bubbiano.

[Parte modificata in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall'Amministrazione Provinciale (vedi controdeduzioni)]

Zona di Classe 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni

Alla CLASSE 3 sono state ascritte:

- L'estesa AREA RIMODELLATA adibita a campo da golf (**Sottoclasse 3A**) a Nord della zona residenziale di Bubbiano, compresa nel Parco Agricolo Sud Milano (Art. 36 delle NTA - *ambiti sportivi e ricreativi esistenti*). La realizzazione delle varie ondulazioni del campo da gioco è avvenuta mediante risagomatura della superficie topografica ed ha comportato la movimentazione ed il livellamento di materiale terrigeno incoerente, privo di compattezza e scarsamente addensato, dotato pertanto di CARATTERISTICHE GEOTECNICHE SCADENTI. Il contesto è inoltre molto ricco di acque in connessione con la falda sotterranea.
- le aree di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (**Sottoclasse 3B**) definite con criterio geometrico (D.Lgs. 152/2006, succ. mod. ed integrazioni). Le captazioni attualmente in uso sono: pozzo n. 2 (Via Roma – cortile Municipio) e 3 (Via Noè).
- estese porzioni di territorio comunale contraddistinte da VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA (**Sottoclasse 3C**) in virtù della ridotta soggiacenza della falda acquifera superficiale (1-2m dal p.c.). Tale caratteristica rende quest'ultima particolarmente esposta a potenziali fenomeni di inquinamento per infiltrazione di sostanze estranee dal suolo, oltre a potenziali compromissioni derivanti dai reciproci scambi con le acque superficiali. Il medesimo ambito territoriale (**Sottoclasse 3C**) è contraddistinto da SCADENTI CARATTERISTICHE GEOTECNICHE ai fini ingegneristici e dalla possibile presenza di FALDA SUBAFFIORANTE in grado di interferire con le strutture fondali degli edifici. Pertanto, ai fini della corretta progettazione, nell'ambito di tali settori e, prudentemente, nelle aree contermini, le condizioni

geotecniche ed idrogeologiche dovranno essere valutate puntualmente indipendentemente dall'importanza e dalle dimensioni dell'intervento, anche in occasione di edificazioni singole e/o private, ampliamenti oltre che per eventuali opere di interesse pubblico (quali per es.: sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc.).

[Parte modificata in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall’Amministr. Provinciale (vedi controdeduzioni)]

Zona di Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

Alla CLASSE 4 sono state ascritte:

- Le aree di Rispetto Fluviale interdette all'edificazione (con ampiezza di 10.0 m dalle sponde) individuate lungo le aste del CANALE TICINELLO OCCIDENTALE e della ROGGIA TOLENTINA (**Sottoclasse 4A**). Esse sono aree di demanio idrico appartenenti al Reticolo Idrografico Principale (ai sensi delle DGR n. 7/7868 del 25.01.2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003).
- le aree di Rispetto torrentizie (fascia di 10.0 m da ciascuna sponda) individuate lungo il FONTANILE ARCHINTO ai sensi del Regolamento comunale di Polizia Idraulica (**Sottoclasse 4B**). Inoltre, secondo quanto disposto dalle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (DGR n. 7/7868/2002 e n. 7/13950/2003) si individuano le seguenti superfici di tutela ambientale così estese: raggio di 50 m dalla testa del medesimo fontanile; ampiezza di 25 m da ciascuna sponda, per un'estensione di 150 m.
- Le aree di tutela assoluta dei POZZI PUBBLICI ad uso idropotabile (**Sottoclasse 4C**), individuate ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006, succ. mod. ed integrazioni.
- Le ampie SUPERFICI IDRICHE ED I LAGHI ARTIFICIALI (**Sottoclasse 4D**) all'interno della zona del Golf, originati dall'affioramento della falda freatica che, per tale motivo, si trova priva di adeguata protezione nei confronti dei potenziali inquinanti e, pertanto, in condizioni di VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA ESTREMAMENTE ELEVATE.

[Parte modificata in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall’Amministr. Provinciale (vedi controdeduzioni)]

C) Prescrizioni di fattibilità geologica.

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

[Parte soppressa in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall’Amministr. Provinciale (vedi controdeduzioni)]

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

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

In particolare, nel territorio in Classe 3 per le Opere strategiche e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/2003), ovvero tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali, si dovranno approntare **analisi sismiche di 3° LIVELLO** in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della D.G.R. n. 9/2616 del 30.11.2011 (si veda in proposito il successivo paragrafo 5.2 – Norme sismiche).

Ovunque, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.

PRESCRIZIONI

DESTINAZIONI D'USO	<p>In ambito urbano ed extraurbano, quanto previsto dallo strumento urbanistico, e più precisamente: in corrispondenza di aree non edificate, quando non previste destinazioni d'uso di tipo residenziale, artigianale o industriale, è auspicabile una destinazione agricola o ricreativo-fruttiva.</p> <p>Per l'AREA RIMODELLATA adibita a campo da golf (Sottoclasse 3A), compresa nel Parco Agricolo Sud Milano, è favorito il mantenimento dell'attuale destinazione ad impianto sportivo e, comunque, quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale.</p> <p>Viste le specifiche condizioni geotecniche ed idrogeologiche del contesto, gli eventuali interventi auspicabili si riferiscono all'ambito ricreativo e fruttivo, purchè a ridotto impatto sulle componenti paesaggistiche ed ambientali (idrografiche, idrogeologiche e morfologiche).</p> <p>AREE DI RISPETTO PER I POZZI AD UTILIZZO POTABILE (Sottoclasse 3B): le destinazioni d'uso e le attività all'interno delle aree di rispetto dovranno essere compatibili con quanto riportato all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006; saranno pertanto vietate le seguenti attività:</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Dispersione di acque reflue e fanghi, anche se depurati;</i>- <i>Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi;</i>- <i>Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi (salvo quanto indicato in specifici piani di utilizzazione);</i>- <i>Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade;</i>- <i>Aree cimiteriali; Apertura di cave in connessione con la falda;</i>- <i>Apertura di pozzi, ad eccezione di quelli idropotabili e di quelli finalizzati alla tutela delle caratteristiche qualitative della risorsa;</i>- <i>Gestione di rifiuti;</i>- <i>Stoccaggio di prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;</i>- <i>Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;</i>- <i>Pozzi perdenti;</i>- <i>Pascolo e stabulazione del bestiame.</i> <p>Estese aree del territorio comunale in POTENZIALE DISSESTO DELLE CONDIZIONI GEOTECNICHE ai fini ingegneristici per la presenza di terreni di qualità scadente e per la possibile presenza di FALDA SUBAFFIORANTE (Sottoclasse 3C) le eventuali <u>nuove edificazioni</u>, anche di tipologia singola e privata, gli <u>ampliamenti degli edifici esistenti</u> (oltre agli interventi di <u>demolizione e ricostruzione totale o parziale e interventi strutturali di consolidamento delle fondazioni</u>), le <u>opere di interesse pubblico</u> quali sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc., dovranno essere valutate puntualmente in riferimento alle specifiche condizioni idrogeologiche.</p>
---------------------------	---

	<p>AREE CONTRADDISTINTE DA VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA (Sottoclasse 3C): le eventuali nuove destinazioni artigianali o industriali dovranno essere preferibilmente di tipo <u>non insalubre</u>. Le eventuali destinazioni artigianali o industriali di tipologia insalubre dovranno essere possibilmente di limitato impatto e saranno valutate puntualmente sulla scorta di specifica <u>analisi di compatibilità ambientale</u> da redigere a cura del proponente dell'intervento durante la fase progettuale preliminare.</p>
INDAGINI E STUDI	<p>Per l'AREA RIMODELLATA adibita a campo da golf (Sottoclasse 3A) <u>relativamente a nuovi interventi</u> di cui alle tipologie sopraindicate ed agli <u>ampliamenti, ricostruzioni e consolidamenti delle strutture/edifici esistenti</u>, si prescrive l'analisi mediante apposito <u>studio di impatto</u> sulle componenti idrogeologiche, idrografiche e morfologiche del contesto.</p> <p>Le aree di RISPETTO PER I POZZI AD UTILIZZO POTABILE (Sottoclasse 3B) dovranno essere ridefinite con criterio temporale ai sensi della DGR 15137/1996; nell'ambito di tale analisi, si valuterà l'opportunità di posizionare un sistema di controllo (piezometri di monitoraggio) a salvaguardia della caratteristiche qualitative della risorsa captata.</p> <p>Analisi di compatibilità ambientale relativamente ad eventuali interventi artigianali o industriali di tipo insalubre nell'ambito delle superfici contraddistinte da VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA MEDIO-ALTA (Sottoclasse 3C) da redigere a cura del proponente dell'intervento durante la fase progettuale preliminare. In tale contesto, si prenderanno in esame le prescrizioni e le cautele generali da adottare al fine di diminuire il grado di rischio sulla componente idrografica sotterranea e superficiale.</p> <p>Indagini geotecnico-idrogeologiche puntuali relativamente a nuovi interventi edificatori di cui alle tipologie sopraindicate ed agli ampliamenti, ricostruzioni e consolidamenti delle strutture/edifici esistenti (Sottoclasse 3C): per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, oltre che per la possibile presenza di falde subaffioranti o sospese. Si dovrà determinare, mediante specifica indagine da redigere a cura del richiedente, l'esatta profondità della superficie freatica e della frangia di periodica oscillazione al fine di stabilire la posizione delle strutture fondazionali.</p> <p>Ovunque, quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" (o dalle disposizioni ancora applicabili sino al termine del periodo transitorio) per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.</p> <p>Per tutte le opere edilizie di nuova realizzazione (manufatti, edifici, infrastrutture tecnologiche, stradali, ecc.) è obbligatoria la relazione geologica; la stessa dovrà evidenziare, mediante supplementi d'indagine di natura geologico-tecnica, geotecnica e/o idrogeologica (in relazione allo specifico ambito territoriale), la compatibilità dell'intervento con le situazioni di reale o potenziale dissesto.</p> <p>Inoltre dovranno essere altresì indicate le prescrizioni tecniche al fine di realizzare idonee tipologie costruttive nonché opere di sistemazione e bonifica.</p> <p>Per quanto concerne l'edificato esistente è richiesta la relazione geologica a supporto della pratica edilizia per i seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> → ampliamento del manufatto o del fabbricato; → demolizione totale o parziale con ricostruzione del manufatto/fabbricato; → interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti.
OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO	<p>In ambito urbano ed in ambito produttivo-terziario, completamento degli eventuali sistemi di collettamento e depurazione, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite.</p>

	<p>Sulla base delle risultanze degli studi/indagini di cui sopra, gli interventi compatibili con la Classe di Fattibilità 3 dovranno prevedere interventi finalizzati alla <u>eliminazione del rischio di contaminazione delle acque superficiali e sotterranee</u>, alla eliminazione delle condizioni di dissesto geotecnico e del rischio idrogeologico.</p> <p>Opere e cautele generali finalizzate alla limitazione del grado di VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA (Sottoclasse 3C) sulla base delle risultanze dell'<u>analisi di compatibilità ambientale</u> prescritta sopra.</p> <p>Quanto previsto dai risultati delle indagini condotte ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" (o dalle disposizioni ancora applicabili sino al termine del periodo transitorio) per l'eliminazione delle condizioni di reale o potenziale dissesto.</p>
--	--

[Parte modificata in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dall'Amministr. Provinciale (vedi controdeduzioni)]

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

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

Localmente, con riferimento alla tipologia ed alla funzione (o destinazione) degli eventuali interventi previsti, dovranno essere valutate le condizioni geotecniche, idrogeologiche e sismiche ai fini della corretta progettazione. In particolare, per le Opere strategiche e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/2003) nel territorio in Classe 4 si dovranno approntare analisi sismiche di 3° LIVELLO in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della D.G.R. n. 9/2616 del 30.11.2011 (si veda in proposito il successivo paragrafo 5.2 – Norme sismiche).

PRESCRIZIONI

DESTINAZIONI D'USO	<p>Viene <u>esclusa qualsiasi nuova edificazione</u> ad eccezione di opere finalizzate al consolidamento, alla protezione idrogeologica ed idraulica.</p> <p>Per gli <u>edifici esistenti</u> saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di volume e modifiche delle destinazioni d'uso - Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.</p> <p>Potranno essere realizzate eventuali <u>infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico</u> solo se non altrove localizzabili; le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata la relazione geologica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio.</p> <p>In virtù delle condizioni di VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA ESTREMAMENTE ELEVATE determinate dall'affioramento della falda freatica, quanto riportato al primo capoverso si applica alle SUPERFICI IDRICHE E LAGHI ARTIFICIALI (Sottoclasse 4D) all'interno della zona del Golf. Per tali superfici, comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, è favorito il mantenimento dell'attuale destinazione ad impianto sportivo e, comunque, quanto previsto dallo strumento urbanistico comunale. Viste le specifiche condizioni geotecniche ed idrogeologiche del contesto, gli eventuali interventi auspicabili si riferiscono all'ambito ricreativo e fruitivo, purchè a ridotto impatto sulle componenti paesaggistiche ed ambientali (idrografiche, idrogeologiche e morfologiche).</p>
---------------------------	--

INDAGINI E STUDI	<p>Studi e progettazione di interventi di riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza fluviale lungo le aste del CANALE TICINELLO OCCIDENTALE, della ROGGIA TOLENTINA (Sottoclasse 4A) e della rete irrigua privata, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ricostruzione o manutenzione delle strutture vegetali lineari (filari e fasce arboreo-arbustive fluviali); • censimento dei potenziali elementi di degrado delle caratteristiche qualitative delle acque, al fine del mantenimento o ricostituzione della rete ecologica provinciale. <p>Studi e progettazione di interventi di manutenzione e recupero ambientale lungo l'asta e le aree di rispetto del FONTANILE ARCHINTO (Sottoclasse 4B) quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spurgo e taglio dell'erba della testa e dei primi 100m dell'asta; • sgombero delle ripe, del bordo della testa e delle sponde dal materiale dello spurgo e mantenimento delle medesime in buono stato; • eliminazione dei rifiuti eventualmente presenti dalla testa e dall'asta. <p>Per le SUPERFICI IDRICHE ED I LAGHI ARTIFICIALI all'interno dell'area campo da Golf (Sottoclasse 4D), <u>relativamente agli interventi compatibili</u>, si prescrive l'analisi mediante apposito <u>studio di impatto</u> sulle componenti idrogeologiche, idrografiche e morfologiche del contesto.</p> <p>Quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa, per opere di carattere <u>non edificatorio, oltre che per le eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico realizzabili</u>. Nell'ambito degli interventi compatibili con l' Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001, è richiesta la relazione geologica per interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti, con la finalità di valutare le caratteristiche della capacità portante dei terreni di fondazione.</p>
OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO	<p>Allacciamento alla rete fognaria delle porzioni eventualmente non ancora servite.</p> <p>Interventi di consolidazione, sistemazione agronomico-forestale e riqualificazione ambientale delle aree di pertinenza fluviale del Canale Ticinello e della Roggia Tolentina (Sottoclasse 4A), oltre che della fitta rete irrigua ad uso agricolo presente nel territorio comunale, sulla base degli studi e progetti di cui sopra.</p> <p>Interventi finalizzati alla manutenzione ed al recupero ambientale lungo l'asta e le aree di rispetto del Fontanile Archinto (Sottoclasse 4B) sulla base degli studi di cui sopra.</p> <p>Le <u>aree di tutela assoluta</u> dei POZZI IDROPOTABILI (Sottoclasse 4C), rappresentate dai comparti immediatamente circostanti alle captazioni con estensione di raggio di 10.0m attorno ad esse, devono essere adibite esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. n. 152/2006). Per ragioni di sicurezza, le medesime devono essere adeguatamente protette.</p> <p>Sulla base delle risultanze degli studi/indagini di cui sopra, gli interventi compatibili con la Classe di Fattibilità 4 dovranno prevedere interventi finalizzati alla <u>eliminazione del rischio di contaminazione delle acque superficiali e sotterranee</u>.</p> <p>Quanto previsto dai risultati delle indagini condotte ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" (o dalle disposizioni ancora applicabili sino al termine del periodo transitorio) per l'eliminazione delle condizioni di reale o potenziale dissesto.</p>

[Parte modificata in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella "valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P." effettuata dall'Amministr. Provinciale (vedi controdeduzioni)]

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

In esito alla già menzionata indagine sismica nel territorio comunale è stata individuata un'unica tipologia di risposta sismica dei terreni, indicata in cartografia (ALLEGATO 7 – CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA) con la sigla Z4a.

E) Prescrizioni di fattibilità sismica.

Nelle aree individuate in carta, per le sole tipologie costruttive strategiche e rilevanti (elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 21.11.2003), sono obbligatoriamente da adottarsi le sottoriportate prescrizioni.

Secondo le previsioni del P.G.T., gli edifici/interventi teoricamente facenti parte delle categorie strategiche e/o rilevanti sono (ALLEGATO 4 – CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE):

- ampliamento del Campo sportivo comunale esistente;
- nuovi servizi alla persona, previsti negli attuali spazi della Scuola Elementare.

Tali interventi, qualora rientrassero nella tipologia sopradescritta, saranno soggetti all'applicazione della normativa di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 21.11.2003.

Zona sismica Z4a

Caratteri litologici e geotecnici: si tratta di superfici costituite da depositi fluvioglaciali e fluviali terrazzati in prevalenza sabbioso-limosi debolmente ghiaiosi, con caratteristiche geotecniche da mediocri a scadenti. La falda superficiale si attesta normalmente alle profondità comprese tra 1,0 e 2,5m dal piano campagna.

Approfondimenti d'indagine: I territori individuati con la lettera Z4a sono stati assoggettati ad approfondimento di 2° livello secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della D.G.R. n. 9/2616 del 30.11.2011. Tale approfondimento ha portato alla conclusione che il valore del Fattore di Amplificazione Fa (intervallo 0,1-0,5 s) è risultato superiore al rispettivo valore di soglia regionale: la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e, pertanto, sarà necessario effettuare analisi più approfondite (3° livello) in fase di progettazione edilizia. Tali prescrizioni riguardano le costruzioni strategiche e rilevanti in progetto, ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003.

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

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

Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte alle analisi di 3° livello di cui all'Allegato 5 della D.G.R. n. 9/2616 del 30.11.2011 al punto 2.3 e successive integrazioni.

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

[Parte modificata in adeguamento ai punti C.23 e C.24 delle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall'Amministr. Provinciale (vedi controdeduzioni)]

Art. 78 Vani interrati o seminterrati

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, i locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

Detti locali possono costituire “spazi agibili” solo in presenza delle caratteristiche stabilite nel Regolamento Locale d'Igiene e nel Regolamento Edilizio e dietro rilascio da parte del progettista e del proprietario di apposita certificazione–dichiarazione che sollevi il Comune e l'Ufficio Tecnico Comunale da responsabilità.

Art. 79 Raccordo normativo di coordinamento con il Parco 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 autorizzatorio o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario - storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.

Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 80 Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua attraverso:

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

La preventiva pianificazione attuativa è obbligatoria nei seguenti casi:

- a) per eventuali ambiti appositamente perimetrati nelle tavole del Piano delle Regole;
- b) per gli interventi classificabili nella categoria di intervento “ristrutturazione urbanistica” ricadenti in qualunque ambito del territorio comunale;
- c) per gli interventi comportanti l'insediamento di attività di commercio al dettaglio eccedenti la dimensione degli “esercizi di vicinato”.

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

- qualora si tratti di **interventi di “nuova costruzione”** (ivi compresi gli ampliamenti) allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”**, qualora ammessi, fatti salvi quelli finalizzati alla realizzazione di autorimesse (ove espressamente ammessi);

- qualora si tratti di **interventi di demolizione e ricostruzione** (anche attuata in forza di titolo abilitativo per “*ristrutturazione edilizia*”) allorché **ricadenti nel “Nucleo urbano di antica formazione”**, qualora ammessi;

[Parte modificata in accoglimento dell’osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

- qualora siano relativi a **nuova costruzione interessante** anche solo parzialmente **un’area pari o superiore a 2.500 mq**, in qualunque ambito ubicata;
- qualora comportino **mutamenti di destinazione d’uso di edifici esistenti** (o di parti di edifici, purché costituenti *Unità funzionale* Ufn), connessi all’effettuazione di opere edilizie (con esclusione di quelle di sola manutenzione ordinaria e straordinaria), **a favore di destinazioni d’uso diverse dalla residenza (fra le quali non sono comprese le destinazioni degli edifici accessori e pertinenziali al fabbricato principale, come elencate all’articolo 14 “Destinazioni d’uso”, paragrafo 1) “Residenza”, punto 1.e “Accessori alla residenza”);**
- qualora, con effettuazione di opere edilizie (escluse quelle di sola manutenzione ordinaria e straordinaria), comportino il **riutilizzo di edifici esistenti dismessi a favore di destinazioni d’uso diverse dalla residenza** (fra le quali non sono comprese le destinazioni degli edifici accessori e pertinenziali al fabbricato principale, come elencate all’articolo 14 “Destinazioni d’uso”, paragrafo 1) “Residenza”, punto 1.e “Accessori alla residenza”);

[Parte modificata in accoglimento dell’osservazione n. 06.09 (vedi controdeduzioni)]

- qualora comportino **il riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l’ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività produttive secondarie** (industria e artigianato produttivo) **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell’Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori o del traffico generato, o suscettibili di causare inquinamento ambientale;
- qualora comportino **il riuso o la ristrutturazione o la nuova costruzione o l’ampliamento** (incluso il sopralzo) **di strutture destinate ad attività terziarie**, commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di intrattenimento e svago, ricettive, direzionali, **suscettibili** – a giudizio esclusivo dell’Amministrazione Comunale – **di comportare disagi e molestie**, in particolare a causa di rumori (anche in relazione agli orari di svolgimento delle attività) o del traffico generato;
- qualora si renda necessario – a giudizio dell’autorità comunale – **l’adeguamento degli spazi pubblici**;
- qualora si tratti di interventi comportanti la **suddivisione in lotti di complessi industriali**, per assicurare adeguate condizioni di viabilità, di sosta e di mitigazione ambientale;
- qualora **l’obbligo della convenzione** sia **espressamente e specificamente stabilito** dalle presenti norme per qualsiasi altra ragione.

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

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

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

- i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17 febbraio 1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, purché conformi alle previsioni del Documento di Piano;
- i Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all’articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l’accelerazione degli investimenti a sostegno dell’occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia), convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493;
- eventuali altri particolari Piani Attuativi e/o atti di pianificazione/programmazione negoziata, diversi da quelli di cui sopra, previsti da specifiche normative;
- progetti, conformi alle normative vigenti in materia, che prevedano il coinvolgimento di risorse e capitali privati (in particolare interventi in Project Financing).

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

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

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

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

- il “Piano Urbano del Traffico e della Mobilità”, redatto o da redigere ai sensi del d.lgs. 285/92;
- la “Classificazione Acustica del territorio comunale”, redatta o da redigere ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001 nonché della d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la “Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica” del P.G.T. in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la “Definizione del reticolo idrico minore” di competenza del Comune, ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla L.R. n. 1/2000;
- la “Valutazione Ambientale Strategica” (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- la Deliberazione (assunta o da assumere) relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del d. lgs. 114/98;
- la Deliberazione (assunta o da assumere) relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
- il “Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo” (PUGSS) di cui all'art. 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Art. 81 Piani Attuativi

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

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
- b) Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457;
- c) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni;
- d) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865;
- e) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della legge 17.08.1942, n. 1150 e all'art. 36 della legge regionale 15.04.1975, n. 51.

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

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

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

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

Come stabilito dal quarto comma dell'articolo 12 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) e ss.mm.ii., per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (*Disposizioni in materia di infrastrutture e*

trasporti). In tal caso, il Sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

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

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

- le tipologie dei singoli edifici;
- le sagome di ingombro dei singoli edifici;
- le masse e le altezze dei singoli edifici;
- il rapporto morfologico e tipologico con il tessuto edificato circostante o limitrofo;
- la destinazione e la funzione dei singoli edifici;
- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle facciate e delle coperture degli edifici;
- l'indicazione e quantificazione delle superfici esterne da pavimentare nonché le principali caratteristiche costruttive e materiche delle relative pavimentazioni.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza (sia negli interventi di nuova edificazione, sia negli interventi di riqualificazione dell'edificato esistente) le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA;

- le principali caratteristiche costruttive, materiche e coloristiche delle recinzioni;
- il progetto delle piantumazioni esterne, con specificazione delle essenze previste.

Art. 82 Efficacia dei Piani Attuativi approvati.

Il presente Piano delle Regole recepisce i Piani Attuativi, tanto di iniziativa pubblica che privata, *approvati* prima della sua adozione, facendone salve le relative previsioni.

La convenzione che accompagna i Piani Attuativi di iniziativa privata di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*) – come modificato dall'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150*) – e all'articolo 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) conserva efficacia per il periodo nella stessa stabilito nel rispetto delle norme vigenti o, in mancanza, per il periodo stabilito da queste ultime.

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

Nel solo caso che, al cessare di tale efficacia, risultino completamente assolti gli obblighi ed oneri posti dalla convenzione a carico degli aventi titolo – sia in ordine alla cessione (o monetizzazione sostitutiva) delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, sia in ordine alla realizzazione delle relative opere, e con la sola esclusione degli importi da corrispondere all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi –, l'edificazione privata, qualora non conclusa, potrà essere portata a compimento senza necessità di rinnovo della convenzione, mediante *Interventi edilizi diretti*.

Qualora si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, ai fini del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione/accettazione delle Denunce di Inizio Attività, verranno applicati gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, verificandoli secondo le modalità previste da quest'ultimo; nel caso che – sulla base degli accertamenti effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale – le opere di urbanizzazione precedentemente realizzate risultino in cattivo stato di conservazione e se ne renda pertanto necessario il rifacimento o la manutenzione, il rilascio dei Permessi di Costruire (o la presentazione/accettazione delle Denunce di Inizio Attività) per il completamento dell'edificazione privata sarà subordinato alla preventiva presentazione di atto d'obbligo – debitamente registrato e trascritto – mediante il quale i proprietari

interessati si impegnano, con la costituzione di idonee garanzie finanziarie, ad effettuare entro un termine stabilito i necessari interventi di rifacimento o di manutenzione delle opere realizzate e deteriorate.

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

Art. 83 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno degli ambiti di Piano Attuativo.

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

Art. 84 Perequazione urbanistica nei Piani Attuativi

Salvo differenti accordi espressamente stabiliti fra i proprietari interessati ed espressamente approvati dal Comune, all'interno di ciascun ambito di pianificazione attuativa si applica la *Perequazione urbanistica* di comparto come definita all'articolo 36 delle presenti norme (Documento di Piano)..

Art. 85 Esame dell'impatto paesistico dei progetti in ambiti dell'edificato consolidato.

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

TITOLO QUARTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELL'EDIFICATO CONSOLIDATO

Art. 86 Ambiti dell'edificato consolidato

La tavola del Piano delle Regole "Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato" in scala 1 : 2.000 individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato, e precisamente:

- AR : Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- NA : Nucleo urbano di antica formazione
- [Ambito soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]
- APT : Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie
- PAA : Aree soggette a Piani Attuativi o Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale
- AP1 : Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali
- AP2 : Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali
- AP3 : Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari
- Cimitero

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

Art. 87 AR – Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

87.01 – Descrizione

E' così denominata la parte del territorio comunale totalmente o parzialmente edificata (nel periodo recente) caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

87.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

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

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

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

87.03 – Modalità di intervento

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

Piano Attuativo ove (eventualmente) espressamente indicato nelle planimetrie del Piano delle Regole nonché nei casi indicati al secondo comma del precedente articolo 80.

87.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti*, convenzionati o meno, non ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

If : 1,2 mc/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Rc : 0,40 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Ip : 0,30 mq/mq o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale inferiore a mt 7,00;
7,50 mt " " " compreso fra mt 7,00 e mt 15,00;
10,00 mt " " " superiore a mt 15,00;

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

È in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.

De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti con mantenimento delle aperture esistenti.

In aderenza nei casi consentiti.

E' fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 12 (paragrafo "*Indici e parametri urbanistici ed edilizi*") in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa (e, per analogia, di programmazione negoziata con valenza territoriale), in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hm : 9,00 mt con massimo di due piani abitabili oltre ad un piano destinato a locali di servizio ed avente caratteristiche di altezza interna tali da precluderne l'abitabilità, o pari all'esistente, se superiore, in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

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

Gli *Interventi edilizi diretti* ricadenti in ambito di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, restano soggetti agli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo stesso o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal precedente articolo 82 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

[Parte soppressa in accoglimento dell'osservazione n. 06.10 (vedi controdeduzioni)]

Dopo l'avvenuta cessazione dell'efficacia della convenzione del Piano Attuativo, l'attuazione del Piano Attuativo potrà essere portata a compimento in uno dei seguenti modi:

- a) ove ricorra l'ipotesi di cui al terzo comma del precedente articolo 82, con una delle seguenti modalità (la cui scelta rientra nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale, sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche):
 - a.1) o limitandosi al rinnovo (obbligatorio) della convenzione del Piano Attuativo ma riconfermando le previsioni urbanistiche del medesimo, la cui attuazione resta pertanto soggetta agli indici e parametri urbanistico-edilizi dallo stesso previsti o, in mancanza, previsti dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo;
 - a.2) oppure accompagnando il rinnovo (obbligatorio) della convenzione con la revisione (variante) del Piano Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri di cui al paragrafo 87.04 del presente articolo;
- b) ove ricorra l'ipotesi di cui al quarto comma del precedente articolo 82, con una delle seguenti modalità:
 - b.1) o portando a compimento le previsioni del Piano Attuativo senza rinnovo della convenzione, con le modalità di cui al quinto comma del predetto articolo 82;
 - b.2) o procedendo al rinnovo della convenzione. In tal caso è facoltà dell'Amministrazione Comunale, su richiesta dei proprietari interessati e sulla base di motivazioni tecnico-urbanistiche e paesistiche, accompagnare il rinnovo della convenzione con la revisione (variante) del Piano

Attuativo, con la procedura di cui all'art. 14 della legge regionale 12/2005 e ss.mm.ii., facendo luogo all'applicazione degli indici e parametri di cui al paragrafo 87.04 del presente articolo.

87.05 – Incentivazione urbanistica

In questo ambito è sempre possibile l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica*", applicando i medesimi criteri stabiliti all'articolo 37 delle presenti norme (Documento di Piano) e con le limitazioni ivi precisate.

87.06 – Norme particolari

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con pendenze non inferiori al 35% e non superiori al 45%; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione, previo parere della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio*, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

E' in ogni caso ammessa la costruzione, "una tantum" e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, di opere accessorie per i giardini (depositi attrezzi e simili) fino ad un massimo di 10 mq di Superficie lorda non abitabile (Snr), con altezza massima di m 2,20 misurata dal piano del terreno naturale e fino all'intradosso della copertura (nel punto più alto); tali opere accessorie non concorrono al computo della *Superficie coperta* (Sc) né della *Superficie lorda non abitabile* (Snr). Gli stessi sono soggetti al rispetto della *Distanza dal ciglio stradale* (Ss), mentre non sono soggetti al rispetto della *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) a condizione che nessun lato posto in adiacenza con altre proprietà sia più lungo di mt 5,00.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Con riferimento all'ultimo comma dell'articolo 82 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*", comma riguardante i Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata, resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE E RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, **è prescritta una riduzione del 20% (venti per cento) del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"**¹⁶ **rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona climatica di appartenenza¹⁷, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)¹⁸ – **dalle vigenti norme nazionali¹⁹ e regionali²⁰.**

¹⁶ Il "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

¹⁷ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

¹⁸ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

¹⁹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA.

Ogni intervento, effettuato sia in forza di Permesso di Costruire (convenzionato o meno) sia in forza di Denuncia di Inizio Attività, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al “Nucleo urbano di antica formazione” – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 88 NA – Nucleo urbano di antica formazione

88.01 – Descrizione.

E' così definita la porzione di territorio costituita da un agglomerato di antica formazione nel quale – anche dopo le estese modificazioni apportate, in molti casi inappropriate – permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale.

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

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

- il complesso parrocchiale comprendente la Chiesa di Sant'Ambrogio, l'Oratorio San Luigi, la scuola per l'infanzia, la casa parrocchiale;
- la Residenza Municipale con le relative pertinenze;
- l'edificio adibito fino a poco tempo fa a scuola primaria;
- l'edificio che ospita la biblioteca comunale, l'Ufficio Postale, l'ambulatorio medico comunale.

Alcuni fra gli immobili sopra elencati devono considerarsi vincolati – poiché presentano interesse storico e artistico – ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»:

- la Chiesa Parrocchiale di Sant'Ambrogio;
- i restanti edifici del complesso parrocchiale, compresa la scuola materna;
- la Residenza Municipale.

²⁰

“Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

I rimanenti immobili – di minor interesse artistico o storico – potrebbero ricadere sotto il vincolo predetto in quanto di proprietà comunale, salvo che la loro costruzione non risalga ad oltre cinquanta anni, nel qual caso, ai sensi del comma 5 del citato articolo 10, non sono soggetti alle norme del comma 1:

- l'edificio adibito fino a poco tempo fa a scuola primaria;
- l'edificio che ospita la biblioteca comunale, l'Ufficio Postale, l'ambulatorio medico comunale

Non risultano – entro il perimetro del “Nucleo urbano di antica formazione” – immobili di proprietà privata per i quali sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13 del citato d.lgs 42/2004 e che pertanto si debbano considerare vincolati come “beni culturali” ai sensi del comma 3, lettera a), del più volte citato articolo 10 del d.lgs 22.1.2004, n. 42.

Gli immobili di cui al comma 4 del presente paragrafo 88.01 sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, oltre che alla disciplina dettata nel presente articolo, anche alle norme del d.lgs. 42/2004.

88.02 – Zone di recupero.

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

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

88.03 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

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

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo “Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato”.

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

88.04 – Modalità di intervento – Possibilità edificatoria.

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

Piano Attuativo nei casi seguenti:

- ove il preventivo Piano di Recupero si renda obbligatorio per effetto delle disposizioni del comma 2 dell'articolo “Modalità di attuazione del Piano delle Regole” delle presenti norme;
- nel caso previsto al paragrafo 88.02, comma 2 del presente articolo.

Stante la presenza di caratteri storici, artistici o di pregio ambientale e la conseguente finalità di tutela e valorizzazione di tali caratteri, per il “Nucleo urbano di antica formazione” il Piano delle Regole non stabilisce indici di densità edilizia (If, It).

Il principio generale che disciplina gli interventi in questo ambito è quello del mantenimento in essere degli edifici esistenti e della loro conservazione e valorizzazione, anche mediante interventi volti al riuso.

Coerentemente con quanto precede, si applica il principio che eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, ove ammessi dal presente articolo (sia nell'ambito della *Ristrutturazione edilizia*, sia in quello della *Ristrutturazione urbanistica* e con l'eccezione dei manufatti per i quali sia prevista la sola demolizione), dovrà avvenire in modo tale da non comportare incrementi di consistenza dell'edificato. In particolare, dovrà

essere dimostrato che il Volume reale (Vr) dei corpi di fabbrica da ricostruire non risulti superiore al Volume reale (Vr) dei corpi di fabbrica esistenti da demolire.

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 06.06 (vedi controdeduzioni)]

88.05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori

A) Criteri generali

Nella effettuazione degli interventi nel "Nucleo urbano di antica formazione" dovranno innanzitutto essere tenute nella debita considerazione le indicazioni contenute nei seguenti elaborati del Piano delle Regole:

26.PR	L'edificato del "Nucleo urbano di antica formazione": le trasformazioni subite	scala 1 : 1.000
27.PR	L'edificato del "Nucleo urbano di antica formazione": classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale	scala 1 : 1.000
[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]		

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

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

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

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

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

B) Criteri e procedimenti specifici

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

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

È in ogni caso fatto obbligo di conservare tutti i preesistenti elementi costruttivi e decorativi di pregio (con particolare riguardo a volte, archi, soffitti, stipiti di porte e finestre, camini, cornici, lesene, fasce marcapiano e altri elementi decorativi, scultorei e pittorici, anche se realizzati con materiali non pregiati come graniglie di cemento, cotto, ecc.), eventualmente ricollocandoli in altra posizione idonea a valorizzarli. Il progetto stesso deve indicare, con rigore tecnico-scientifico, le tecniche di restauro che si intendono adottare per la conservazione di tali elementi.

E' generalmente prescritto, anche nel caso di demolizione e ricostruzione (ove ammessa), l'uso di materiali tradizionali, sia per le parti esterne dell'edificio, che per le parti interne. È comunque vietato

l'uso in vista di materiali metallici, plastici, litoidi a superficie lucida, ceramici a superficie lucida e/o riflettente, o dipinta con colori puri, come:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

degli spazi privati a giardino; ove si tratti di autorimesse, si può procedere alla loro demolizione e ricostruzione nel rispetto dei limiti e dei criteri di cui al successivo apposito paragrafo;

- la deroga alle prescrizioni precedenti è ammessa soltanto nel caso di interventi di manutenzione, con sostituzione parziale di elementi e manufatti riguardanti una parte minima della facciata interessata dall'intervento stesso, quando la sostituzione, se attuata secondo i criteri precedenti, possa apparire incongrua e stridente rispetto alle prevalenti parti esistenti di cui non si prevede la sostituzione;
- gli interventi di *ristrutturazione edilizia*, qualora attuati mediante demolizione e ricostruzione (nei casi consentiti), non potranno comportare modifiche di sedime e di sagoma dell'edificio.
Tali interventi sono inoltre in ogni caso subordinati alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*").

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

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

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

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

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

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

e) Scelta dei colori:

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

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

Facciate

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

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

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

Infissi

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Colour Collection 3031", edizione 02/94. Si precisa che la seguente elencazione è unicamente finalizzata a fornire l'indicazione di tinte di riferimento mentre non è in alcun modo vincolante per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

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

88.06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi

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

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

a) Per quanto riguarda le costruzioni esistenti, sono sempre ammessi – previo ottenimento del relativo titolo abilitativo, se ed in quanto necessario secondo le norme vigenti, e nel rispetto dei criteri indicati al paragrafo 88.05.A) – interventi diretti relativi a:

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

- opere esterne di manutenzione straordinaria; opere di restauro delle facciate con le modalità di cui al successivo paragrafo 88.11 sulle “Unità minime d’intervento”;
- modifiche di destinazione d’uso senza opere edilizie, o attuate con semplici opere esclusivamente interne di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, quando si tratti di spazi privi di destinazione in atto – purché aventi entità complessiva non superiore a 150 mq – da connettere direttamente a unità immobiliari presenti nello stesso edificio e con destinazione in atto residenziale;
- opere edilizie per la realizzazione, in spazi esistenti al piano terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione, di autorimesse pertinenziali allo scopo di adeguare la dotazione di parcheggi privati alle disposizioni di legge;

Per la distanza fra pareti finestrate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d’Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell’osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

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

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

Sono comunque fatte salve le specifiche disposizioni di cui al successivo paragrafo 88.07, relativo ai “beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela”.

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

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

Il Piano delle Regole individua in linea di massima (nell’elaborato 26.PR *L’edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: le trasformazioni subite* in scala 1 : 1.000) gli orti e i giardini presenti nel contesto edificato all’interno del “Nucleo urbano di antica formazione”, spesso compresi o collegati alle corti interne.

[Parte modificata in accoglimento dell’osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

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

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

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

Tale possibile uso richiede:

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

Per la distanza fra pareti finestrate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

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

Il Piano delle Regole, nell'elaborato 27.PR, intitolato «*L'edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale*» in scala 1 : 1.000, individua, al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, gli edifici esistenti definiti “*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*”. L'individuazione si intende automaticamente estesa alle relative aree di pertinenza.

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

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

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

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

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

Gli interventi sui beni come sopra individuati devono:

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

e dei cortili;

- limitare la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico;
- conseguire in via preventiva l'autorizzazione dei competenti Enti ed Uffici sovracomunali.

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

Per la distanza fra pareti finestrate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

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

Il Piano delle Regole, nell'elaborato 27.PR, intitolato «*L'edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale*», in scala 1 : 1.000, individua gli edifici esistenti che, pur se generalmente non connotati da elevato valore intrinseco, presentano caratteristiche morfologiche, tipologiche e planivolumetriche riconducibili all'impianto originario del nucleo antico.

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

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

Nella quasi generalità dei casi detti edifici hanno subito – nei decenni recenti – interventi modificativi delle originarie caratteristiche, in molti casi inappropriati poiché comportanti:

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

Nell'elaborato 26.PR, intitolato «*L'edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: le trasformazioni subite*», in scala 1 : 1.000, il Piano delle Regole, dopo aver stabilito una “soglia di compatibilità” per stabilire quali interventi modificativi possano considerarsi “compatibili” con le caratteristiche originarie e quali no, distingue i suddetti edifici nelle seguenti categorie:

- edifici che non hanno subito interventi;
- edifici che hanno subito interventi compatibili con le caratteristiche originarie;
- edifici che hanno subito interventi non compatibili con le caratteristiche originarie (per i quali la tavola reca le relative riprese fotografiche).

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

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

Per gli edifici dell'impianto storico sono ammessi, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al paragrafo 88.05 del presente articolo:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.

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

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

Qualora comportanti modifiche esterne, i suddetti interventi dovranno essere effettuati tramite la procedura dell'*intervento coordinato*.

L'attuazione con demolizione e ricostruzione di interventi di “*Ristrutturazione edilizia*” può essere autorizzata dal Comune solo in presenza di apposita perizia a firma di tecnico laureato abilitato, attestante la non idoneità statica delle strutture esistenti e l'impossibilità di procedere al loro mantenimento in essere (eventualmente anche sotto il profilo della pericolosità del cantiere). L'attuazione con demolizione e ricostruzione è in ogni caso subordinata alla stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*”). L'intervento dovrà in ogni caso avvenire lasciando complessivamente inalterati sia il *Volume reale* (Vr) sia le superfici lorde dell'edificio (somma della *Superficie lorda abitabile* (Sa) e della *Superficie lorda non abitabile* (Snr)), nel rispetto della relativa sagoma, anche con possibilità di parziale modifica delle facciate, inserendo eventualmente elementi nuovi in coerenza con gli elementi tipici e originari che vanno conservati e conservando in ogni caso gli allineamenti preesistenti lungo gli spazi pubblici (salvo differente prescrizione comunale).

Per la distanza fra pareti finestrate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

88.09 – Edificio incongruo

Il Piano delle Regole, nell'elaborato 27.PR, intitolato «*L'edificato del “Nucleo urbano di antica formazione”: classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale*», in scala 1 : 1.000, individua un edificio esistente avente caratteristiche, in particolare dimensionali, incoerenti col contesto del nucleo urbano di antica formazione.

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

Detto edificio è definito “*Edificio incongruo*”.

Per detto edificio sono ammessi, nel rispetto delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al paragrafo 88.05 del presente articolo:

- tramite la procedura dell'*intervento coordinato*: opere di manutenzione straordinaria;
- previa stipula di apposita *Convenzione urbanistica* (vedi terzo comma dell'articolo delle presenti norme intitolato “*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*”): interventi di demolizione e ricostruzione, adeguando i volumi alle altezze degli edifici circostanti, e comunque nel rispetto degli allineamenti preesistenti lungo le vie interessate; la superficie coperta del fabbricato può essere aumentata, per compensare la perdita di volume in altezza, senza tuttavia superare le superfici lorde dell'edificio preesistente (somma della *Superficie lorda abitabile* (Sa) e della *Superficie lorda non abitabile* (Snr)), salvo per la quota di incremento conseguita in applicazione delle norme nazionali, regionali e del presente PGT finalizzate ad incentivare il grado di efficienza energetica degli edifici.

Per la distanza fra pareti finestrate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

88.10 – Interventi riguardanti “corpi secondari, accessori e rustici”

Si tratta dei fabbricati secondari indicati nell'elaborato del Piano delle Regole 27.PR, intitolato «*L'edificato del "Nucleo urbano di antica formazione": classificazione secondo l'interesse storico, artistico e ambientale*» in scala 1 : 1.000.

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

Su detti fabbricati è consentito effettuare i seguenti interventi:

- le baracche, in occasione di interventi di restauro e ristrutturazione riguardanti edifici di cui sono pertinenza, devono essere eliminate;
- le tettoie, in occasione di interventi di restauro e ristrutturazione riguardanti edifici di cui sono pertinenza, devono essere eliminate, salvo che costituiscano parte integrante dell'edificio principale da conservare, architettonicamente omogenea e complementare a quest'ultimo (anche se non coeva);
- per i rustici, privi di destinazione in atto, o utilizzati per funzioni accessorie, si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia, tramite la procedura dell'*intervento coordinato*, allo scopo di realizzare spazi accessori ad unità immobiliari esistenti (quali ad esempio: autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, ecc.).

È ammesso ricavarvi eventualmente – senza incremento dell'altezza e della superficie coperta – nuove unità residenziali, purché sia in ogni caso garantita la dotazione di spazi di parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume lordo abitativo recuperato, con minimo di un posto auto per alloggio. Lo spazio di parcheggio può anche essere reperito non sull'area di pertinenza ma altrove, purché venga creato appositamente o risulti creato dopo l'adozione del presente Piano delle Regole e non sia già di pertinenza di altra unità immobiliare. Di detto spazio per parcheggio dovrà essere formalizzato – con registrazione e trascrizione – il relativo vincolo pertinenziale.

La chiusura delle parti aperte può avvenire con l'inserimento di murature, eventualmente finestate, occupando possibilmente con le parti vetrate l'intera luce della campata (da pilastro a pilastro) e rispettando nella forma e nelle caratteristiche dei materiali e dei sistemi costruttivi la struttura e i caratteri costruttivi, tipologici e stilistici del volume preesistente, in conformità con le indicazioni di cui al precedente paragrafo 88.05.

- il recupero, anche tramite demolizione e ricostruzione, in forma diversa, unitaria e ordinata, di volumi accessori e di box per auto situati in posizione isolata e autonoma, privi o non di destinazione, è ammesso – tramite la procedura dell'*intervento coordinato* – solo per la realizzazione di locali accessori e tecnici e di autorimesse pertinenziali. In tal caso la superficie coperta Sc può essere aumentata nella misura necessaria a realizzare posti auto funzionali in numero almeno uguale a quelli preesistenti.

La costruzione deve avvenire in posizione idonea, lungo il perimetro della proprietà, previa presentazione di un progetto di adeguamento strutturale ed estetico (materiali, colori) in conformità alle caratteristiche degli edifici principali e di sistemazione generale dello spazio entro il quale la costruzione è collocata, idoneo a dimostrare che l'intervento di riposizionamento non compromette la unitarietà e fruibilità dello spazio libero e non determina uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche.

- nuove autorimesse per auto possono essere realizzate in forma autonoma solo se sia dimostrato che non esistono al piano terra, nell'edificio principale o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione sono adeguati al ricovero; la nuova costruzione deve avvenire tramite la procedura dell'*intervento coordinato*, in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche, e fatti comunque salvi i diritti di terzi.

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

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

Per la distanza fra pareti finestate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

88.11 – Interventi di manutenzione e restauro delle facciate: unità minime d'intervento.

Nel caso di interventi che comportino modificazioni alle facciate, anche limitatamente al rifacimento – anche parziale – degli intonaci e dei rivestimenti e/o al ripristino e alla sostituzione di singoli elementi costitutivi (balconi, infissi, inferriate, elementi decorativi, ecc.), l'intervento dovrà effettuarsi, oltre che nel rispetto dei criteri dettati dal precedente paragrafo 82.05 “*Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*”, con riferimento a “*unità minime di intervento*” e con le modalità del coordinamento di cui al paragrafo 88.14 del presente articolo.

Per le fronti verso gli spazi pubblici l’ “*unità minima di intervento*” è rappresentata:

- nel caso di edifici con superficie omogenea (salvo i vani di finestre e balconi e relative cornici) e senza fasce o cornici marcapiano, da terra all'intradosso della gronda del tetto e dall'intera lunghezza del fronte per tutta la sua altezza, comprese le vetrine, le finestre e i portoni;
- in edifici segnati da fasce marcapiano, sempre con riferimento all'intera lunghezza del fronte, dall'altezza compresa fra lo zoccolo e la prima fascia marcapiano, o infine da quella compresa fra tale fascia e l'intradosso della gronda.

In sede di coordinamento l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la corretta applicazione dei criteri sopra definiti ovvero, nei casi in cui le “*unità minime di intervento*” non possano essere individuate come sopra indicato, in base a criteri di analogia e di coerenza estetica.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso di “*beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*” di cui al paragrafo 88.07, nei quali l'intervento di manutenzione e restauro delle facciate deve essere unitario.

88.12 – Tutela dei valori episodici

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

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

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

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

88.13 – Frazionamento delle unità immobiliari

Non è consentito, con o senza la realizzazione di opere, frazionare gli alloggi esistenti in più unità immobiliari, a meno che si tratti di alloggi aventi una *Superficie lorda abitabile* (Sa) superiore a mq 100. In quest'ultimo caso è ammessa la suddivisione in più unità per le quali comunque deve essere dimostrata la presenza di un numero di spazi per il ricovero di automezzi (posti auto) uguale al numero delle unità immobiliari realizzate.

88.14 – Coordinamento degli interventi

Per gli interventi di recupero non soggetti a Piano Attuativo, per i quali nel presente testo si richiede il coordinamento, si stabilisce la seguente metodologia e procedura attuativa, con lo scopo di garantire un'efficace tutela dei valori storici, architettonici, artistici, ambientali, evitando nel contempo un'irrazionale attività di recupero per interventi parziali e disomogenei e ottenere l'inserimento coerente di ogni iniziativa di recupero nel contesto edilizio di riferimento.

Si prescrive quindi che i progetti vengano predisposti sulla base di uno studio d'insieme costituito da un rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto e dalla indicazione in esso degli “elementi guida” che si ritiene debbano costituire “invariante tipo-morfologica e decorativa” (per es. allineamenti, proporzione e forma

prevalente o più storicamente connotativa delle aperture, fasce marcapiano, cornici, gronde, zoccolature, lesene, materiali principali, colori); tale rilievo sarà rappresentato – con riferimento agli “*Ambiti unitari di corte di riferimento per il coordinamento*” indicati nell’elaborato 27.PR, intitolato «*L’edificio del “Nucleo urbano di antica formazione”: classificazione secondo l’interesse storico, artistico e ambientale*» in scala 1 : 1.000 (o, in mancanza, a un contesto di riferimento indicato dall’Ufficio Tecnico Comunale) – dallo sviluppo delle fronti dell’edificio interessato dall’intervento, risvolti compresi, eventualmente integrato dal disegno delle fronti degli edifici immediatamente contigui, escludendo, nel caso delle fronti interne, solo i corpi separati.

[Parte modificata in accoglimento dell’osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

Ove l’intervento riguardi una parte soltanto del complesso edilizio compreso nell’ambito di riferimento, o una parte di un edificio in sé unitario non compreso in una unità specifica, l’Ufficio Tecnico Comunale in occasione della presentazione del primo progetto di recupero, definisce, con apposita determina del Responsabile del Servizio, una “*Direttiva Generale di Coordinamento*” (Di.Ge.Co.), formulata anche sulla base dello studio d’insieme e delle indicazioni progettuali specifiche del progetto.

La *Direttiva Generale di Coordinamento* (Di.Ge.Co.) non costituisce *Piano urbanistico Attuativo*, bensì strumento di supporto per l’istruttoria tecnica comunale e di indirizzo progettuale per gli operatori privati che intendano procedere al recupero di complessi edilizi con interventi parziali e/o in momenti successivi.

Sia il primo progetto che quelli successivi devono essere corredati dallo studio d’insieme in precedenza definito.

Ogni progetto d’intervento soggetto alla procedura di coordinamento dovrà identificare i rapporti di pertinenza fra unità immobiliare principale su cui si intende intervenire (con relativi accessori) e spazi liberi e/o destinati alla sosta degli autoveicoli, anche se esterni e autonomi. Dovrà inoltre evidenziare gli immobili comuni e i diritti comuni o di terzi.

In sede di applicazione della procedura di coordinamento si dovrà tener conto della necessità di eliminare le superfetazioni e della opportunità di un intervento di riqualificazione delle autorimesse e degli accessori, tramite l’applicazione delle “*Prescrizioni generali di tutela e per l’uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori*” di cui al precedente paragrafo 88.05.

Una volta approvata, la *Direttiva Generale di Coordinamento* (Di.Ge.Co.) assumerà la funzione di strumento guida per la valutazione dei successivi interventi e potrà comunque essere verificata ed eventualmente integrata, o modificata, contestualmente all’approvazione dei successivi interventi di recupero.

88.15 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.

Nel “Nucleo urbano di antica formazione” i parcheggi di pertinenza devono essere reperiti nella misura di un mq ogni dieci mc di *Volume dell’edificio* (V), con minimo di un posto auto ogni unità immobiliare residenziale realizzata.

Lo spazio destinato a parcheggio deve essere graficamente indicato in progetto con indicazione dei singoli *stalli*, ciascuno dei quali dovrà risultare effettivamente accessibile e fruibile e dovrà avere lunghezza non inferiore a ml 5,0 e larghezza non inferiore a ml 2,70 se lateralmente confinato da strutture (murarie o simili) o a ml 2,50 se semplicemente delimitato da segnaletica orizzontale (righe a terra o simili).

Si ha obbligo di integrale reperimento degli spazi destinati a parcheggio di pertinenza – nella misura testé indicata – solo in presenza di interventi di:

- nuova costruzione (qualora espressamente ammessa);
- ampliamento e sopralzo (qualora espressamente ammesso);
- ristrutturazione edilizia, qualora attuata mediante demolizione e ricostruzione (nei casi espressamente ammessi);
- ristrutturazione urbanistica (in tal caso, considerato l’obbligo della preventiva pianificazione attuativa, gli spazi per parcheggi di pertinenza si sommano a quelli per parcheggi pubblici o di uso pubblico da cedere – o asservire all’uso pubblico – o monetizzare);
- cambio di destinazione d’uso;
- riutilizzo di spazi edilizi precedentemente non utilizzati da almeno cinque anni.

In caso di ristrutturazione edilizia non attuata mediante demolizione e ricostruzione, la dotazione di spazi a parcheggio di pertinenza potrà essere ridotta rispetto alla quantità sopra indicata ove sia dimostrata l’impossibilità all’integrale reperimento; in ogni caso la dotazione ridotta non potrà:

- essere inferiore al 50% della dotazione totale indicata al comma 1;

- essere inferiore alla dotazione eventualmente preesistente all'intervento;
- comportare un numero di posti auto inferiore alla metà del numero delle unità immobiliari.

Gli interventi di altra categoria (in particolare di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo) dovranno tendere ad incrementare, ove possibile, la dotazione di parcheggi di pertinenza.

88.16 – Recupero abitativo dei sottotetti

Il “*recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto*” di edifici esistenti, di cui agli articoli 63, 64 e 65 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) – purché effettuato nei modi ed alle condizioni stabilite negli articoli citati – è ammesso nei casi ed alle condizioni stabilite dalle presenti norme nell'apposito articolo (“*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*”).

88.17 – Efficienza energetica degli edifici

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito è prescritta, in caso di interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, **una riduzione del 20% (venti per cento) del “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”²¹ rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona climatica di appartenenza²², dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)²³ – **dalle vigenti norme nazionali²⁴ e regionali²⁵.**

88.18 – Incentivazione urbanistica

Nel “Nucleo urbano di antica formazione”, l’ “*Incentivazione urbanistica*” (così come definita nel Documento di Piano) può trovare applicazione solo a fronte del raggiungimento di livelli di efficienza energetica dell'intervento superiori a quelli minimi prescritti dalle norme vigenti – così come incrementati dal presente PGT (vedi precedente paragrafo 88.17) – e non può inoltre comportare incremento del volume edificabile, in quanto ciò si porrebbe in contrasto con le finalità di tutela e conservazione del nucleo stesso.

Pertanto, in luogo dell'incremento del volume edificabile, nel “Nucleo urbano di antica formazione” l’ “*Incentivazione urbanistica*” comporterà l'applicazione di riduzioni del “*contributo di costruzione*”²⁶ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*) secondo la seguente graduazione:

Riduzione – rispetto al massimo consentito dalle norme vigenti e dal PGT – del “ <i>Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale</i> ”	Riduzione del contributo di costruzione
Minima del 10%	10%
Fino al 20%	15%
Fino al 30%	23%
Fino al 40%	35%

²¹ Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

²² Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

²³ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

²⁴ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

²⁵ “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

²⁶ Il “contributo di costruzione” è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :

- dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
- dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
- dal contributo sul costo di costruzione.

Fino al 50%	53%
Fino al 60%	80% (massimo consentito)

Per valori intermedi si interpola linearmente.

88.19 – Norme particolari

E' consentito effettuare la **chiusura di scale esterne**, alle seguenti condizioni:

- a) che si tratti di scale colleganti due parti, poste a piani diversi, della medesima unità immobiliare, il che giustifica la necessità di chiusura;
- b) che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- c) che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*".
Per gli "*Edifici incongrui*" e per i "*corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale chiusura di scale esterne è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- d) che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

E' consentito realizzare **balconi e tettoie**, alle seguenti condizioni:

- a) che l'intervento interessi facciate dell'edificio non prospettanti spazi pubblici;
- b) che l'intervento non riguardi edifici classificati nel Piano delle Regole come "*Beni di rilevanza storica, architettonica, artistica, monumentale meritevoli di tutela*".
Per gli "*Edifici incongrui*" e per i "*corpi secondari, accessori e rustici*", l'eventuale aggiunta di balconi e tettoie è ammessa solo se effettuata nell'ambito di un complessivo intervento di riqualificazione (fra quelli ammessi dal presente articolo);
- c) che l'intervento sia effettuato in modo tale da non porsi in contrasto con le caratteristiche originarie dell'edificio interessato, se congruo, (e, ovviamente, da non ledere diritti di terzi) nel rispetto di quanto stabilito in via generale nel presente articolo.

Come già stabilito al paragrafo 88.10, è consentito realizzare **nuove autorimesse** per auto in forma autonoma solo laddove sia dimostrato che non esistono al piano terra, nell'edificio principale o in edifici destinati a funzioni accessorie o privi di destinazione, spazi che per la loro dimensione sono adeguati al ricovero; la nuova costruzione deve avvenire tramite la procedura dell'*intervento coordinato*, in una posizione che non comprometta la unitarietà e fruibilità dello spazio libero e non determini uno sfavorevole impatto visivo dalle aree pubbliche, e facendo comunque salvi i diritti di terzi.

Per gli edifici che presentino piani aventi altezza netta interna inferiore a mt 2,70, è sempre consentito **incrementare** detta **altezza fino a mt 2,70** mediante il riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali (solai). Nel caso che detta altezza non sia conseguibile semplicemente col riposizionamento altimetrico degli impalcati orizzontali, ma richieda anche l'innalzamento – in tutto o in parte – della copertura, quest'ultimo sarà ammesso solo qualora non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi – in particolar modo per quanto risulta percepibile dagli spazi pubblici o di uso pubblico – e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del nucleo urbano di antica formazione.

E' sempre ammessa la **formazione di un solaio con sottostante vespaio aerato** posto a quota altimetrica tale da avere il piano di calpestio sopra la quota 0,00.

E' sempre ammesso **sostituire o coprire eventuali coperture piane con tetti a falda**, sempre che non venga superata l'altezza degli edifici adiacenti o, in mancanza di tale riferimento, non si determini una situazione *atipica* rispetto agli edifici circostanti e limitrofi e in ogni caso nel rispetto delle caratteristiche del "Nucleo urbano di antica formazione".

Nella **sistemazione delle aree di pertinenza** le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il **contenimento del consumo di acqua potabile** e per il **riutilizzo delle acque meteoriche** stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

Per la distanza fra pareti finestrate concernenti locali accessori e di servizio si applicano le norme del Regolamento Locale d'Igiene.

[Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 06.03 (vedi controdeduzioni)]

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Condizione necessaria e sufficiente per l'integrazione degli interventi nel contesto edificato è l'osservanza della disciplina dettata dal presente articolo, in particolar modo al paragrafo 82.05.
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO E VALORIZZAZIONE.

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del P.G.T., l'Amministrazione comunale stabilisce i criteri per l'incentivazione degli interventi di recupero e valorizzazione dell'edificato nel *Nucleo di antica formazione*, purché effettuati entro un anno dall'entrata in vigore stessa. L'incentivazione consisterà nell'applicazione di significative riduzioni del “contributo di costruzione” ²⁷ di cui all'articolo 43 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (Legge per il governo del territorio).

Art. 89 [Articolo soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]

Art. 90 PAA Aree soggette a “Piani attuativi” o “Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale” approvati.

90.01 – Descrizione

Sono così denominate le parti del territorio incluse nell'ambito dei seguenti *Piani attuativi* e *Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale* approvati, approvati e in corso di attuazione o da attuare:

- Piano Particolareggiato “PP1” in Via Noé - Via Cavallotti;
- Piano Particolareggiato “PP2” in Via Cavallotti - Via Semplici;
- Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) “Maroni-Codazzi” - Via Semplici.

90.02 – Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è la residenza.

²⁷

Il “contributo di costruzione” è composto, nel caso della destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari, accessorie o compatibili :
– dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria;
– dal contributo per oneri di urbanizzazione secondaria;
– dal contributo sul costo di costruzione

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

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

90.03 – Modalità di intervento

Interventi edilizi diretti, in conformità alle previsioni del relativo *Piano Attuativo* o *Programma Integrato di Intervento*.

90.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

Gli *Interventi edilizi diretti* restano soggetti agli indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal relativo *Piano Attuativo* (o *Programma Integrato di Intervento*) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal precedente articolo 76 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

90.05 – Incentivazione urbanistica

L'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica*" è possibile, applicando i medesimi criteri stabiliti all'articolo 37 delle presenti norme (Documento di Piano), che si intendono qui espressamente richiamati, a condizione che non dia luogo ad interventi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinato (o determinando) in conseguenza della stessa.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica – in ogni caso non superiore al 15% – non può in alcun caso comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri urbanistico–edilizi previsti dal relativo *Piano Attuativo* (o *Programma Integrato di Intervento*) o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo.

L'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla incentivazione urbanistica comporta l'adeguamento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o generale, dotazione che dovrà essere determinata sulla base del Volume effettivo (Ve).

90.06 – Norme particolari

SALVAGUARDIA DELL'OMOGENEITA' ORIGINARIA

Con riferimento all'ultimo comma dell'articolo 82 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*", comma riguardante i Piani Attuativi la cui attuazione sia stata ultimata, resta stabilito che ogni intervento ricadente all'interno del relativo perimetro, riguardante edifici esistenti o loro pertinenze o lotti liberi, sia di riqualificazione di edifici e manufatti esistenti sia di nuova costruzione, dovrà essere tale da non porsi in contrasto – a giudizio esclusivo del Responsabile del Servizio su parere conforme della *Commissione Edilizia Comunale* (ove costituita) e della *Commissione comunale per il paesaggio* – con l'originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo e col contesto determinatosi in conseguenza della stessa.

SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato. Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA. Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE. RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il **contenimento del**

consumo di acqua potabile e per il **riutilizzo delle acque meteoriche** stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, è **prescritta una riduzione del 20% (venti per cento) del “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”²⁸ rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona climatica di appartenenza²⁹, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)³⁰ – **dalle vigenti norme nazionali³¹ e regionali³².**

OBIETTIVI DI QUALITA' PAESAGGISTICA

Ogni intervento, effettuato sia in forza di Permesso di Costruire sia in forza di Denuncia di Inizio Attività, dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) **integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.**
Gli interventi edilizi dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 2) **formazione di idoneo apparato vegetazionale.**
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud Milano e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 91 APT Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie

91.01 – Descrizione

E' così denominata la porzione del territorio comunale urbanizzato interessata dalla presenza di spazi edilizi adibiti ad attività produttive secondarie, talvolta parzialmente utilizzati.

91.02 – Destinazioni d'uso

²⁸ Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

²⁹ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

³⁰ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

³¹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

³² “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

Resta ammessa la destinazione d'uso produttiva industriale e artigianale attualmente in essere.

E' inoltre ammesso l'insediamento di attività direzionali, alberghiere, terziarie e commerciali, per servizi privati.

Infine sono – in generale – ammesse le destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con le destinazioni precedenti.

Non sono consentite le destinazioni d'uso a tal fine indicate nella tabella di cui all'articolo "Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del tessuto edificato consolidato".

91.03 – Modalità di intervento

Intervento edilizio diretto (eventualmente subordinato alla stipulazione di apposita convenzione urbanistica ove ricorra una delle fattispecie previste dal comma 3 dell'articolo delle presenti norme intitolato "*Modalità di attuazione del Piano delle Regole*") in caso di interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione.

Pianificazione attuativa nei casi previsti al comma 2 dell'articolo testé citato.

91.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

A) per gli interventi non soggetti a Piano Attuativo

Gli *Interventi edilizi diretti* sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- Uf : pari all'esistente;
- Rc : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore) in caso di riqualificazione dei fabbricati esistenti;
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di mantenimento in essere dei fabbricati esistenti;
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt " " " oltre mt 7,00 e fino a mt 15,00;
10,00 mt " " " oltre mt 15,00.
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di mantenimento in essere dei fabbricati esistenti;
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt o pari all'esistente
In aderenza nei casi consentiti.
Sono fatte salve distanze inferiori già in atto, in caso di mantenimento in essere dei fabbricati esistenti;
- Hm : 9,00 mt o pari all'esistente, se superiore, in caso di mantenimento in essere dei fabbricati esistenti;
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mq di SIp.

B) per gli interventi soggetti a Piano Attuativo

Gli interventi la cui effettuazione è subordinata, secondo il presente Piano delle Regole, alla preventiva formazione di un Piano Attuativo, sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- Ut : pari all'esistente;
- Rc : 0,60 mq/mq o pari all'esistente (se superiore);
- Dc : 1/2 H con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante;
- Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt " " " oltre mt 7,00 e fino a mt 15,00;
10,00 mt " " " oltre mt 15,00;

Sono fatte salve distanze inferiori già in atto.

- De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt.
In aderenza nei casi consentiti.
- Hm : 9,00 mt;
- Sp : 1,00 mq per ogni 10 mq di SIp;
- Stn: come stabilito nel Piano dei Servizi.

91.05 – Incentivazione urbanistica

In questo ambito è sempre possibile l'applicazione dell' "*Incentivazione urbanistica*", applicando i medesimi criteri stabiliti all'articolo 37 delle presenti norme (Documento di Piano), che si intendono qui espressamente richiamati così come le relative limitazioni.

91.06 – Norme particolari

Ogni intervento comportante l'insediamento di una nuova attività è soggetto, ai fini dell'esercizio dell'attività, al parere dell'ASL e dell'ARPA competenti.

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

SISTEMAZIONE DELLE AREE DI PERTINENZA

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il *prato armato*.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE. RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il **contenimento del consumo di acqua potabile** e per il **riutilizzo delle acque meteoriche** stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, **è prescritta una riduzione del 20% (venti per cento) del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"**³³ **rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona climatica di appartenenza³⁴, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)³⁵ – **dalle vigenti norme nazionali³⁶ e regionali³⁷.**

³³ Il "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

³⁴ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

³⁵ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

³⁶ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

³⁷ "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora

OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante *Intervento edilizio diretto* (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- 1) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.
Gli interventi edilizi, sia di riqualificazione dei fabbricati esistenti, sia di demolizione e ricostruzione dei medesimi, sia di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
Lo stesso dicasi per tutti i manufatti accessori e pertinenziali (edifici accessori, recinzioni, sistemazioni esterne, ecc.).
- 2) formazione di idoneo apparato vegetazionale.
Particolare cura dovrà essere posta, per ciascun intervento, nella progettazione delle sistemazioni delle aree scoperte, con particolare riguardo alla formazione di idoneo apparato vegetazionale. Le essenze da mettere a dimora – almeno per quanto riguarda alberi ed arbusti – verranno scelte d'intesa col Comune fra quelle suggerite dal Parco Agricolo Sud milanese e dall'Amministrazione Provinciale.

La progettazione degli interventi finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia e condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte del Comune.

Art. 92 AP1 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali

92.01 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali.

92.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

92.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti (ivi compresi gli enti istituzionalmente competenti in materia di culto della Chiesa Cattolica nonché gli enti delle altre confessioni religiose), anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

92.04 – Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in queste aree non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, a

modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore alla metà dell'altezza (H) del fabbricato in progetto con minimo di mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore all'altezza H del fabbricato in progetto con minimo di mt 10,00.

92.05 – Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie (mq di parcheggio per mc di Volume oppure mq di parcheggio per mq di SIp) ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso similari.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Per tutte le attrezzature e gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”**³⁸ **deve essere ridotto del 30% (trenta per cento) rispetto al massimo consentito** – in funzione della *Zona climatica di appartenenza*³⁹, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁴⁰ – **dalle vigenti norme nazionali⁴¹ e regionali⁴².**

Art. 93 AP2 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali

93.01 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali.

³⁸ Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

³⁹ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

⁴⁰ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

⁴¹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁴² “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

93.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

93.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti gli interventi, anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

93.04 – Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in queste aree non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore alla metà dell'altezza (H) del fabbricato in progetto con minimo di mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore all'altezza H del fabbricato in progetto con minimo di mt 10,00.

93.05 – Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie (mq di parcheggio per mc di Volume oppure mq di parcheggio per mq di SIp) ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso similari.

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Per tutte le attrezzature e gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”**⁴³ **deve essere ridotto del 30% (trenta per cento) rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona climatica di appartenenza⁴⁴, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁴⁵ – **dalle vigenti norme nazionali⁴⁶ e regionali⁴⁷**.

⁴³ Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

⁴⁴ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

⁴⁵ Dove:

Art. 94 AP3 Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari

94.01 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari.

94.02 – Destinazione d'uso

Come stabilito nel Piano dei Servizi.

94.03 – Modalità d'intervento

Il Piano dei Servizi precisa in quali casi la realizzazione delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è di competenza dell'Amministrazione Comunale ed in quali casi deve o può essere affidata ad altri soggetti.

Allorché realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente, nei modi previsti dalle norme vigenti in materia di realizzazione di opere pubbliche.

Allorché realizzati da altri soggetti, anche in caso di ampliamento, sopraelevazione nonché di demolizione e ricostruzione, gli interventi sono effettuabili mediante *Intervento edilizio diretto* convenzionato (*Permesso di costruire convenzionato*) previa approvazione del progetto da parte della Giunta Comunale.

94.04 – Edificabilità

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in queste aree non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore alla metà dell'altezza (H) del fabbricato in progetto con minimo di mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore all'altezza H del fabbricato in progetto con minimo di mt 10,00.

94.05 – Norme particolari

Qualora le attrezzature pubbliche previste su tali aree comportino affluenza di pubblico, dovranno essere previsti adeguati parcheggi.

La relativa superficie sarà determinata in sede di redazione/approvazione dei relativi progetti sulla base di dotazioni unitarie (mq di parcheggio per mc di Volume oppure mq di parcheggio per mq di SIp) ricavate con criterio analogico dalle dotazioni previste dal P.G.T. per destinazioni d'uso similari.

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

⁴⁶ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)
Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁴⁷ "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

Nella sistemazione delle aree di pertinenza le pavimentazioni dovranno essere ridotte al minimo indispensabile, privilegiando invece le sistemazioni a verde (prato, tappezzanti, zone cespugliate o alberate, ecc.); laddove dimostratamente indispensabili, le pavimentazioni saranno di tipo traspirante, come il prato armato.

Sono fatte salve eventuali differenti prescrizioni dell'ASL o dell'ARPA.

Il progetto dovrà contenere l'esatta indicazione di quanto sopra, con specificazione delle essenze previste.

Per tutte le attrezzature e gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

Per gli edifici pubblici e di interesse pubblico o generale, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, il **“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”**⁴⁸ deve essere ridotto del 30% (trenta per cento) rispetto al massimo consentito – in funzione della Zona climatica di appartenenza⁴⁹, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁵⁰ – **dalle vigenti norme nazionali⁵¹ e regionali⁵².**

Art. 95 Cimitero

95.01 – Descrizione

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

95.02 – Destinazioni d'uso

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia (art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007) sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero).

E' vietata qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

95.03 – Modalità di intervento

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

⁴⁸ Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

⁴⁹ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

⁵⁰ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

⁵¹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁵² “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

95.04 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

95.05 – Norme particolari

Nella zona é consentito completare le attrezzature esistenti o realizzare nuove attrezzature.

Non é consentito costruire, entro la fascia di rispetto, nuovi edifici o ampliare quelli preesistenti (art 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.U.LL.SS approvato con r.d. 27.7.1934 n. 1265).

Possono essere riconosciute ammissibili nelle aree di rispetto cimiteriali strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno. E' altresì opportuno limitare comunque anche questi interventi a quelli il cui uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 1.10.1985).

É consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona; tuttavia si dovrà vincolare la coltivazione a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno.

TITOLO QUINTO

DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

Art. 96 AA Ambiti agricoli

96.01 – Articolazione del territorio agricolo

Le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura sono quasi interamente incluse entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo Piano Territoriale di Coordinamento, sono comprese nei relativi *"territori agricoli di cintura metropolitana"* di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.

Parti di tali aree ricadono inoltre:

- nell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito *"Zona di tutela e valorizzazione paesistica"* di cui all'art. 34 delle citate n.t.a.;
- nell'areale destinato agli impianti sportivi di particolare interesse, definito *"Sub-zona impianti sportivi e ricreativi esistenti"* di cui all'art. 36 delle citate n.t.a.

Nel seguito del presente articolo viene stabilita la disciplina degli interventi, rispettivamente:

- 1) per le aree agricole incluse nel *"territorio agricolo di cintura metropolitana"* di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.;
- 2) per le aree agricole di cui al precedente punto 1) che risultano inoltre ricadenti nell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito *"Zona di tutela e valorizzazione paesistica"* di cui all'art. 34 delle citate n.t.a.;
- 3) per le aree agricole di cui al precedente punto 1) che risultano inoltre ricadenti nell'areale destinato agli impianti sportivi di un certo interesse, definito *"Sub-zone parchi urbani. Impianti sportivi e ricreativi esistenti"* di cui all'art. 36 delle citate n.t.a.;
- 4) per le aree agricole esterne al Parco Agricolo Sud Milano;

Il P.G.T. persegue, per l'intero territorio comunale, l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-colturale del territorio stesso e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo; nel contempo il P.G.T. tende a far sì che gli interventi

connessi con l'esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale, fontanili, zone umide, marcite.

In tutti gli ambiti di seguito disciplinati trovano applicazione, in generale, le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

Per la disciplina dei territori, degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche, degli elementi puntuali di tutela, si rimanda – nello specifico – ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione di Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 nonché ai contenuti del Piano di settore agricolo, approvato dal Consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del PTC suddetto.

96.02 – Ambiti delle aree agricole incluse nel “territorio agricolo di cintura metropolitana” (art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

96.02.1 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono comprese nei “*territori agricoli di cintura metropolitana*” di cui all'art. 25 delle citate n.t.a..

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

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- le norme dell'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (*Territori agricoli di cintura metropolitana*).

96.02.2 – Destinazioni d'uso

Le aree incluse in questi ambiti sono in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del Parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

In questi ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (*Disciplina regionale dell'agriturismo*) ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.

Tutte le altre destinazioni sono vietate.

In deroga a quanto sopra, sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito elencate, ma unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia verificata e dimostrata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- residenza extra agricola;
- funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli;
- attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;

- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- musei dell'agricoltura.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire esclusivamente alle condizioni e con le modalità stabilite all'articolo 25, paragrafo 5, delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di zona di cui all'articolo 25 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni del piano di settore agricolo.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

In caso di interventi su aree e fabbricati destinati alla attività agricola, comportanti la dismissione o il ritiro dall'attività agricola, è fatto obbligo di preventivo ottenimento dell'attestazione della Provincia di Milano delle condizioni di dismissione/ritiro dell'attività agricola da almeno un triennio e la conseguente nuova localizzazione delle nuove strutture, con priorità di utilizzo di strutture esistenti.

96.02.3 – **Modalità di intervento**

Gli interventi di completamento degli insediamenti esistenti (ivi comprese eventuali nuove costruzioni, purché di completamento di insediamenti esistenti), nonché ogni tipo di intervento di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, possono essere normalmente effettuati mediante *Intervento edilizio diretto*, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta nelle presenti norme.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica):

- gli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli;
- gli interventi relativi ad attività agrituristiche;
- gli interventi finalizzati alla trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore di altre destinazioni d'uso, laddove ammessi in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata la dismissione in relazione all'attività agricola.

Il rilascio del *Permesso di costruire* é in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), con l'eccezione delle opere e degli edifici non connessi con l'agricoltura, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* é subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

96.02.4 – **Indici e parametri edilizi e urbanistici**

Fatte salve le indicazioni del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

[Parte modificata in adeguamento al punto D.16 delle “misura correttive prescrittive” contenute nel “parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C.” del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO

If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza.
elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata.

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni confinanti col Comune di Bubbiano, nei modi previsti dalle norme vigenti.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
Per le serre é ammesso un Rc pari a 0,40 mq/mq
- Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
- Ds : per le residenze:
5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00;
per edifici aventi altra destinazione:
10,00 mt
Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : pari ad H, con minimo di 10,00 mt, per gli edifici destinati alla residenza.
10,00 mt per gli altri edifici.
In aderenza nei casi consentiti.
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.
- Hmax : 8,50, solo per le residenze.

B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

- Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.
- Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.
I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 200 mt dal perimetro di aree aventi, secondo il P.G.T., destinazione diversa da quella agricola.
- É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.
- E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico – sanitaria.
- Ds : 15,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.
- De : 10,00 mt in generale.
200,00 mt (400,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.

50,00 mt (100,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici della rete irrigua.

C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 mt dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo il P.G.T., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico – sanitaria

Ds : 30,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze prescritte dal Codice della Strada.

De : 10,00 mt in generale;
400,00 mt dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;
100,00 mt dai corpi idrici della rete irrigua.

Gli insediamenti di cui al presente punto C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;
3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.S.L. e dell'ARPA competenti.

96.02.5 – **Norme particolari**

NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni sono ammesse previo parere del competente servizio della provincia di Milano che ne attesti la comprovata esigenza;

Le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;

- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI NEGLI INSEDIAMENTI RURALI

Gli interventi sugli edifici esistenti negli insediamenti rurali sono sottoposti alla seguente disciplina, in relazione al grado di interesse storico, paesaggistico e artistico e fermo restando quanto verrà prescritto dal Parco Agricolo Sud Milano in sede di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di competenza.

- 1 – Edifici appartenenti all'originario impianto della cascina, che non hanno subito interventi oppure che hanno subito interventi non in contrasto con le caratteristiche proprie e del contesto.

Il principio generale a cui dovranno essere improntati gli interventi su questi edifici è la tutela e conservazione delle caratteristiche esistenti.

A detti edifici si applicheranno per analogia, in quanto applicabili, le norme di cui ai seguenti paragrafi dell'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato “*NA – Nucleo urbano di antica formazione*”:

- 05 – Prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie, di materiali e di colori
- 06 – Interventi di limitata entità generalmente ammessi
- 08 – Interventi relativi agli “edifici dell'impianto storico”
- 12 – Tutela dei valori episodici
- 15 – Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89.
- 16 – Recupero abitativo dei sottotetti

- 2 – Edifici appartenenti all'originario impianto della cascina, che hanno subito interventi in contrasto con le caratteristiche proprie e del contesto

Il principio generale a cui dovranno essere improntati gli interventi su questi edifici è la conservazione delle caratteristiche originarie superstiti e l'eliminazione delle parti in contrasto con le caratteristiche proprie e del contesto.

A detti edifici si applicheranno, in quanto applicabili, le norme tecniche relative ai Nuclei di antica formazione (NA), di cui all'apposito articolo del presente Piano delle Regole, con le stesse specificazioni di cui al paragrafo precedente.

- 3 – Edifici di recente costruzione, paesaggisticamente compatibili col contesto

Gli eventuali interventi su questi edifici dovranno tendere a non far venir meno la compatibilità paesaggistica dei medesimi col contesto.

- 4 – Edifici di recente costruzione, paesaggisticamente non compatibili col contesto

Gli eventuali interventi su questi edifici dovranno tendere ad eliminare gli elementi di contrasto paesaggistico col contesto.

- 5 – Manufatti minori, di scarsa consistenza (tettoie, pozzi, edicole e simili) e manufatti tecnici (silos, cabine energia elettrica, ecc.).

Gli interventi su questi manufatti dovranno tener conto della classificazione operata dal presente Piano delle Regole, evitando in particolare la demolizione e assicurando la conservazione delle caratteristiche originarie per i manufatti ai quali sia stato attribuito interesse storico o paesaggistico o artistico.

6 – Elementi singoli (nicchie a parete, affreschi, dipinti, targhe, ecc.

Per detti elementi si applicano, in quanto applicabili, le norme di cui al seguente paragrafo dell'articolo delle presenti norme di attuazione intitolato "NA – Nucleo urbano di antica formazione": "12 – Tutela dei valori episodici"

9 – Ruderi

Gli interventi sui ruderi dovranno tener conto della classificazione operata dal presente Piano delle Regole, evitando in particolare la demolizione e assicurando la conservazione delle caratteristiche originarie per i ruderi ai quali sia stato attribuito interesse storico o paesaggistico o artistico.

EDIFICI EXTRA-AGRICOLI

Per gli edifici che alla data di adozione del P.T.C. del Parco risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

[Parte modificata in adeguamento al punto D.17 delle "misura correttive prescrittive" contenute nel "parere di conformità condizionato del P.G.T. col P.T.C." del Parco Agricolo Sud Milano (vedi controdeduzioni)]

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% del Volume (V) esistente (se trattasi di edifici con destinazione d'uso abitativa, non annessi ad aziende agricole in funzione della conduzione del fondo) o della Superficie lorda di pavimento (Slp) esistente (se trattasi di edifici con destinazioni diverse da quella abitativa).

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.

Qualora gli edifici extra-agricoli presentino – secondo la classificazione dei medesimi prestabilita dal Piano delle Regole – motivi di interesse storico, paesaggistico e artistico, ogni intervento sui medesimi dovrà sottostare, oltre che alla disciplina di cui al presente paragrafo, anche alla disciplina stabilita nell'apposito articolo delle presenti norme di attuazione intitolato "Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti nelle corti rurali".

RECINZIONI

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto-florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

RETE IDRICA

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione.

MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

E' inoltre raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set–aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora non vengano superati i seguenti rapporti fra peso vivo di bestiame e superficie aziendale:

- | | | |
|--|--------|-----------------------|
| a. Bovini, caprini, ovini, equini, e assimilabili: | 300 Kg | per pertica milanese; |
| b. Suini: | 150 Kg | per pertica milanese; |
| c. Polli, faraone, anatre, oche, tacchini, struzzi, volatili, conigli, e assimilabili: | 200 Kg | per pertica milanese. |

AUTOMEZZI MOTORIZZATI

Il transito e la sosta con mezzi motorizzati sono vietati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale.

VANI INTERRATI E SEMINTERRATI

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, i locali seminterrati e sotterranei non possono essere destinati ad abitazione o ad altre attività comportanti permanenza continuativa di persone.

Detti locali possono costituire “spazi agibili” solo in presenza delle caratteristiche stabilite nel Regolamento Locale d'Igiene e nel Regolamento Edilizio e dietro rilascio da parte del progettista e del proprietario di apposita certificazione–dichiarazione che sollevi il Comune e l'Ufficio Tecnico Comunale da responsabilità.

COLTIVAZIONE DEL RISO

La coltivazione del riso può essere effettuata solo alla distanza dagli edifici stabilita dal Regolamento speciale della Provincia di Milano.

CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ACQUA POTABILE. RIUTILIZZO DELLE ACQUE METEORICHE

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI.

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, **è prescritta una riduzione del 20% (venti per cento)** del “*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*”⁵³ **rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona

⁵³

Il “Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale” è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

climatica di appartenenza⁵⁴, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁵⁵ – **dalle vigenti norme nazionali⁵⁶ e regionali⁵⁷**.

96.03 – Ambiti delle aree agricole di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

96.03.1 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono:

- comprese nei *“territori agricoli di cintura metropolitana”* di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.;
- incluse nell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito *“zona di tutela e valorizzazione paesistica”* di cui all'art. 34 delle citate n.t.a.

Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, e comprendono aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo e densità dei valori ambientali, storici e naturalistici.

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- le norme dell'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (*Territori agricoli di cintura metropolitana*);
- le norme dell'articolo 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (*Zona di tutela e valorizzazione paesistica*).

96.03.2 – Destinazioni d'uso

Le aree incluse in questi ambiti:

- sono in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.);
- sono in particolare finalizzate al mantenimento dell'attività agricola in quanto elemento che contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio (art. 34, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Quanto alle destinazioni d'uso ammesse e a quelle espressamente non ammesse, si applica – per quanto applicabile – quanto in precedenza stabilito nel presente articolo per gli *«Ambiti delle aree agricole incluse nel “territorio agricolo di cintura metropolitana”»*.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di

⁵⁴ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

⁵⁵ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

⁵⁶ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁵⁷ “Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia” approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

zona di cui all'articolo 25 e di cui all'articolo 34 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni del piano di settore agricolo.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

96.03.3 – Modalità di intervento

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili, le stesse modalità di intervento stabilite per gli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*».

96.03.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili, gli stessi indici e parametri stabiliti per gli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*», salvo quanto espressamente stabilito dall'articolo 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

96.03.5 – Norme particolari

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili, le stesse *Norme particolari* stabilite per gli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*»

96.04 – Ambiti della fruizione. Sub-zona impianti sportivi e ricreativi (art. 36 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

96.04.1 – Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono:

- comprese nei «*territori agricoli di cintura metropolitana*» di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.;
- incluse nell'area destinata ad impianti sportivi e ricreativi definiti «*Sub-zone parchi urbani. Impianti sportivi e ricreativi esistenti*» di cui all'art. 36 delle citate n.t.a.

Più precisamente, corrispondono alle aree, di particolare interesse e rilevanza sportiva e ricreativa, dell'impianto denominato «Golf club ambrosiano».

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- le norme dell'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (*Territori agricoli di cintura metropolitana*).
- le norme dell'articolo 36 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (*Sub-zone parchi urbani. Impianti sportivi e ricreativi esistenti*)

96.04.2 – Destinazioni d'uso

Impianti sportivi e destinazioni complementari, accessorie e compatibili, nel rispetto delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

96.04.3 – Modalità di intervento

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili, le stesse modalità di intervento stabilite per gli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*».

96.04.4 – Indici e parametri edilizi e urbanistici

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili, gli stessi indici e parametri stabiliti per gli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*», salvo quanto espressamente stabilito dall'articolo 36 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Negli ambiti già edificati o in corso di edificazione in forza di Piano Attuativo approvato prima dell'adozione del presente Piano delle Regole, ogni intervento potrà essere autorizzato nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistico-edilizi previsti dal Piano Attuativo stesso o, in mancanza, dallo strumento urbanistico generale vigente al momento della sua approvazione, indici e parametri da verificare e applicare secondo le modalità previste da quest'ultimo, e fermo restando quanto stabilito dal precedente articolo 76 "*Efficacia dei Piani Attuativi approvati*" in ordine all'efficacia del Piano Attuativo una volta scaduta la convenzione.

96.04.5 – Contenimento del consumo di acqua potabile. Riutilizzo delle acque meteoriche.

Per tutte le attrezzature e gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione, si applicheranno, ove applicabili, i medesimi criteri per il contenimento del consumo di acqua potabile e per il riutilizzo delle acque meteoriche stabiliti all'articolo 35 delle presenti norme (Documento di Piano).

96.04.6 – Efficienza energetica degli edifici

Per tutti gli edifici ricadenti nel presente ambito, sia di nuova costruzione che esistenti e sottoposti ad interventi di riqualificazione soggetti alla presentazione della *Relazione tecnica* di cui all'articolo 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, **è prescritta una riduzione del 20% (venti per cento) del "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale"**⁵⁸ **rispetto al massimo consentito** – in funzione della Zona climatica di appartenenza⁵⁹, dei *Gradi giorno* del Comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V)⁶⁰ – **dalle vigenti norme nazionali⁶¹ e regionali⁶².**

96.05 – Ambiti delle aree agricole esterne al Parco Agricolo Sud Milano.

96.05.1 – Descrizione

Sono così definite le esigue porzioni del territorio agricolo non comprese nel Parco Agricolo Sud Milano.

96.05.2 – Destinazioni d'uso

In questi ambiti è **di norma** ammessa esclusivamente l'attività di coltivazione del fondo, con assoluta esclusione di qualsiasi edificazione, anche qualora si tratti di opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse

⁵⁸ Il "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

⁵⁹ Così come individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412

⁶⁰ Dove:

S, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

V, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

⁶¹ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁶² "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E' tuttavia consentita la permanenza e la prosecuzione dell'attività degli insediamenti agricoli esistenti alla data di approvazione del P.G.T. Per detti insediamenti sono ammessi – esclusivamente sullo stesso lotto già edificato – interventi di ampliamento, manutenzione, riqualificazione, riuso degli edifici e delle attrezzature esistenti, nonché interventi di nuova costruzione, con applicazione degli stessi indici vigenti negli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*». E' tuttavia vietato svolgere specifiche attività che – a giudizio del Comune (sentita la competente ASL) – possano risultare nocive o moleste nei confronti dei circostanti insediamenti residenziali, quali ad esempio:

- attività zootecniche;
- deposito e stoccaggio di concimi organici, di liquami di stalla e di altri materiali contenenti deiezioni animali;
- stoccaggio di prodotti agricoli soggetti a processi di fermentazione con conseguenti emissioni odorose;
- attività di macinatura di prodotti agricoli (granaglie e simili) suscettibile di diffondere polveri;
- stoccaggio di elementi vegetali (erba, rami, arbusti, ecc.) soggetti a processi di fermentazione;
- triturazione o frantumazione degli stessi per trasformarli in prodotti per la concimazione (o la pacciamatura).

Sono in ogni caso fatte salve le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

96.05.3 – Norme particolari

In questi ambiti si applicano, per quanto applicabili e non in contrasto col precedente paragrafo 96.05.02, le stesse Norme particolari stabilite per gli «*Ambiti delle aree agricole incluse nel "territorio agricolo di cintura metropolitana"*»

[Parte modificata in accoglimento dell'osservazione n. 03.02 (vedi controdeduzioni)]

Art. 97 Esame dell'impatto paesistico dei progetti negli ambiti agricoli.

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

Ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f) del sopra menzionato d.lgs. 22/01/2004 n. 42, le aree e gli immobili compresi entro i confini del Parco Agricolo Sud Milano sono considerati "beni paesaggistici"; pertanto ogni intervento di trasformazione ad essi relativo è soggetto alla suddetta preventiva "autorizzazione paesaggistica".

TITOLO SESTO

NORME RELATIVE AD ELEMENTI PUNTUALI E SPECIFICI E AD AMBITI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, AMBIENTALE, PAESAGGISTICO ED ECOLOGICO.

Art. 98 Insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 n.t.a. P.T.C.P.)

Rientrano nella definizione "Insediamenti rurali di interesse storico" gli edifici appartenenti alla residenza "I Giardini dell'Ambrosiano" situati all'interno del Golf Club Ambrosiano, compresi la Villa Viscontea

(classificata dall'art. 39 del P.T.C.P. come architettura civile residenziale) e la chiesetta (classificata dall'art. 39 del P.T.C.P. come architettura religiosa).

Trattasi degli insediamenti di origine e tipologia rurale, di antica formazione, sorti in organico rapporto con il paesaggio agrario circostante.

Tali insediamenti, originariamente rurali e oggi ristrutturati e destinati a residenza, comprendono strutture edilizie, organismi ed elementi architettonici di interesse storico e ambientale legati a funzioni abitative.

Il P.G.T. – nella tavola del Piano delle Regole intitolata “Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale” in scala 1 : 5.000 – definisce il perimetro dei suddetti insediamenti.

Ogni intervento in detti insediamenti deve essere compatibile col principio della “valorizzazione”, intesa come riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri fondamentali originari di ciascun ambito e dei singoli elementi che lo compongono.

Agli insediamenti elencati nel presente articolo si applicano le seguenti disposizioni:

- a) gli interventi di recupero dei manufatti esistenti devono privilegiare il rispetto della morfologia dell'insediamento, dei caratteri tipologici e dei materiali costruttivi tipici del luogo;
- b) gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, devono ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico funzionali che per quelli architettonico – espressivi;

Art. 99 Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31 n.d.a. del P.T.C.P.)

Le tavole del Piano delle Regole, ed in particolare la tavola intitolata “*Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale*” in scala 1 : 5.000, recano l'indicazione grafica degli “*Ambiti di rilevanza paesistica*” di cui all'articolo 31 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

Tali ambiti sono le aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico e le aree in cui si manifestano dinamiche idrauliche, intese come sistemi territoriali costituiti dal corso d'acqua naturale e dal relativo contesto paesistico, caratterizzato da elementi morfologici, naturalistici, storico-architettonici e culturali.

Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 31) per la *valorizzazione* di dette aree, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono la tutela e la valorizzazione degli elementi e delle unità ecosistemiche che li caratterizzano, oltre che lo sviluppo di attività ricreative e culturali purchè compatibili con l'assetto paesistico e, in riferimento alle aree fluviali, purchè non in contrasto con le esigenze di tutela naturalistica e nel pieno rispetto della funzionalità ecologica di tali ambiti.

Art. 100 Rete ecologica (art. 56 n.d.a. del P.T.C.P.).

100.01 – RETE ECOLOGICA

Nella tavola del Piano delle Regole intitolata “*Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, sono indicati gli elementi costitutivi della rete ecologica.

Si definisce “*rete ecologica*” un sistema polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambienti agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone periurbane ed extraurbane.

Costituisce “*ecosistema*” l'insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica indicati nella tavola del Piano delle Regole intitolata “*Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, sono i seguenti:

- corridoi ecologici primari;
- corridoi ecologici secondari;
- corsi d'acqua minori da riqualificare ai fini polivalenti;
- zona extraurbana su cui attivare il consolidamento ecologico.

Detti elementi sono parte della rete ecologica individuata dal P.T.C.P. sull'area vasta come progetto strategico paesistico–territoriale di livello sovracomunale.

Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 56) per la realizzazione della rete ecologica, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- a) riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b) riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento delle capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c) miglioramento dell'ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d) miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale (indicativamente contenute nel “*Repertorio B*” allegato al P.T.C.P.), in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica.

Con successivo apposito provvedimento il Comune stabilisce specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal P.T.C.P. come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

100.02 – CORRIDOI ECOLOGICI

Nella tavola del Piano delle Regole intitolata “*Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, sono indicati i “*corridoi ecologici primari*” e i “*corridoi ecologici secondari*”.

Si definiscono “*corridoi ecologici*” quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna. La distinzione tra corridoio *primario* e *secondario* è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

L'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 58) per la *riqualificazione* dei *corridoi ecologici* sia primari che secondari, che il presente P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

In tali ambiti si applica la seguente direttiva: la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel “*Repertorio B*” allegato al P.T.C.P.

Il presente P.G.T. individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.

Con successivo apposito provvedimento il Comune definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica perseguiti.

Art. 101 Zona extra-urbana di consolidamento ecologico (art. 61 n.t.a. PTCP)

Nella tavola del Piano delle Regole intitolata “*Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, è individuata, mediante apposita trama grafica, la “*Zona extra-urbana su cui attivare il consolidamento ecologico*” di cui all'articolo 61 delle n.t.a. del P.T.C.P.

Detta zona comprende aree agricole caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali.

L'indirizzo dettato dal P.T.C.P. (n.t.a., art. 61) per la *riqualificazione* di dette aree, che il presente P.G.T. fa proprio per quanto riguarda il territorio comunale, è quello di individuare ambiti di territorio potenzialmente caratterizzabili da nuovi elementi ecosistemici di appoggio alla struttura portante della rete ecologica.

In tali aree, in caso d'interventi di trasformazione, si applicano le disposizioni seguenti:

- a) i progetti di nuova edificazione vanno integrati con proposte relative all'inserimento paesistico dell'opera, consistenti in particolare nella formazione di quinte arboree e arbustive al contorno degli insediamenti e di filari alberati lungo le strade e lungo la rete irrigua superficiale;
- b) in alternativa a forme di intervento edilizio episodiche o isolate vanno promossi accordi fra il Comune e gli altri soggetti interessati, al fine di incentivare uno sviluppo orientato alla razionalizzazione funzionale e morfologica delle aree.

La Provincia, in collaborazione col Comune, attiva azioni di assetto fruttivo e consolidamento ecologico, attraverso progetti di riqualificazione paesistica e di potenziamento.

Art. 102 Fontanile e relativa fascia di rispetto

Il PGT individua, nella tavola del Piano delle Regole intitolata “*Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: l'intero territorio comunale*”, in scala 1 : 5.000, il fontanile denominato “*Fontanile Archinto*”, comprensivo sia della testa del fontanile che dell'asta a valle.

A tale fontanile si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietato alterare la testa e l'asta del fontanile;
 - è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione nelle aree:
 - circostanti la testa e comprese entro il raggio di 50 metri (dall'orlo della testa medesima);
 - poste ai lati dell'asta corrente nel territorio agricolo, all'interno delle due fasce laterali di larghezza (misurata dalla sommità della sponda incisa o dal piede arginale esterno) non inferiore a metri 25 per lato per i primi 150 metri di sviluppo e non inferiore a metri 10 per lato per il tratto rimanente.
- Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva;
- è incentivata la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta posta in territorio agricolo e della relativa vegetazione di pertinenza, in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale;
 - oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua del fontanile, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purché compatibili con le finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene..

[Parte modificata in adeguamento alle prescrizioni o osservazioni contenute nella “valutazione di compatibilità condizionata del P.G.T. col P.T.C.P.” effettuata dall'Amministrazione Provinciale]

Il presente P.G.T. individua planimetricamente, in scala di maggior dettaglio, la fascia di rispetto intorno alla testa e lungo l'asta del fontanile, disciplinando inoltre, compatibilmente alle destinazioni d'uso delle aree, l'ambito del fontanile ricadente in aree urbanizzate.

TITOLO SETTIMO

DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Art. 103 Norme tecniche di attuazione per il settore del commercio (legge regionale 23 luglio 1999 n. 14)

103.01 DEFINIZIONI PARTICOLARI

Settori Merceologici

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Tipologie delle attività di commercio e relative classi di superficie

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti tipologie di esercizi:

Tabella A – Tipologie delle attività di commercio al dettaglio		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizi di vicinato	EV	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita	MS	Tra 151 e 1.500
Grandi strutture di vendita	GS	Maggiore di 1.500
Centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica, infrastrutture comuni e spazi di servizio unitari; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti	CC	

Contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali

Ai fini della localizzazione delle attività commerciali il territorio comunale viene suddiviso nei seguenti contesti:

Tabella B – Contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali	
Contesto e riferimento agli ambiti	
Tessuto urbano consolidato	AR – <i>Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili</i>
	NA – <i>Nucleo urbano di antica formazione</i>
	[Ambito soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]
	APT – <i>Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie</i>
Ambiti di trasformazione urbana	PAA – <i>Aree soggette a "Piani attuativi" o "Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale" approvati.</i>
	Ambiti di Trasformazione di espansione e/o completamento dell'edificato residenziale

Aree verdi	Zone agricole
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	AP1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali AP2 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali AP3 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari

103.02

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

La localizzazione di esercizi commerciali appartenenti alle diverse “tipologie delle attività di commercio” testé definite potrà avvenire nel rispetto delle indicazioni seguenti:

SETTORE ALIMENTARE

Contesto	Zone omogenee	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	AR – Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	EV
	NA – Nucleo urbano di antica formazione	EV
	[Ambito soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]	
	APT – Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie	MS
Ambiti di trasformazione urbana	PAA – Aree soggette a “Piani attuativi” o “Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale” approvati.	EV
	AT – Ambiti di Trasformazione di espansione e/o completamento dell'edificato residenziale	EV
Aree verdi	Zone agricole	Nessuna
Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	P1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali AP2 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali AP3 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari	Nessuna

SETTORE NON ALIMENTARE

Contesto	Zone omogenee	Tipologie di esercizi ammessi
Tessuto urbano consolidato	AR – Ambito dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili	EV
	NA – Nucleo urbano di antica formazione	EV
	[Ambito soppresso in accoglimento dell'osservazione n. 04 (vedi controdeduzioni)]	
	APT – Ambito dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione ad attività terziarie	MS
Ambiti di trasformazione urbana	PAA – Aree soggette a “Piani attuativi” o “Atti di programmazione negoziata con valenza territoriale” approvati.	EV
	AT – Ambiti di Trasformazione di espansione e/o completamento dell'edificato residenziale	EV
Aree verdi	Zone agricole	Nessuna

Zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	<p>P1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale al servizio degli insediamenti residenziali</p> <p>AP2 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti produttivi artigianali e industriali</p> <p>AP3 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale funzionali agli insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari</p>	Nessuna
--	--	---------

In deroga ai limiti dimensionali sopra stabiliti, alle attività esistenti da almeno 3 anni è riconosciuta la possibilità di ampliare la superficie di vendita, anche in caso di trasferimento, fino ad un massimo del 100% della superficie autorizzata alla data di adozione del presente P.G.T.

103.03

PROCEDURE

In caso di insediamenti effettuati mediante Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione d'apertura d'esercizio di vicinato o la domanda d'autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata dalla relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96 e dall'articolo 26 della legge 47/85.

La D.I.A. o la comunicazione potranno essere presentate contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa; i lavori potranno essere iniziati solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98 o decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura di esercizio di vicinato.

Nel caso di procedimenti finalizzati all'apertura di medie e grandi strutture di vendita, qualora ammesse dal P.G.T., i procedimenti di carattere urbanistico ed edilizio potranno aver inizio solo successivamente all'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita rilasciata ex artt. 8 e 9 del d.lgs. 114/98.

Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzativa derivante dal computo della superficie secondo le modalità stabilite dall'articolo 38, ultimo comma, del regolamento regionale ("Regolamento di attuazione della l.r. 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio").

Nei casi, previsti dall'articolo 40 del suddetto regolamento regionale, in cui è svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano gli standard differenziati in corrispondenza della ripartizione indicata dal promotore.

I parcheggi pertinenziali devono essere previsti, qualora non diversamente specificato nelle norme relative a ciascun ambito, anche nei seguenti casi:

- mutamenti della destinazione d'uso, sia con opere che senza opere;
- interventi di ristrutturazione senza mutamento della destinazione d'uso: le opere saranno volte alla dotazione dei parcheggi di pertinenza subordinatamente alla possibilità offerta dalla situazione dell'edificio e del lotto.

La deroga allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio vigente prevista dall'art. 9 della legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modificazioni relativa alla realizzazione di parcheggi di pertinenza è applicabile esclusivamente agli immobili esistenti, qualora non dotati degli spazi pertinenziali previsti dalle norme delle singole zone e comunque nella quantità necessaria al raggiungimento degli stessi.

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (aree standard) devono essere cedute (o asservite ad uso pubblico) o monetizzate nelle quantità precisate dal P.G.T. in tutti i casi in cui l'apertura di nuovi esercizi commerciali (o l'ampliamento di esercizi esistenti) avvenga mediante *Piano Attuativo*. L'eventuale monetizzazione non può riguardare la quota relativa ai parcheggi.

Qualora invece detta apertura (o ampliamento) avvenga mediante *Intervento edilizio diretto convenzionato* (*Permesso di costruire* convenzionato o *D.I.A.* conseguente a stipula di convenzione) devono essere cedute (o asservite ad uso pubblico) – nelle quantità precisate dal P.G.T. – le sole aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

103.04 **DISPOSIZIONI DI INSERIMENTO AMBIENTALE**

In caso di realizzazione di strutture destinate ad ospitare medie strutture di vendita, laddove consentite dal P.G.T., è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento o anche al di fuori di esso. In particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali, eccezion fatta per i parcheggi liberamente accessibili e non pertinenziali; i nuovi insediamenti dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di Piano Attuativo.

I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura nella misura minima di una pianta per ogni 2 (due) posti auto ricavati omogeneamente nella superficie complessiva destinata alla sosta.

103.05 **DISPOSIZIONI PARTICOLARI A TUTELA DEL TESSUTO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale ("**Nucleo urbano di antica formazione**") solamente a condizione che gli interventi di natura commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

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

103.06 **DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E INTERESSE PUBBLICO (STANDARDS)**

Per le attività commerciali la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico è prescritta secondo le quantità riportate nella seguente tabella C.

Tabella C – Dotazione di standard, contesto e tipo di esercizio				
Tipologia di attività e condizioni particolari degli immobili		Contesto		
		Tessuto urbano consolidato	Ambiti di trasformazione urbana	Ambiti extraurbani
		Standard		
EV	Insediamento in edifici esistenti	75% della Sa o della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico		100% della Sa o della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico
	Nuovi edifici	75% della Sa o della SIp di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico		
MS	Insediamento in edifici esistenti	75% della Sa o della SIp, di cui almeno la metà a parcheggi di uso pubblico.	Tipologia ammessa non	Tipologia ammessa non

	Nuovi edifici	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	
GS	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non
	Nuovi edifici	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non
CC	Insediamiento in edifici esistenti	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non
	Nuovi edifici	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa	non	Tipologia ammessa non