



**Comune di Gaggiano**  
**Provincia di Milano**

## **Piano di Governo del Territorio**

### **Piano delle Regole**

**Variante al PGT per il recepimento  
del Reticolo idrografico principale e minore**

### **Norme Tecniche Attuazione**

CENTRO STUDI  
**PMI**

**Centro studi per la programmazione intercomunale dell'area metropolitana**





**Comune di Gaggiano**

## **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **Piano delle Regole**

**ADOZIONE con Deliberazione del C.C. n. 60 del 30 novembre 2010**

**APPROVAZIONE con Deliberazione del C.C. n. .... del .....**

**Variante al PGT per il recepimento del Reticolo idrografico principale e minore.**

#### **Norme Tecniche di Attuazione**

**Giugno 2011**

#### **SINDACO**

F. Miracoli

#### **SEGRETARIO COMUNALE**

A. Schiapacassa

#### **RESPONSABILE SETTORE TECNICO**

Geom. B. Ferrari

#### **PROGETTISTA**

Arch. Vittorio Algarotti

Il presente documento (CON\_09\_10) è stato realizzato dal Centro Studi PIM su incarico del Comune di Gaggiano.

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del rapporto è composto da:

Centro Studi PIM

Franco Sacchi (Direttore Responsabile), Cristina Alinovi (capo progetto), Piero Nobile,

Piano di Settore Componente geologica-idrogeologica-sismica; Individuazione del reticolo idrografico principale e minore:

Studio Idrogeotecnico Associato: dott. Geol. Efrem Ghezzi, dott. Geol. Pietro Breviglieri, dott. Ing. Giovanna Sguera, dott.sa Nicoletta Pomicino (consulenti esterni)

Referenti per il Comune di Gaggiano

Assessore Maurizio Pezzotti, geom. Battista Ferrari

**SOMMARIO**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI .....</b>	<b>4</b>
<i>Art. 1 – Natura e applicazione del Piano delle Regole .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 1bis – Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR) .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 – Principi e finalità del PdR .....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 – Coordinamento con le norme geologiche .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 4bis – Coordinamento con le norme del Reticolo idrografico principale e minore.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 – Coordinamento con il Piano di Classificazione acustico .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6 – Rinvio ad altre disposizioni .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 6bis – Architettura sostenibile e contenimento energetico .....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 7 – Deroghe.....</i>	<i>7</i>
<b>TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
<i>Art. 8 – Definizioni degli indici e parametri urbanistici .....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 9 – Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 10 – Interventi edilizi diretti.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 11 – Permesso di Costruire Convenzionato .....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 12 – Interventi edilizi indiretti .....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 13 – Opere di urbanizzazione primaria .....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 14 – Opere di urbanizzazione secondaria .....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 15 – Aree di pertinenza.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 16 – Destinazioni d’uso.....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 17 – Mutamenti della destinazioni d’uso .....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 18 – Parcheggi privati e pertinenziali .....</i>	<i>19</i>
<b>TITOLO III – CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE.....</b>	<b>20</b>
<i>Art. 19 – Classificazione in ambiti territoriali omogenei .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 20 – Zone e Piani di recupero .....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 21 –Articolazione del territorio nell’ambito del Parco Agricolo Sud Milano .....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 22 – Classificazione del territorio in zone funzionali .....</i>	<i>22</i>
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI .....</b>	<b>23</b>
<i>Art. 23 – Zone R – Zone Residenziali .....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 24 – Zone I – Zone Produttive.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 25 – Zone T – Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali .....</i>	<i>24</i>
<b>TITOLO V – DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....</b>	<b>26</b>
<i>Art. 26 – Suddivisione del Tessuto Consolidato .....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 27 –Nuclei di antica formazione urbana “TC/A”.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 28 –Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione urbana principale“TC/A” .....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 29 – Ambiti del tessuto consolidato di prima cintura “TC/B1” .....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 30 – Ambiti del tessuto consolidato denso “TC/B2” .....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 31 – Ambiti del tessuto consolidato rado “TC/B3” .....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 32 – Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario “TC/C1”.....</i>	<i>42</i>
<i>Art. 33 – Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire “TC/C2”.....</i>	<i>43</i>
<b>TITOLO VI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO .....</b>	<b>47</b>
<i>Art. 34 – Ambiti Agricoli E1, E2, E3 ed E4 .....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 35 – Ambiti agricoli strategici “E1” .....</i>	<i>47</i>
<i>Art. 36 – Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale“E2” .....</i>	<i>48</i>
<i>Art. 37 – Ambiti agricoli generici “E3”.....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 38 – Ambiti agricoli speciali “E4” .....</i>	<i>49</i>
<i>Art. 39 – Edifici esistenti non destinati all’attività agricola .....</i>	<i>49</i>



Art. 39bis – Recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente e di quello dismesso.....	50
<b>TITOLO VII – VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA .....</b>	<b>52</b>
Art. 40 – Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica “AV1” .....	52
Art. 41 – Fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica “AV2”.....	53
Art. 42 –Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica “orti di San Vito ovest” “AV3”.....	53
Art. 42bis – Aree valorizzazione paesistica “bosco lineare del Naviglio” “AV4”.....	54
Art. 42ter – Aree di valorizzazione paesistica “Chiesa di Vigano Certosino” “AV5” .....	54
<b>TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESAGGISTICA .....</b>	<b>55</b>
Art. 43 – Valenza paesaggistica.....	55
Art. 44 – Esame paesistico .....	55
Art. 45 – Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica .....	56
Art. 46 –Salvaguardia paesaggistica degli interventi su edifici fronteggianti il Naviglio Grande in ambito “TC/A” .....	57
Art. 47 – Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale – titolo III° - Capo IV del PTC del Parco agricolo Sud Milano - Repertorio.....	58
Art. 48 – Nuclei rurali di interesse paesistico e Nuclei di grande valore storico e monumentale .....	59
Art. 49 – Insediamenti rurali e insediamenti rurali isolati di interesse paesistico .....	60
Art. 50 – Emergenze storico-architettoniche e Manufatti della Storia Agraria .....	62
Art. 51 – Fontanili .....	64
Art. 52 – Naviglio Grande e Corsi d’acqua.....	65
Art. 53 – Percorsi di interesse paesistico .....	67
Art. 54 – Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli insediamenti in ambito agricolo entro il Parco agricolo Sud Milano.....	67
<b>TITOLO IX – DISCIPLINE SPECIALI.....</b>	<b>69</b>
<b>ATTIVITA’ COMMERCIALI .....</b>	<b>69</b>
Art. 55 – Definizioni .....	69
Art. 56 – Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate .....	72
Art. 57 – Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate .....	73
Art. 58 – Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA .....	74
Art. 59 – Requisiti generali degli spazi commerciali .....	74
Art. 60 – Attività commerciali all’ingrosso .....	76
Art. 61 – Centri di telefonia in sede fissa.....	76
Art. 62 – Manufatti precari (dehors).....	77
<b>TITOLO X – COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICASISMICA .....</b>	<b>81</b>
Art. 63 – Elaborati della componente geologica, idrogeologica e sismica.....	81
Art. 64 – Definizioni .....	81
Art. 65 – Indagini preliminari agli interventi di nuova costruzione .....	85
Art. 66 – Classi di fattibilità geologica .....	88
Art. 67 – Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.....	97
Art. 68 – Gestione delle acque superficiali, sotterranee e di scarico.....	97
Art. 69 – Polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.....	99
Art. 70 – Tutela della qualità dei suoli .....	99
<b>TITOLO XI – NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>101</b>
Art. 71 – Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità .....	101
Art. 72 – Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole .....	101
Art. 73 – Prevalenza .....	102
Art. 74 – Piani attuativi adottati.....	102
<b>Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo.....</b>	<b>103</b>





## TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### ***Art. 1 – Natura e applicazione del Piano delle Regole***

1. Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, unitamente al Documento di Piano (Ddp) e al Piano dei Servizi PdS), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune di Gaggiano, secondo quanto disposto dalla legge urbanistica regionale “Legge per il Governo del Territorio” 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
2. Il Piano delle Regole (PdR), quale controllo della qualità urbana e territoriale considera e disciplina l'intero territorio comunale, con l'esclusione delle sole parti del territorio definite **Ambiti di Trasformazione**, come individuate dal Documento di Piano (DdP), le cui trasformazioni urbanistiche si attuano attraverso gli strumenti di pianificazione disciplinati direttamente dal DdP.
3. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è soggetta alle Leggi vigenti, alla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri Regolamenti Comunali.

### ***Art. 1bis – Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano***

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano altresì le indicazioni ed i contenuti normativi, cartografici del PTC e e dal Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco medesimo, che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni ad essi difformi contenute nel PGT.
2. Tutti i Piani Attuativi, comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere ad obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del territorio del Parco.
3. Gli interventi su ambiti interni al Parco sono soggetti all'Autorizzazione Paesaggistica secondo le disposizioni del Capo IV, Titolo I, Parte Terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 22 gennaio 2004 n° 42), preventiva a qualsiasi atto abilitativo edilizio. Gli interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione dei fabbricati, nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico



del Parco e non produrre disturbo per loro dimensioni (altimetriche e planimetriche) difforni rispetto alla presenze storiche.

4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio dovranno essere bonificati e ricondotti all'uso agricolo o naturale in accordo con le disposizioni impartite dal Parco.

5. All'edificato avente destinazione non agricola collocato entro il Parco, ancorchè eventualmente incluso nei Tessuti Consolidati, si applicano altresì le disposizioni disciplinari del PTC del Parco.

### **Art. 2 – Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR)**

1. Le previsioni del PdR sono contenute nelle tavole di Piano, nonché nel corpo normativo del Piano medesimo.

2. Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione,
- Norme Tecniche di Attuazione,
- Repertorio - Allegato alle NTA,
- Tavole 1.1pr, 1.2pr, 1.3pr “Classificazione del territorio comunale”, scala 1.5.000,
- Tavole 2.1pr, 2.2pr, 2.3pr “Classificazione del territorio comunale”, scala 1.2.000,
- Tavole 3.1pr, 3.2pr, 3.3pr “Disciplina per gli ambiti di antica formazione urbana”, scala 1.1.000,
- Tavole 4.1pr, 4.2pr, 4.3pr “Vincoli”, scala 1.5.000,
- Tavola 5pr “Ambiti ed elementi del paesaggio” , scala 1.10.000,
- Tavola 6pr “Sensibilità del paesaggio”, scala 1.10.000.

3. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del PdR prevalgono:

- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

### **Art. 3 – Principi e finalità del PdR**

1. Il Piano delle Regole del Comune di Gaggiano recepisce i principi ispiratori ed i criteri contenuti nella LR sul Governo del Territorio n. 12/2005 ed in particolare :

- il criterio di sostenibilità, perseguendo obiettivi quali la tutela dell'ambiente, la riduzione dell'inquinamento, il risparmio energetico ed il corretto sviluppo urbanistico;
- il criterio di sussidiarietà, favorendo gli accordi tra i privati e l'AC per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi specifici, mirati a coniugare le esigenze dei soggetti concorrenti.



#### **Art. 4 – Coordinamento con le norme geologiche**

1. Gli elaborati di carattere geologico costituiscono parte integrante del PdR.

#### **Art. 4bis – Coordinamento con le norme del Reticolo idrografico principale e minore**

1. Gli elaborati dell'individuazione del Reticolo idrografico principale e minore costituiscono parte integrante del PdR.

#### **Art. 5 – Coordinamento con il Piano di Classificazione acustico**

1. In caso di contrasto tra le presenti norme e quelle del piano di Classificazione acustico, queste ultime prevalgono sulle prime per gli aspetti di settore specificamente disciplinati.

#### **Art. 6 – Rinvio ad altre disposizioni**

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.

2. Si rinvia, in particolare, al *Testo Unico dell'Edilizia* (DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss. mm.), al *Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità* (DPR 8 giugno 2001 n° 327 e ss. mm.) nonché al "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" (DLgs 22 gennaio 2004 n° 42 e ss. mm.).

3. Le disposizioni delle presenti NTA prevalgono su quelle che disciplinano la medesima materia contenute nel Regolamento Edilizio (RE) e nel Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I) vigenti alla data di approvazione del PGT.

#### **Art. 6bis – Architettura sostenibile e contenimento energetico**

1. Il Comune di Gaggiano favorisce e sostiene gli interventi edilizi di nuova realizzazione e sul patrimonio edilizio esistente realizzati con il principio della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico.

2. La disciplina di tali interventi è fissata dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali anche per quanto attiene gli aspetti premiali.

3. Si rinvia al Regolamento Edilizio per la specifica disciplina comunale.



### ***Art. 7 – Deroghe***

1. Sono consentite deroghe alla disciplina del PdR nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..





## TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 8 – Definizioni degli indici e parametri urbanistici**

#### **8.1 - St = Superficie territoriale (mq)**

La superficie territoriale (**St**) è l'area di un ambito oggetto di pianificazione attuativa delimitato da un perimetro graficamente indicato sulle tavole di Classificazione; la **St** è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria previste dalla pianificazione.

Ai fini della determinazione delle capacità edificatorie entro un Piano Attuativo (**PA**) non sono ricomprese nella **St** le aree destinate alla viabilità pubblica esistente.

#### **8.2 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

L'indice di fabbricabilità territoriale (**It**) definisce il massimo volume costruibile per mq di superficie territoriale (**St**) interessata dall'intervento.

#### **8.3 - Sf = Superficie fondiaria (mq)**

La superficie fondiaria (**Sf**) è costituita dalle aree di stretta pertinenza all'edificazione privata e comprende la parte della superficie territoriale al netto delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **8.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria (**If**) definisce il massimo volume costruibile per mq di superficie fondiaria (**Sf**) interessata dall'intervento.

#### **8.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

L'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**) definisce la massima superficie lorda di pavimento (**Slp**) realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (**St**) interessata dall'intervento.

#### **8.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

L'indice di utilizzazione fondiaria (**Uf**) definisce la massima superficie lorda di pavimento (**Slp**) realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (**Sf**) interessata dall'intervento.

#### **8.7 - Sc = Superficie coperta (mq)**

La superficie coperta (**Sc**) è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra e delimitate da murature o strutture verticali perimetrali.

Sono escluse dal computo della **Sc**:



- a) le parti edificate aggettanti (quali balconi, gronde, pensiline o simili), fino ad un limite di aggetto di ml 2.00,
- b) le scale di sicurezza ed i vani corsa di ascensori aggiunti all'esterno di fabbricati esistenti.

#### **8.8 - Rc = Rapporto di copertura (%)**

Il rapporto di copertura (**Rc**) esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria (**Sf**) interessata dall'intervento.

#### **8.9 - Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)**

La superficie lorda di pavimento (**Slp**) è data dalla somma di tutte le superfici dei fabbricati e di loro porzioni poste ai diversi livelli fuori terra e misurate al lordo delle pareti perimetrali ed inoltre di quelle ai livelli interrati e/o seminterrati, che abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

Sono escluse dal computo della **Slp**:

- a) le superfici dei vani ascensore, dei vani scala, dei relativi pianerottoli e androni di ingresso degli edifici al servizio comune di più unità immobiliari, misurate al netto dei muri perimetrali,
- b) le superfici di loggiati, androni, porticati e cavedii,
- c) le superfici poste al piano terreno o seminterrato destinate sia ad accessori dell'abitazione (ripostigli, cantine o simili), sia al ricovero e sosta delle autovetture (comprese quelle per l'accesso e la manovra), tutte a condizione che l'altezza interna, misurata dalla quota del terreno naturale, non superi i ml 2,40,
- d) le superfici dei locali destinate ai servizi tecnologici (volumi tecnici) degli impianti di fabbricato,
- e) le superfici dei locali e degli spazi posti al livello di sottotetto che abbiano altezza media interna non superiore a ml 2,20, a condizione che l'altezza interna all'imposta della gronda non sia superiore a ml 1,00, che l'altezza interna massima non sia superiore a ml 3,40 e che il rapporto aeroilluminante dei locali o spazi non sia superiore a 1/30; il rispetto dei limiti di altezza non potrà essere ottenuto utilizzando strutture smontabili o provvisorie quali controsoffittature o simili.



### 8.10 - V = Volume (mc)

Il volume delle costruzioni si determina convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (**Slp**) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,30, indipendentemente dall'altezza d'interpiano effettiva.

### 8.11 - H = Altezza delle costruzioni (ml)

L'altezza delle costruzioni (**H**) è misurata verticalmente in termini virtuali a partire dal livello del marciapiede di riferimento, obbligatoriamente indicato come caposaldo negli elaborati progettuali, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e/o agibile.

Qualora il solaio dell'ultimo piano abitabile e/o agibile fosse inclinato, l'altezza della costruzione si misura dal livello del marciapiede di riferimento sino all'intradosso teorico medio del solaio di copertura, definito per il calcolo dell'altezza media interna dell'ultimo piano abitabile/agibile.

Per le costruzioni a destinazione e tipologia diversa dalla residenza l'altezza del fabbricato è convenzionalmente misurata verticalmente a partire dal livello del marciapiede di riferimento, obbligatoriamente indicato come caposaldo negli elaborati progettuali, sino al punto più alto del paramento decorativo di facciata, con esclusione dei volumi e degli impianti tecnici.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT non costituisce modificazione dell'altezza virtuale del fabbricato la rimozione dell'orizzontamento di sottotetto, a condizione che non sia accompagnata da modificazioni della sagoma della soprastante copertura.

### 8.12 - Di = Distanza tra i fabbricati (ml)

Si determina misurando la distanza minima tra le pareti di fabbricati che si prospettano ortogonalmente, senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, balconi, ecc..) o fabbricati accessori a terra (quali boxes, serre e simili) aventi altezza massima di ml 2,50 misurata alla sommità del manufatto di copertura.

Negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa (**PA**) con previsione planivolumetrica la distanza tra i fabbricati è disciplinata dal PA.

In assenza di PA con previsione planivolumetrica, salvo diversa prescrizione di zona, è stabilita la minima distanza tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto e con un minimo di ml 10,00; la prescrizione deve essere rispettata anche se una sola parete sia finestrata. Per le pareti non finestrate dovrà essere mantenuta una minima distanza pari alla metà dell'edificio più alto, fatto salvo comunque il rispetto della distanza minima di cui all'art. 873 c.c.



### 8.13 - Dc = Distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà (ml)

Si determina misurando la distanza minima tra la parete più avanzata dell'edificio posto sopra la quota del terreno naturale ed il confine di proprietà; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, ecc. ...

Salvo diversa e specifica norma di zona per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml 5,00.

L'edificazione può avvenire a confine qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con la presentazione di un progetto unitario e con l'impegno alla edificazione contemporanea o, liberamente, qualora preesista un edificio già realizzato sul confine. Lo sviluppo in altezza ed in profondità dei due edifici adiacenti posti sul confine potrà estendersi anche a quote diverse, nel rispetto dei limiti edificatori di zona.

Fermo restando l'obbligo del rispetto della minima **Di** (distanza tra i fabbricati), è consentito derogare alla distanza minima dai confini di proprietà fissata dal precedente 2° comma solo previo accordo tra i privati confinanti; l'accordo deve essere documentato dagli interessati ed il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è subordinato alla trascrizione sui Registri Immobiliari di una servitù che garantisca altresì il rispetto della minima **Di**.

Salvo espresso divieto specificato nelle norme di zona, è ammessa l'edificazione a confine di autorimesse e locali di servizio purché non superino la quota di ml 2,50 misurata alla sommità del manufatto di copertura e solo previo accordo tra i privati confinanti; l'accordo deve essere documentato dagli interessati ed il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è subordinato alla trascrizione sui Registri Immobiliari della reciproca servitù o, alternativamente, alla sottoscrizione, per assenso, degli elaborati progettuali depositati per l'ottenimento degli atti abilitativi edilizi.

Negli ambiti soggetti a PA con previsione planivolumetrica le distanze tra i fabbricati e i confini di proprietà sono disciplinate dai PA.

### 8.14 - Ds = Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml)

Si determina misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti, ed il ciglio stradale.

Si intende per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scolli, scarpate, ecc...).



Negli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato TC/A e TC/B1, TC/B2 e TC/B3, ove non diversamente disciplinato dal PGT, è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare.

In caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale del fabbricato e la larghezza complessiva della strada aumentata dell'eventuale arretramento del fabbricato.

Nelle restanti zone, ad esclusione della viabilità privata a fondo cieco e fatte salve eventuali diverse disposizioni delle singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede stradale fino a ml 7,
- ml 7,50 per lato per strade con sede stradale da ml 7,00 a ml 15,00,
- ml 10,00 per lato per strade con sede stradale oltre ml 15,00.

#### **8.15 - Dz = Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona (ml)**

Si determina misurando la distanza sul piano orizzontale tra il punto più avanzato della costruzione ed il limite di Classificazione dell'area asservita al fabbricato; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, ecc. ...

Salvo eventuale diversa indicazione di zona la distanza **Dz** non potrà essere minore di ml 3,00.

### **Art. 9 – Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)**

1. Le previsioni del PGT si attuano attraverso:

- intervento edilizio diretto,
- intervento edilizio subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

2. Nei casi disciplinati dalla Legge o dalle presenti norme l'intervento edilizio diretto deve essere accompagnato da atto d'obbligo unilaterale o convenzione che disciplini specifici obblighi a carico dell'avente titolo.

3. Per le opere pubbliche del Comune gli atti abilitativi edilizi sono sostituiti dalla deliberazione di approvazione dell'opera assistita dalla relativa validazione prevista dalla vigente disciplina.



### **Art. 10 – Interventi edilizi diretti**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della LR 12/2005, salva la disciplina del restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del DLgs 42/2004.

2. Salvo quanto disposto dai successivi commi 3 e 4 del presente articolo, tutti gli interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire (PdC) o titolo abilitativo edilizio equipollente.

3. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatta salva l'applicazione delle restanti disposizioni aventi incidenza sull'attività edilizia, sulla sicurezza e nel rispetto del DLgs 42/2004, i seguenti interventi ed opere:

- a) di ordinaria manutenzione,
- b) per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma esterna dell'edificio,
- c) per la ricerca geognostica del sottosuolo in aree esterne al centro edificato,
- d) per coperture stagionali per la protezione di colture e/o animali all'aria aperta nelle zone agricole,
- e) per strutture temporanee di cantiere connesse a atto abilitativo efficace.

4. Con esclusione degli interventi riservati dalla Legge al PdC, in luogo del PdC, l'avente titolo può inoltrare Denuncia di Inizio Attività (DIA).

5. Per gli interventi su ambiti sottoposti alla tutela di cui alla Parte Terza del DLgs 42/2004, preventivamente agli atti abilitativi edilizi, deve essere conseguita l'Autorizzazione Paesaggistica secondo le disposizioni del Capo IV, Titolo I del medesimo DLgs 42/2004, inoltrando all'Ente competente la prescritta richiesta, ricordando che ai sensi dell'art 149 del medesimo DLgs 42/2004 l'Autorizzazione è prescritta altresì per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che alterino lo stato esteriore dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

### **Art. 11 – Permesso di Costruire Convenzionato**

1. Ove la disciplina urbanistica, ovvero le prescrizioni del PdR, prevedano l'assunzione di obbligazioni a carico del richiedente (mutamento della destinazione d'uso, realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, urbanizzazioni/convenzioni urbanistiche e simili), l'avente titolo deve inoltrare istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), allegando alla documentazione progettuale una bozza di Convenzione, redatta secondo gli schemi predisposti dal Co-





mune, nella quale siano contenute le obbligazioni a suo carico, le modalità ed i termini di assolvimento e siano indicate le idonee garanzie finanziarie.

2. L'istanza di PdCC potrà essere inoltrata altresì in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in alternativa al Piano Attuativo, qualora si tratti di interventi di ristrutturazione edilizia, anche con incremento di peso insediativo, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica.

3. In sostituzione dell'obbligazione alla presentazione di PA di cui agli artt. 29 comma 3 lettera c), 30 comma 3 lettera c) e 31 comma 3 lettera c) potrà essere inoltrata istanza di PdCC qualora l'ambito sia dotato delle principali infrastrutture di urbanizzazione primaria. Ove l'intervento abbia per oggetto ambiti già precedentemente sottoposti a PA e rimasti parzialmente inattuati il convenzionamento terrà conto, in via ricognitoria delle obbligazioni assolute, deducendole da quelle connesse agli interventi ancora da realizzarsi, determinate secondo le vigenti sopravvenute disposizioni.

### **Art. 12 – Interventi edilizi indiretti**

1. Il Piano delle Regole individua sulla cartografia con apposita simbologia gli ambiti entro i quali l'intervento edilizio diretto deve essere preceduto dall'approvazione di un Piano Attuativo (PA).

2. La localizzazione delle aree destinate ai servizi essenziali, come definite dal Piano dei Servizi, e delle urbanizzazioni primarie eventualmente riportata sulla cartografia deve considerarsi indicativa e non prescrittiva; la definitiva collocazione di dette aree sarà effettuata in sede di approvazione del PA nelle forme previste dalla vigente legislazione senza che tale atto costituisca variante al Piano delle Regole.

3. E' data facoltà agli aventi titolo di presentare proposte di PA anche in ambiti del tessuto consolidato non specificatamente perimetrati sulla cartografia del Piano delle Regole.

4. Unitamente agli elaborati prescritti dalla vigente disciplina e dal Regolamento Edilizio i proponenti dovranno allegare una Convenzione avente i contenuti minimi di cui all'art. 46 della LR 12/2005.

5. La dotazione di aree destinate ai servizi essenziali da prevedersi nei PA, a seconda delle destinazioni d'uso previste, deve soddisfare i parametri minimi fissati dalle NTA del Piano dei Servizi.

6. Qualora il PA ricada entro il territorio del Parco Agricolo Sud Milano esso è altresì assoggettato alle disposizioni contenute nel PTC del Parco.



### **Art. 13 – Opere di urbanizzazione primaria**

1. Si definiscono opere di urbanizzazione primaria l'insieme di servizi ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

2. Esse sono costituite da:

a) *strade e sedi viarie*

destinate alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale sia principale, sia al servizio dei singoli insediamenti e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili,

b) *spazi di sosta o di parcheggio*

destinati alla sosta ed al parcheggio, pubblico o di uso pubblico, degli autoveicoli sia al servizio dei singoli insediamenti, sia ad integrazione delle sedi viarie,

c) *reti di fognatura*

destinate alla raccolta ed allo scarico delle acque luride e di quelle meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana e gli impianti di depurazione,

d) *reti idriche*

destinate alla distribuzione ed erogazione dell'acqua potabile, comprese le relative opere per la captazione, il sollevamento e l'accumulo,

e) *reti per l'energia elettrica e il gas metano*

destinate alla distribuzione ed erogazione dell'energia elettrica e del gas metano per usi industriali o domestici, ivi comprese le attrezzature accessorie,

f) *pubblica illuminazione*

comprendente gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) *cavidotti multiservizi e per la rete di telecomunicazioni*

comprendente le polifore di canalizzazioni per l'alloggiamento delle reti multiservizi e per la rete telefonica al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati, ivi comprese le opere accessorie.

h) *spazi di verde attrezzato*

comprendente sia gli spazi di arredo a verde urbano sia le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali piccole attrezzature.



### **Art. 14 – Opere di urbanizzazione secondaria**

1. Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, delle frazioni e dei quartieri.

2. Esse sono costituite da:

- a) asili nido,
- b) scuole materne,
- c) scuole dell'obbligo,
- d) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- e) mercati di quartiere,
- f) presidi per la sicurezza pubblica,
- g) delegazioni comunali,
- h) chiese ed altri edifici religiosi,
- i) impianti sportivi di quartiere,
- j) aree verdi di quartiere,
- k) centri sociali,
- l) attrezzature culturali e sanitarie,
- m) cimiteri.

### **Art. 15 – Aree di pertinenza**

1. Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari o territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato per intero la massima edificabilità ammessa dal PGT.

3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente considerate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto tra gli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà essere sempre ed obbligatoriamente allegata l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.



5. Qualora le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare e documentare che la proprietà delle aree asservite è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.
6. Di tale vincolo di asservimento sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati, che dovrà essere registrata e trascritta sui Registri Immobiliari.
7. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.
8. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola.

#### **Art. 16 – Destinazioni d'uso**

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. La destinazione si definisce principale ove qualifichi l'area o l'edificio e complementare, accessoria o compatibile ove ne costituisca integrazione.
2. Salvo specifiche limitazioni di zona, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza reciproci limiti percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra previo l'ottenimento dei necessari atti abilitativi.
3. Nelle diverse zone sono indicate le destinazioni non ammissibili o con specifiche limitazioni; ogni altra destinazione è consentita.

#### **Art. 17 – Mutamenti della destinazioni d'uso**

1. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - a) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa,
  - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio, alberghiera e ludico-ricreativa,



- c) mutamento d'uso dalla destinazione agricola o ex agricola a qualsiasi altra destinazione.

2. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere edilizie comportano una variazione del fabbisogni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:

- a) mutamento d'uso senza opere finalizzato all'insediamento di attività commerciali per la media o per la grande distribuzione eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione.

3. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) e d) dei commi 1 e 2, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, con la quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.

4. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servitù di uso pubblico, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art.9, comma 3, L.R. 12/2005, dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità:

- nella misura minima del 20% della SIp, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente 1° comma,
- nella misura minima del 60% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera b) del precedente 1° comma,
- nella misura minima del 60% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera c) del precedente 1° comma,
- le percentuali sopra riportate dovranno essere raddoppiate in caso di mutamenti d'uso che interessino SIp superiori a mq 200 per l'inserimento di attività commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa come definite dall'art. 55 delle presenti NTA,
- nella misura minima del 200% della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera d) del precedente 2° comma.

5. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere a standard di qualità, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione di



standard nella zona o qualora l'insediamento sia da effettuarsi in zona a traffico limitato e/o non liberamente od opportunamente accessibile al traffico privato veicolare.

### **Art. 18 – Parcheggi privati e pertinenziali**

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n° 1150/42 ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc. di costruzione.
2. Al fine della determinazione del volume cui fare riferimento per il computo delle superfici da destinare a spazi a parcheggio pertinenziale si applicheranno i seguenti parametri virtuali:
  - 1) per la destinazione residenziale R ed assimilate  $\text{Volume} = \text{Slp} \times \text{ml } 3,30$ ,
  - 2) per la destinazione produttiva I ed assimilate  $\text{Volume} = \text{Slp} \times 3,30 \text{ ml}$ ,
  - 3) per la destinazione terziaria T ed assimilate  $\text{Volume} = \text{Slp} \times 4,00 \text{ ml}$ .
3. Per la destinazione residenziale R e la destinazione terziaria T si dovrà in ogni caso prevedere almeno un posto auto delle dimensioni di ml 2,50 x ml 5,00 per ogni unità immobiliare.
4. Conformemente al disposto dell'art. 66 e segg. della LR 12/2005, in deroga alle disposizioni di zona, per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo dei relativi lotti o anche su aree pertinenziali esterne senza limiti di distanza, nonché al piano terreno degli stessi edifici; il rapporto di pertinenzialità deve essere garantito nelle forme stabilite dal medesimo art. 66 della LR 12/2005.





## TITOLO III – CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

### **Art. 19 – Classificazione in ambiti territoriali omogenei**

1. Il territorio comunale è suddiviso ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. nei seguenti ambiti territoriali omogenei:

- **Tessuto consolidato (TC)**

comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli; in questo tessuto sono ricomprese le aree libere intercluse o di completamento che definiscono l'ambito urbano; il Tessuto consolidato è suddiviso in ambiti omogenei individuando altresì i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D. Lgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela.

- **Aree destinate all'agricoltura**

comprendenti le parti di territorio comunale, collocate internamente od esternamente al Parco Agricolo Sud Milano, destinate sia all'attività agricola di interesse strategico (come definite nel PTCP ai sensi del comma 4 dell'art. 15 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.), sia le restanti aree per la produzione agricola, i complessi degli insediamenti storici a cascina, gli edifici esistenti in zona agricola e non adibiti ad usi agricoli.

- **Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**

comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali le trasformazioni sono sottoposte a particolari limitazioni ed indirizzi in relazione alla loro collocazione strategica per la presenza di qualificati elementi caratterizzanti il paesaggio.

2. Il PdR, recependo le indicazioni del Piano dei Servizi (PdS), individua in via ricognitoria le aree per i servizi, distinte tra quelle per servizi essenziali e per servizi integrativi, entro le quali gli interventi di trasformazione sono specificamente disciplinati dalle NTA del PdS.

3. Gli ambiti territoriali omogenei di cui al precedente comma 1 e le aree per servizi di cui al precedente comma 2 sono riportate sulle tavole distinte dalla numerazione 1pr e 2pr.



### **Art. 20 – Zone e Piani di recupero**

1. Entro l'ambito del Tessuto Consolidato il Piano delle Regole (PdR) classifica gli ambiti denominati TC/A e TC/B1 come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n°457.
2. Entro le Zone di Recupero sono individuati gli ambiti sui quali sono stati approvati Piani di Recupero (PR), nonché quelli entro i quali gli interventi eccedenti il restauro-risanamento conservativo devono essere preceduti dall'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata ai sensi degli artt. 28 e 30 della citata L 457/78.
3. I proprietari delle aree e degli immobili compresi nelle Zone di Recupero possono presentare proposte di Piano di Recupero (PR) anche in ambiti non assoggettati a PR di cui al precedente comma 2.
4. Ove l'intervento riguardi un singolo fabbricato il PR potrà esser sostituito da Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).
5. Le previsioni dei PR afferenti le modalità di intervento sugli edifici conservano la loro validità a tempo indeterminato.

### **Art. 21 –Articolazione del territorio nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano**

1. La porzione del territorio comunale di Gaggiano compresa entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco, approvato con DGR. 03 agosto 2000 n° 7/818, è suddivisa in:
  - A) Territori agricoli di cintura metropolitana (ex art. 25 NTA del PTC del Parco)
  - B) Territori di collegamento tra città e campagna (ex art. 27 NTA del PTC del Parco)
2. Il PTC del Parco individua inoltre nel territorio comunale di Gaggiano i seguenti valori riconosciuti:
  - a) *ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche* ricomprendendo buona parte del territorio in una **zona di tutela e valorizzazione paesistica** disciplinata dall'art 34 delle NTA del PTC
  - b) *ambiti di fruizione* ricomprendendo un'area a **impianti sportivi e ricreativi esistenti** disciplinata dall'art 36 delle NTA del PTC



c) *elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale* quali il **Naviglio Grande** (art 42 NTA del PTC), il sistema delle **rogge e fontanili** (artt 41 e 42 NTA del PTC), i **percorsi di interesse storico –paesistico** (art 43 NTA del PTC), le **marcite e prati marcioi** (art 44 NTA del PTC), le **aree in abbandono o soggette ad usi impropri** (art 47 NTA del PTC), un ambito **di coltivazione di cave** (art 45 NTA del PTC) ed infine i **nuclei rurali di interesse paesistico**, i **nuclei di valore storico monumentale**, gli **insediamenti rurali di interesse paesistico**, le **emergenze storico-architettoniche**, i **manufatti della storia agraria** (artt 38, 39 e 40 NTA del PTC).

### **Art. 22 – Classificazione del territorio in zone funzionali**

1. Il Territorio Comunale, oltre ad essere suddiviso in ambiti territoriali omogenei come indicato al precedente art. 19 delle presenti NTA, è suddiviso altresì nelle seguenti zone funzionali:

- **R** = zone residenziali
- **I** = zone produttive (industriali e/o artigianali)
- **T** = zone direzionali, terziarie, commerciali

2. La classificazione in zone funzionali distinte interessa l'ambito TC/B2 ed è individuata con apposito distinto retino sulle tavole di Classificazione.

3. Le destinazioni funzionali pubbliche, di uso o di interesse pubblico sono individuate e disciplinate dal Piano dei Servizi.



## TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

### **Art. 23 – Zone R – Zone Residenziali**

1. Le zone funzionali R sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti residenziali con le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) **principale**: residenza,
- 2) **compatibili**: esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività di artigianato artistico e di servizio, attività finanziarie, direzionali e professionali, attività associative e culturali, attività sportive e ricreative, alberghi e attività ricettive, attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. Nelle zone funzionali **R non sono consentite**: attività agricole, attività produttive e/o artigianali – moleste e non moleste-, attività commerciali di media e grande distribuzione, attività di commercio all'ingrosso, attività di deposito e magazzini di superficie superiore a mq 100, discoteche e sale da gioco e da ballo. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.

3. Nell'ambito del nucleo di antica formazione TC/A del capoluogo Gaggiano, negli edifici e nei cortili prospicienti il Naviglio Grande, oltre alle destinazioni non consentite indicate al precedente comma, non sono consentite attività di somministrazione di bevande (bar, birrerie, paninoteche, mescite o simili); sono confermate le attività di somministrazione di bevande esistenti, per le quali sono ammessi unicamente i trasferimenti e/o gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori di zona.

4. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi **destinazioni funzionali in contrasto** con la zona, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori di zona.

### **Art. 24 – Zone I – Zone Produttive**

1. Le zone funzionali I sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) **principale**: industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione,



2) **compatibili**: attività espositive, depositi e stoccaggio; attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia e vigilanza - nella misura massima di mq. 200 di SIp, purché compresi ed integrati nell'unità produttiva-; attività di servizio e sportivo ricreative; attività direzionali e amministrative; attività di commercio all'ingrosso; attività di commercio di prodotti destinati alle imprese; attività di commercio di prodotti ingombranti ed a consegna differita; spacci aziendali annessi all'attività produttiva con vendita di prodotti realizzati o trasformati dell'azienda, nei limiti dimensionali delle MV1 come definite dall'art. 56 delle presenti NTA; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. Nelle zone funzionali **I non sono consentite**: attività agricole, attività commerciali di vicinato, di media e di grande distribuzione (salvo quelle compatibili di cui al precedente comma); attività produttive moleste od inquinanti, nonché gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al D.L. 334/1999; residenza, salvo quanto considerato compatibile per il personale di custodia. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.

3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi **destinazioni in contrasto** con la zona, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp ove compatibili con gli indici edificatori di zona.

### **Art. 25 – Zone T – Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali**

1. Le zone funzionali T sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) **principale**: direzionale, terziaria, recettivo-alberghiera, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita di livello 1 e 2, paracommerciale e pubblici esercizi come definite al successivo art. 55,
- 2) **compatibili**: attività espositive, attività ricettive, attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia - nella misura massima di mq 200 di SIp, purché compresi ed integrati nella funzione principale -; attività di servizio e sportivo ricreative; attività di commercio all'ingrosso; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.



2. Nelle zone funzionali **T non sono consentite**: attività agricole, attività commerciali di grande distribuzione; attività produttive; residenza, salvo quanto considerato compatibile per il personale di custodia; attività di deposito e stoccaggio. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.

3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi **destinazioni in contrasto con la zona**, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico - sanitario, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori di zona.





## TITOLO V – DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

### **Art. 26 – Suddivisione del Tessuto Consolidato**

1. Il Tessuto Consolidato è suddiviso nei seguenti ambiti:
  - Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”,
  - Ambiti del tessuto consolidato di prima cintura “TC/B1”,
  - Ambiti del tessuto consolidato di completamento denso “TC/B2”,
  - Ambiti del tessuto consolidato di completamento rado “TC/B3”,
  - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario definito “TC/C1”,
  - Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire “TC/C2”.
2. Negli ambiti definiti “TC/B1”, “TC/B2” e “TC/B3” sono compresi sia i lotti sui quali è intervenuta l’edificazione, sia i lotti liberi interclusi.
3. Negli ambiti definiti “TC/C1” sono compresi i compendi sui quali sono stati approvati ed attuati in tutto od in parte i PA previsti dal previgente PRG.
4. Negli ambiti definiti “TC/C2” sono compresi sia i compendi di limitata estensione e ricompresi nel disegno urbano consolidato con PA adottati o da sottoporre a pianificazione attuativa, sia i compendi urbani di riconversione funzionale.
5. Negli ambiti del Tessuto Consolidato, qualora siano localizzate aree destinate a servizi o all’adeguamento della viabilità (veicolare o ciclopedonale) su ambiti destinati ad interventi di trasformazione, le istanze per nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione afferenti detti ambiti dovranno essere accompagnate da impegnativa unilaterale con la quale il richiedente si impegna alla cessione gratuita od all’asservimento all’uso pubblico delle aree destinate a servizi o all’adeguamento della viabilità (veicolare o ciclopedonale), secondo il disposto dell’art. 47 della LR 12/2005.

### **Art. 27 –Nuclei di antica formazione urbana “TC/A”**

1. I nuclei di antica formazione urbana - TC/A- comprendono le porzioni di territorio dei nuclei urbani originari del *capoluogo Gaggiano* e delle frazioni di *Fagnano*, *San Vito*, *Vigano*, *Barate*, *Bonirola*, nonché gli ambiti isolati di *Cascina Acqualunga*, *Cascina Schenavoglia*, *Cascina Boscaccio* e *Cascina Sporzano*, perimetrati sulle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000 e rappresentati per la specifica disciplina sulle tavole di dettaglio in scala 1:1.000.



2. Ogni intervento deve mirare alla conservazione e valorizzazione dei valori storici, artistici ed ambientali, della qualità architettonica delle strutture edilizie, della presenza di monumenti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme

3. Gli interventi sui Beni Culturali e sui Beni Paesaggistici di cui al Dlgs 22 gennaio 2004 n° 42, inclusi i PA, sono sottoposti preventivamente all'autorizzazione prevista dalla Legge.

4. Sulle tavole di dettaglio in scala 1:1.000 sono classificati gli edifici secondo le seguenti categorie:

- **EVM** – edificio di valore monumentale vincolato,
- **ESP** – edificio di valore storico,
- **EVA** – edificio di valore architettonico e/o ambientale,
- **ECU** – edificio a corte urbana o ex agricola,
- **ECO** – edificio di completamento o sostituzione,
- **ERA** – edificio rustico agricolo,
- **EES** – edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione,
- **AES** – accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione,
- **EA** – edificio agricolo estraneo al contesto di antica formazione,
- **EPU** – edificio pubblico o di uso pubblico.

Per ciascun edificio o manufatto, sono indicati gli elementi puntuali meritevoli di particolare tutela e le relative prescrizioni morfologiche che costituiscono gli indirizzi per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione

E' consentito derogare alle prescrizioni morfologiche solo in presenza di Piano Attuativo che, nel rispetto degli elementi di tutela, porti ad una migliore valorizzazione e/o al recupero del contesto, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Se l'ambito d'intervento è interno al Parco Agricolo Sud Milano deve essere acquisito il parere del Parco medesimo.

#### 5. Modalità di intervento

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività per interventi di straordinaria manutenzione, restauro o risanamento conservativo, con l'esclusione di incremento di peso insediativo,
- b) Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di incremento di peso insediativo mediante riuso di edifici accessori, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica,
- c) Piano Attuativo per interventi eccedenti i limiti di cui alla lettera b) e negli ambiti specificatamente perimetrati sulle tavole grafiche.



## 6. Destinazioni d'uso

Nell'ambito "TC/A" sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23.

## 7. Indici urbanistici

**V** (volume massimo) = pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento calcolato secondo i criteri di cui all'art. 8.10; solo in caso di PdC Convenzionato o PA nel calcolo della SIp (secondo i criteri di cui all'art. 8.9) potrà essere ricompresa ogni superficie coperta (secondo i criteri di cui all'art. 8.7), anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria.

**Rc** = non superiore all'esistente.

**H** (altezza massima) = pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento (secondo i criteri di cui all'art. 8.11); in caso di PA pari all'altezza dell'edificio esistente più alto (secondo i criteri di cui all'art. 8.11) ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa.

**Di** (distanza tra i fabbricati) = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; nei restanti casi si applica la disciplina generale.

**Dc** (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; in caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale.

**Ds** (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminatezza, di quelli stabiliti in sede di PA.

**Dz** (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = è consentita la costruzione al confine del limite di zona.

## 8. Prescrizioni speciali per i PA approvati o da approvare

Entro i PA approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano le prescrizioni contenute negli stessi, fatto salvo il ricorso a varianti o a nuova pianificazione conforme alle generali disposizioni del presente articolo.

Nei PA obbligatori individuati sulle tavole grafiche gli interventi di trasformazione di mutamento d'uso e quelli eccedenti la manutenzione devono essere preceduti da un Piano attuativo esteso al perimetro indicato sulle tavole grafiche.

In attesa dell'approvazione di PA sugli edifici esistenti sono consentiti interventi attinenti all'attività agricola eventualmente attiva alla data di adozione del PGT.



Nei PA dovrà prevedersi la dotazione di aree per servizi limitatamente agli edifici ed alle loro porzioni che mutino la destinazione d'uso legittimamente impressa.

Il PA.1 di nuova previsione nella frazione *San Vito* potrà prevedere nuove destinazioni residenziali nel limite di mc 8.000, le restanti volumetrie legittimamente recuperabili potranno avere destinazioni compatibili con la funzione residenziale oltre alla conservazione di attività agricole e di agriturismo esistenti.

Il PA.2 di nuova previsione nella frazione di *Barate* dovrà prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica miranti alla formazione di uno spazio a piazza con allineamento obbligatorio indicato sulla tavola grafica; i volumi delle porzioni di fabbricato di nuova costruzione destinati a funzioni commerciali o paracommerciali potranno essere realizzati utilizzando un incremento fino al 20% del volume esistente.

Negli *ambiti prospicienti la via Marconi*, individuati con apposito simbolo grafico, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica con PA obbligatorio, la capacità insediativa massima, diversamente da quanto disposto al precedente comma 7, non potrà superare l'indice territoriale It 1,5 mc./mq, con Rc max 40% e H max 12 m., fermo il resto.

**9. Prescrizioni speciali** per gli ambiti "TC/A" ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.

9.1 Negli ambiti ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, inclusi quelli classificati "Nuclei rurali di interesse paesistico e nuclei di grande valore storico monumentale" si applicano, ove non in contrasto con i contenuti di tutela dell'agricoltura e del paesaggio del Parco le disposizioni di cui ai precedenti commi e di quelli di cui al successivo Titolo VIII° ed in particolare le seguenti disposizioni:

- la destinazione d'uso agricola è consentita e qualificante, unitamente alle destinazioni di supporto economico all'agricoltura quali, ad esempio, l'agriturismo,
- gli interventi di mutamento d'uso, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica devono essere preceduti dall'approvazione di un PA, accompagnato da adeguato studio storico-iconografico, che preveda la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei caratteri morfologici, tipologici e stilistici dell'insediamento storico,
- nei PA deve essere prevista la dotazione di aree a servizi commisurate al mutamento d'uso introdotto, ivi compreso quello afferente all'uso residen-



ziale libero (extra-agricolo) dei fabbricati già destinati alla residenza degli imprenditori agricoli,

- il soddisfacimento delle dotazioni di aree a servizi potrà essere effettuato anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità e di recupero dei valori paesaggistici, ivi compresa la realizzazione di opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale
- in ogni caso gli interventi dovranno rispettare l'impianto morfologico e architettonico storico originario ed inserirsi nel contesto paesaggistico tipico dei complessi rurali del Parco.

9.2 Gli interventi di modificazione della originaria destinazione agricola entro i complessi delle *Cascine Meraviglia* di Barate, *Schenavoglia*, *Boscaccio* e *Sporzano* è subordinato alla approvazione di un PA di iniziativa pubblica o privata; con l'approvazione del PA è consentita la ricostruzione delle porzioni crollate o demolite del complesso agricolo originario, a condizione che ne sia dimostrata l'esistenza documentale e che la ricostruzione sia armonicamente inserita e qualificante del contesto.

9.3 Nel complesso della cascina Boscaccio non è consentita la destinazione residenziale, salvo quella per gli addetti alla custodia nel limite di 200 mq di Slp, mentre sono consentite le destinazioni compatibili elencate nel precedente art 23; nel complesso della cascina Schenavoglia non è consentita la destinazione residenziale oltre il limite del 20% della Slp esistente; nei complessi delle cascine Meraviglia di Barate e Sporzano la modificazione funzionale è consentita solo per porzioni di edifici agricoli con usi che non compromettano la presenza dell'attività agricola; la modificazione funzionale delle porzioni agricole è subordinata alla dismissione da almeno 3 anni ed alla sottoscrizione di una impegnativa registrata e trascritta alla non utilizzazione dei fondi agricoli, aggregati dell'Azienda alla data di approvazione del PGT, per la realizzazione di nuovi edifici agricoli per almeno 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione dell'impegnativa.

9.4 Gli interventi sugli spazi pubblici e di fruizione pubblica dovranno:

- conservare, recuperare e valorizzare le pavimentazioni stradali e gli arredi urbani,
- conservare e valorizzare l'eventuale presenza dei corsi d'acqua e dei manufatti idraulici superstiti,
- inserire, ove possibile, strutture che consentano la fruizione pubblica del Parco e del Nucleo rurale.



## 10. Interventi per edifici pubblici e di interesse pubblico

Gli interventi afferenti edifici pubblici e di interesse pubblico sono disciplinati dalle NTA del Piano dei servizi.

### ***Art. 28 –Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione urbana principale“TC/A”***

1. Le prescrizioni morfologiche contenute nel presente articolo devono essere applicate per ogni intervento edilizio diretto, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA; in sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria **ECO**, **EES** ed **AES**, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

#### **2. Allineamenti - Cortine**

Gli allineamenti di cortina stradale indicati con apposito simbolo grafico sulle tavole 3.1pr, 3.2pr e 3.3pr sono obbligatori. Ogni intervento di riedificazione dovrà prevedere la collocazione sugli allineamenti prescritti; qualora l'allineamento stradale non possa essere conseguito mediante la realizzazione di un edificio dovrà disporsi una “quinta architettonica” anche conformata come recinzione in muratura piena di altezza adeguata e mai inferiore a ml 2,00.

#### **3. Facciate di pregio**

Sulle tavole 3.1pr, 3.2pr e 3.3pr sono indicate con apposito simbolo grafico le facciate ed in generale le fronti edilizie che per la loro collocazione, composizione e apparato decorativo conservano, in tutto o in parte, elementi di pregio e/o identificativi dell'antico nucleo urbano.

Gli interventi sulle facciate di pregio devono limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, oltre al recupero degli elementi originari qualora le facciate abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la composizione architettonica.

Gli apparati decorativi, le targhe, gli affreschi e simili devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione.

#### **4. Spazi unitari**

Sulle tavole 3.1pr, 3.2pr e 3.3pr sono indicati con apposito simbolo grafico gli spazi unitari, quali corti o piazzette, la cui percezione, per il loro pregio ambientale, deve





essere conservata unitaria. In tali spazi unitari è vietata la collocazione di recinzioni e/o di manufatti accessori.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica la soluzione progettuale deve conservare, valorizzare e/o ripristinarne l'unitarietà, garantendo la coerenza tra lo spazio aperto e le fronti degli edifici che vi prospettano.

#### **5. Coperture e recupero abitativo dei sottotetti**

La sagoma delle coperture costituisce un elemento architettonicamente rilevante, pertanto nella zona dei nuclei di antica formazione è vietato alterarne l'andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto.

Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto.

In generale non è consentito un riallineamento delle gronde mediante traslazione delle quote di imposta; l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale.

Per il recupero abitativo dei sottotetti in zona "TC/A" è vietato:

- modificare le linee di gronda esistenti e/o realizzare un'ulteriore linea di gronda a quota superiore,
- realizzare sulle falde delle coperture delle fronti tutelate e specificate con apposito simbolo nelle tavole 3.1pr, 3.2pr e 3.3pr,
  - a) finestre a cappuccina,
  - b) tagli per la formazione di terrazzini in falda che non siano arretrati di almeno ml 1 dal piano definito dalla sottostante facciata,
- effettuare un recupero abitativo del sottotetto che interessi solo parzialmente un edificio come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

#### **6. Parcheggi privati**

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di recupero abitativo di edifici accessori o ex agricoli, nonché di recupero abitativo dei sottotetti è obbligatorio il reperimento di spazi da destinare a parcheggio nella misura stabilita dalla Legge e comunque non inferiore ad 1 posto auto di ml 2,50x ml 5,00 per ogni alloggio; l'eventuale monetizzazione delle dotazioni di parcheggio potrà essere ammessa secondo i criteri stabiliti dal comma 3 dell'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i.



## **Art. 29 – Ambiti del tessuto consolidato di prima cintura “TC/B1”**

1. Gli ambiti del tessuto consolidato di prima cintura -TC/B1- comprendono le porzioni di territorio di primo ampliamento dei nuclei urbani originari, includenti edificazioni compatte, in generale per singoli edifici/lotti, a limitate distanze dai confini e di contenuto sviluppo verticale.

2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, quali gli allineamenti stradali, i materiali di finimento delle facciate e delle opere accessorie verso gli spazi pubblici (es. recinzioni, arredo, etc...).

### **3. Modalità di intervento**

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività,
- b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) negli interventi privati in zone destinate a servizi e ove previsto dalle NTA,
- c) Piano Attuativo o PdCC per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 3.000 mc.

### **4. Destinazioni d’uso**

Nell’ambito “TC/B1” sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art 23.

### **5. Indici urbanistici**

**If** = 1,5 mc/mq

**Rc** = 45%; è consentito conservare un Rc non superiore all’esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull’edificato.

**H** (altezza massima) = 12 ml.

**Di** (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.12 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

**Dc** (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate, a condizione di rispettare la distanza minima di 10 ml dalla parete finestrata preesistente; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l’edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.13 delle NTA; ; negli interventi sul



patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

**Ds** (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.14 delle NTA.

**Dz** (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = è consentita la costruzione al confine del limite di zona.

#### **6. Prescrizioni speciali per gli ampliamenti**

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti su lotti adiacenti è consentita la costruzione a confine a condizione che sia stipulato un atto di assenso registrato e trascritto con il quale si definiscano le modalità di realizzazione dell'ampliamento, anche in tempi diversi. Restano comunque inderogabili le distanze minime tra pareti finestrate di cui al precedente comma. L'ampliamento è consentito fino a saturazione del lotto secondo gli indici di zona, cui è consentito un incremento "una tantum" di mc 100 entro 5 anni dalla data di definitiva approvazione del PGT.

#### **7. Prescrizioni speciali per le autorimesse**

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 50% della Sf.

#### **8. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/B1". Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

#### **9. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.



### **Art. 30 – Ambiti del tessuto consolidato denso “TC/B2”**

1. Gli ambiti del tessuto consolidato denso -TC/B2- comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, includenti edificazioni compatte, in generale con tipologia a palazzina pluripiano e per singoli edifici/lotti, anche con sviluppo verticale significativo.

2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

#### **3. Modalità di intervento**

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività,
- b) Permesso di Costruire Convenzionato negli interventi privati in zone destinate a servizi e ove previsto dalle NTA,
- c) Piano Attuativo per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 4.000 mc in zona funzionale R o la Superficie lorda di pavimento (Slp) di 4.000 mq in zona funzionale I o T.

#### **4. Destinazioni d’uso**

Gli ambiti del Tessuto consolidato denso “TC/B2” sono suddivisi con apposita simbologia sulle tavole di Classificazione in zone funzionali “R”, “I” e “T”, come disciplinate dagli artt. 23, 24 e 25 delle presenti NTA.

#### **5. Indici urbanistici**

##### 5.1 Zona funzionale “R”

**If** = 1,5 mc/mq

**Rc** = 35%; è consentito conservare un Rc non superiore all’esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull’edificato.

**H** (altezza massima) = 15 ml

**Di** (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.12 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

**Dc** (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate, a condizione di rispettare la distanza minima di 10 ml dalla parete finestrata preesistente; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l’edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.13 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.



**Ds** (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.14 delle NTA.

**Dz** (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = è consentita la costruzione al confine del limite di zona.

#### 5.2 Zona funzionale "I"

**Uf** = 1 mq/mq

**Rc** = 65%; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato.

**H** (altezza massima) = 12 ml

**Di** (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.12 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

**Dc** (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.13 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

**Ds** (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.14 delle NTA.

**Dz** (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 5,00 ml

#### 5.2 Zona funzionale "T"

**Uf** = 0,5 mq/mq

**Rc** = 50%; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

**H** (altezza massima) = 9 ml

**Di** (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.12 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

**Dc** (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine come normata dalla



disciplina generale ex art. 8.13 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

**Ds** (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.14 delle NTA

**Dz** (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 5,00 ml

#### **6. Prescrizioni speciali per i PA approvati**

Entro i PA approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano le prescrizioni contenute negli stessi; decorso il periodo decennale dalla loro approvazione si applicano le norme del presente articolo.

E' comunque consentito procedere all'approvazione di una variante ai PA vigenti in adeguamento alle prescrizioni del presente articolo.

#### **7. Prescrizioni speciali per le autorimesse**

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti delle zone funzionali "R" alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 40% della Sf.

#### **8. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/B2".

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza **Di** tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza **Di**.

Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

#### **9 Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.

**10. Prescrizioni speciali** per gli ambiti "TC/B2" ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.



10.1 Negli ambiti ricompresi entro il perimetro del **Parco Agricolo Sud Milano** si applicano, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi, gli indirizzi contenuti nelle NTA del PTC del Parco, le disposizioni di cui al successivo TITOLO VIII°, ed in particolare le seguenti disposizioni:

- la destinazione d'uso agricola già insediata alla data di approvazione del PGT è consentita e qualificante, unitamente alle destinazioni di supporto economico all'agricoltura quali, ad esempio, l'agriturismo,
- i progetti di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione devono essere accompagnati da un'approfondita valutazione di impatto paesistico, che dimostri l'integrazione paesaggistica degli interventi con il contesto, valorizzandone i caratteri sottoposti a tutela,
- il mutamento d'uso di complessi agricoli o agricolo-produttivi dismessi è subordinato all'approvazione di PA, entro i quali deve essere prevista la dotazione di aree a servizi commisurate al mutamento d'uso introdotto, ivi compreso quello afferente all'uso residenziale libero (extra-agricolo) dei fabbricati già destinati alla residenza degli imprenditori agricoli,
- il soddisfacimento delle dotazioni di aree a servizi potrà essere effettuato anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità e di recupero dei valori paesaggistici, ivi compresa la realizzazione di opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale.

10.2 Nell'ambito TC/B2 con destinazione funzionale I in località **Cascina Boscaccio**, ricompreso nel Piano Cave della Provincia di Milano, sono consentiti unicamente interventi funzionali all'esercizio connesso all'attività estrattiva; sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e ristrutturazione in sagoma, nonché interventi volti al migliore inserimento ambientale; sono consentite "una tantum" nuove costruzioni funzionali all'esercizio connesso all'attività estrattiva nel limite del 20% della Slp; è consentita l'installazione di attrezzature e impianti funzionali all'esercizio connesso all'attività estrattiva a condizione che siano contestualmente effettuati interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico-ambientale. In ogni caso deve essere garantito il rispetto delle previsioni dettate dal piano cave della Provincia di Milano.

10.3 Gli interventi sugli edifici in ambiti "TC/B2" i cui lotti confinano con le aree agricole del Parco devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione paesaggistico-ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente dal profilo naturale del terreno verso il Parco.



10.4 Gli interventi sugli spazi pubblici e di fruizione pubblica dovranno:

- conservare, recuperare e valorizzare le pavimentazioni stradali e gli arredi urbani,
- conservare e valorizzare l'eventuale presenza dei corsi d'acqua e dei manufatti idraulici superstiti,
- inserire, ove possibile, strutture che consentano la fruizione pubblica del Parco e del Nucleo rurale.

### **Art. 31 – Ambiti del tessuto consolidato rado “TC/B3”**

1. Gli ambiti del tessuto consolidato rado -TC/B3- comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, includenti edificazioni rade, con tipologie miste, con ridotti rapporti di copertura e sviluppi verticali.

2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

#### **3. Modalità di intervento**

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività,
- b) Permesso di Costruire Convenzionato negli interventi privati in zone destinate a servizi e ove previsto dalle NTA,
- c) Piano Attuativo per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 2.000 mc.

#### **4. Destinazioni d'uso**

Nell'ambito “TC/B3” sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23.

#### **5. Indici urbanistici**

**If** = 1,5 mc/mq

**Rc** = 30%; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

**H** (altezza massima) = 12ml

**Di** (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.12 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

**Dc** (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate, a condizione di rispettare la distanza minima di 10 ml dalla parete finestrata preesistente; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la di-





stanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.13 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

**Ds** (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.14 delle NTA

**Dz** (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = è consentita la costruzione al confine del limite di zona

#### **6. Prescrizioni speciali per i PA approvati**

Entro i PA approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano le prescrizioni contenute negli stessi; decorso il periodo decennale dalla loro approvazione si applicano le norme del presente articolo.

E' comunque consentito procedere all'approvazione di una variante ai PA vigenti in adeguamento alle prescrizioni del presente articolo.

#### **7. Prescrizioni speciali per le autorimesse**

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 45% della Sf.

#### **8. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/B3". Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

#### **9. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.



## 10. Prescrizioni speciali per gli ambiti "TC/B3" ricompresi nel **Parco Agricolo Sud Milano**

10.1 Negli ambiti ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si applicano, oltre alle disposizioni di cui ai precedenti commi, gli indirizzi contenuti nelle NTA del PTC ed in particolare le seguenti disposizioni:

- la destinazione d'uso agricola già insediata alla data di approvazione del PGT è consentita e qualificante, unitamente alle destinazioni di supporto economico all'agricoltura quali, ad esempio, l'agriturismo,
- i progetti di interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione devono essere accompagnati da un'approfondita valutazione di impatto paesistico, che dimostri l'integrazione paesaggistica degli interventi con il contesto, valorizzandone i caratteri sottoposti a tutela,
- il mutamento d'uso di complessi agricoli dismessi è subordinato all'approvazione di PA, entro i quali deve essere prevista la dotazione di aree a servizi commisurate al mutamento d'uso introdotto, ivi compreso quello afferente all'uso residenziale libero (extra-agricolo) dei fabbricati destinati alla residenza degli imprenditori agricoli,
- il soddisfacimento delle dotazioni di aree a servizi potrà essere effettuato anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità e di recupero dei valori paesaggistici, ivi compresa la realizzazione di opere di arredo urbano e di mitigazione ambientale.

10.2 Gli interventi sugli ambiti "TC/B3" ricompresi nella fascia del **Naviglio Grande** di cui al comma 4 dell'art.42 delle NTA del PTC del Parco agricolo Sud Milano sono disciplinati dal "Piano di Settore: Navigli e canali" redatto ex art. 7 delle medesime NTA; in assenza del Piano di Settore sono ammessi unicamente interventi volti alla conservazione del patrimonio edilizio esistente; è esclusa ogni nuova edificazione salvo l'ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della Slp dei fabbricati esistenti, nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dagli indici di zona e a condizione che venga rispettato il limite di m 100 dalle sponde; sono consentite le modificazioni delle destinazioni d'uso tra quelle ammesse nelle rispettive zone funzionali.

10.3 Gli interventi sugli edifici in ambiti "TC/B3" i cui lotti confinano con le aree agricole del Parco devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm 40 dal profilo naturale del terreno verso il Parco.



10.4 Gli interventi sugli spazi pubblici e di fruizione pubblica dovranno:

- conservare, recuperare e valorizzare le pavimentazioni stradali e gli arredi urbani,
- conservare e valorizzare l'eventuale presenza dei corsi d'acqua e dei manufatti idraulici superstiti,
- inserire, ove possibile, strutture che consentano la fruizione pubblica del Parco e del Nucleo rurale.

### **Art. 32 – Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario “TC/C1”**

1. L'ambito “TC/C1” comprende le porzioni di territorio di espansione recente dei nuclei urbani, effettuata attraverso atti di pianificazione urbanistica preventiva approvata in attuazione delle previsioni del previgente PRG.

2Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

#### **3. Modalità di intervento**

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività sull'edificato e per gli ambiti oggetto di PA vigenti e conformi alle previsioni degli stessi,
- b) Piano Attuativo, anche in variante al PA vigente, nei restanti casi.

#### **4. Destinazioni d'uso**

Nell'ambito “TC/C1” sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23, nonché le destinazioni pubbliche o di uso pubblico; sono inoltre consentiti gli insediamenti di Medie Strutture di livello 1 come definite al successivo art 56.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti NTA, salvo i casi per i quali il mutamento di destinazione d'uso faccia venir meno la condizione di procedibilità del PA eventualmente approvato ex art. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i..

#### **5. Indici urbanistici**

Gli indici e parametri urbanistici sono quelli fissati negli atti di approvazione dei singoli piani attuativi, salvo quanto diversamente disciplinato dal presente articolo.

#### **6. Prescrizioni speciali per le autorimesse**

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 35% della Sf.



#### **7. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/C1". Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza  $D_i$  tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza  $D_i$ . Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

#### **8. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.

### ***Art. 33 – Ambiti del tessuto consolidato di riconversione funzionale o ad impianto unitario da definire "TC/C2"***

1. L'ambito "TC/C2" comprende sia le porzioni dei nuclei urbani consolidati ed urbanizzati che per la loro collocazione necessitano di interventi coordinati di riconversione funzionale a valenza locale, sia ambiti di completamento dell'impianto urbano definito che per la loro trasformazione necessitano di definizione urbanistica locale.

2. L'ambito ricomprende altresì le aree ed i fabbricati sui quali sono stati approvati o adottati e non definitivamente approvati i PA in forza del previgente PRG.

3. Ogni intervento deve mirare alla riqualificazione e miglioramento paesaggistico del contesto urbano con particolare cura degli elementi architettonici, compositivi e di finimento percepiti dagli spazi pubblici.

#### **4. Modalità di intervento**

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previa approvazione di Piano Attuativo

#### **5. Destinazioni d'uso**

Nell'ambito "TC/C2" sono ammesse le destinazioni funzionali R e T come disciplinate dai precedenti artt. 23 e 25, con l'esclusione delle medie strutture di vendita di livello 2, come definite al successivo art. 56.



Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti NTA, salvo i casi per i quali il mutamento di destinazione d'uso faccia venir meno la condizione di procedibilità del PA eventualmente approvato ex art. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i.

#### 6. Indici urbanistici

Per i PA già approvati o adottati alla data di adozione del PGT continuano ad applicarsi le previsioni, i parametri e gli indici urbanistici ivi previsti. Negli ambiti da assoggettare a PA gli indici urbanistici sono definiti dalla seguente tabella che riporta:

- il n° identificativo dell'ambito di pianificazione come indicato sulle tavole grafiche,
- la località,
- la massima volumetria ammessa,
- gli abitanti teorici previsti,
- le modalità di cessione/monetizzazione delle aree per servizi essenziali è disciplinata dal PdS,
- **Rc** = si fa riferimento alle prescrizioni dell'art.30 comma 5 delle presenti norme,
- **H** = si fa riferimento alle prescrizioni dell'art.30 comma 5 delle presenti norme,

<i>n°</i>	<i>località</i>	<i>volumetria massima</i>	<i>ab teorici</i>
<b>01</b>	San Vito PdR ex avicola	mc 10.000	67
<b>02</b>	San Vito P.A. via per Fagnano	mc 7.000	47
<b>03</b>	Gaggiano ex Consorzio	mc 14.700	98
<b>04</b>	Gaggiano PdR Gozzadini	mc 2.886	19
<b>05</b>	Gaggiano Stallone Marconi	mc 8.000	53
<b>06</b>	Bonirola via Italia/Galilei	mc 32.000	213
<b>07</b>	Bonirola via Volta	mc 0	0
<b>08</b>	Bonirola via Italia	mc 4.700	31
<b>09</b>	Vigano via Roggia Nuova	mc 4.000	27
<b>10</b>	Vigano ex PdZ	mc 4.000	27
<b>11</b>	Vigano SP38	mc. 3.000	20

#### 7. Prescrizioni speciali

Entro l'ambito di PA contraddistinto con il n° **06** deve essere prevista una quota di edilizia residenziale convenzionata ex artt. 17 e 18 DPR 380/2001 non inferiore a 10.000 mc.



Entro gli ambiti di PA contraddistinti con i n° **01, 03, 05, 06** deve essere prevista una quota di SIp destinata alla funzione T, con reperimento della dotazione di aree per servizi.

Entro l'ambito di PA contraddistinto con il n° 07 potranno essere realizzate unicamente autorimesse aventi Rc max 40% e altezza max m. 2,50 da effettuare anche tramite PdCC che preveda l'assunzione degli impegni a realizzare a propria cura e spese l'adeguamento/sistemazione delle OOU connesse all'intervento, fermo restando il carattere gratuito del PdC per le autorimesse previsto dalla disciplina regionale.

Entro l'ambito di PA contraddistinto con il n° **10** si applica la disciplina del Piano di Zona vigente sino alla scadenza del termine decennale, senza necessità di PA.

Entro l'ambito di PA contraddistinto con il n° **11** devono insediarsi destinazioni classificate T come disciplinate dall'art. 25 e prevedersi le sistemazioni viabilistiche indicate in cartografia.

#### **8. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito in tutta la zona dell'ambito "TC/C2". Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza Di tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza Di.

Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

#### **9. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici**

Qualora il lotto di intervento sia interessato dall'attraversamento di un corpo idrico, oltre al rispetto della specifica disciplina, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml; lungo le recinzioni verso i corpi idrici devono essere previsti filari di alberi d'alto fusto di essenze autoctone.

#### **10. Prescrizioni speciali per l'inserimento ambientale verso il Parco Agricolo Sud Milano**

Gli interventi di trasformazione sulle porzioni degli ambiti "TC/C2" che confinano con le aree agricole del Parco Agricolo Sud Milano o le cui delimitazioni sono visivamente percepite direttamente dai percorsi viabilistici, campestri o ciclopedonali, devono prevedere verso tale confine interventi di mitigazione ambientale con filari

di alberature autoctone; non sono ammesse verso tale confine recinzioni con zoccolatura cieca sporgente più di cm 40 dal profilo naturale del terreno verso il Parco.





## TITOLO VI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

### **Art. 34 – Ambiti Agricoli E1, E2, E3 ed E4**

1. Gli ambiti agricoli comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed agli insediamenti od impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.

2. Il Piano delle Regole classifica la zona agricola nei seguenti ambiti:

- Ambiti agricoli strategici E1,
- Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione paesistica E2,
- Ambiti agricoli generici E3,
- Ambiti agricoli speciali E4.

3. Ove non ulteriormente specificato dalle presenti norme, le attività di trasformazione negli ambiti agricoli sono disciplinate dal TITOLO III° della Parte II della LR 12/2005 e s.m.i., nonché, limitatamente agli ambiti ricompresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, dalle NTA del PTC del Parco e dal Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco medesimo.

3bis. Ai territori disciplinati dal presente titolo ed a quelli ad essi adiacenti si applica il criterio di reciprocità contenuto nel PSA del Parco, ovvero i nuovi insediamenti, siano essi agricoli che interessino attività di allevamento che urbani, dovranno distare tra loro almeno 200 (duecento) metri.

4. Sulle tavole del PdR sono individuati con apposito simbolo gli edifici esistenti in ambiti agricoli che non sono destinati all'attività agricola.

5. A tutela del pregio vedutistico sulle aree poste nelle fasce di rispetto lungo le strade carrabili entro il perimetro del Parco è vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti e relativi servizi, salvo quelli esistenti ed individuati con apposito simbolo grafici nel territorio del Parco.

### **Art. 35 – Ambiti agricoli strategici “E1”**

1. Gli ambiti E1 agricoli strategici sono costituiti dai terreni destinati alla produzione agricola di interesse strategico come definiti in coerenza con l'art. 15 comma 4 della LR 12/2005.

2. Gli appezzamenti di terreno costituenti le aziende agricole devono essere conservati, favorendone l'accorpamento ed evitandone la frammentazione; l'insediamento di nuove aziende agricole che comportino la realizzazione di nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere





favorevole del competente servizio della provincia di Milano e comunque non potrà essere ammesso qualora la dimensione dei terreni costituenti l'azienda agricola collocati sul territorio del Comune di Gaggiano sia inferiore a 10 Ha.

3. La realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature in ampliamento di quelle esistenti è consentita a condizione che:

- a) siano realizzate in prossimità degli insediamenti esistenti avendo cura del corretto inserimento ambientale,
- b) la progettazione si estenda all'area a verde circostante, prevedendo eventuali interventi di mitigazione,
- c) la tipologia delle nuove costruzioni si conformi alle caratteristiche degli edifici tradizionali,
- d) le costruzioni residenziali si inseriscano nel complesso architettonico compositivo dell'insediamento tipico delle cascine,
- e) si utilizzino preferibilmente materiali e tecnologie tradizionali,
- f) l'aspetto esteriore degli edifici ed i colori si uniformino alla tradizione dell'architettura rurale della pianura lombarda.

4. La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall'asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni eventualmente applicabili, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml.

5. La realizzazione di impianti per l'allevamento è subordinata alla realizzazione di impianti di depurazione delle acque reflue.

### **Art. 36 – Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale “E2”**

1. Gli ambiti E2 comprendono le aree di rilevanza paesaggistica, caratterizzate dalla presenza diffusa di valori ambientali storici e naturalistici, quali: rogge, fontanili, filari, sentieri, cascine.

2. Sono ricompresi negli ambiti E2 anche le zone disciplinate dagli artt. 32 e 34 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.



3. Negli ambiti E2 l'attività agricola di coltivazione svolge un ruolo primario per la conservazione e valorizzazione del paesaggio attraverso la tutela e la valorizzazione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario di pianura, quali: la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il reticolo storico di connessione, i manufatti storici del Naviglio Grande.
4. Negli ambiti E2 è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole, salvo l'ampliamento per gli insediamenti a cascina esistenti in tale ambito e previa adozione di adeguate misure di mitigazione a tutela dei valori ambientali tutelati.
5. A tutela del pregio vedutistico sulle fasce di rispetto lungo le strade carrabili entro il perimetro del Parco è vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti e relativi servizi.

#### ***Art. 37 – Ambiti agricoli generici “E3”***

1. Gli ambiti E3 comprendono le aree a destinazione agricola, in immediata adiacenza degli ambiti urbani.
2. In tali ambiti non sono ammessi insediamenti agricoli. Ove sussista la presenza di insediamento agricolo consolidato, vale la regola di reciprocità contenuta nel PSA del Parco.

#### ***Art. 38 – Ambiti agricoli speciali “E4”***

1. Il PdR individua due ambiti a destinazione speciale oggetto di trasformazione secondo le disposizioni contenute nel Documento di Piano: il primo presso l'abitato di San Vito destinato all'insediamento di attrezzature sportive connesse all'attività agrituristica, il secondo presso l'abitato di Vigano destinato per l'insediamento di servizi legati all'agricoltura quali il Consorzio Agrario o similari assoggettato ai criteri contenuti nelle NTA del PTC del Parco.
2. In attesa dell'approvazione degli atti di Pianificazione Attuativa per gli insediamenti ammessi e previsti dal Documento di Piano negli ambiti “E4” si applicano le discipline degli ambiti “E1”.

#### ***Art. 39 – Edifici esistenti non destinati all'attività agricola***

1. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli edifici esistenti non destinati all'attività agricola, come rilevati alla data di adozione del PGT; su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi, sempre che siano rispettate le previsioni di cui al Titolo III Parte II della L.R. 12/05:



- a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione,
- b) ampliamento “una tantum” nella misura del 20% della SIp esistente alla data di adozione del PGT,
- c) realizzazione di manufatti accessori che non sono quantificabili in termini di SIp,
- d) realizzazione di recinzioni di tipo trasparente limitate alla delimitazione di una superficie fondiaria non superiore al quintuplo della SIp, con zoccolatura non superiore a cm 20 dal piano naturale del terreno ed altezza non superiore a ml 1,50,
- e) mutamento d’uso entro le categorie compatibili con quelle in atto nell’edificio alla data di adozione del PGT.

2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità ambientale ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

3. In ambito di tutela del Naviglio Grande non si applica l’aumento di SIp in quanto vige la prescrizione di inedificabilità.

### ***Art. 39bis – Recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente e di quello dismesso.***

1. Il presente articolo disciplina le modalità di recupero del patrimonio agricolo esistente e di quello dismesso da parte di soggetti che non posseggono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all’art. 60 della LR 12/2005. Per il patrimonio edilizio esistente interno al Parco Agricolo Sud Milano gli interventi edilizi e le trasformazioni d’uso sono preventivamente assoggettati ai criteri prescrittivi di cui alle NTA del PTC del Parco stesso. In ogni caso le trasformazioni d’uso, anche parziali, non possono essere precursori dell’allontanamento dell’attività agricola esistente. Il patrimonio edilizio agricolo, qualora sia rappresentato dalla cascina rurale tipica del paesaggio agrario del Parco, deve essere conservato nelle sue caratteristiche organiche, morfologiche e storico-architettoniche.

2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante l’integrale demolizione e ricostruzione non sono necessari i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all’art. 60 della LR 12/2005 e possono essere abilitati attraverso Denuncia di Inizio Attività a condizione che non comportino modificazione della destinazione d’uso.



3. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma, nonché quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso sono subordinati a Piano Attuativo unitario ricomprendente l'intero ambito del nucleo agricolo a condizione che gli immobili siano dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni.
4. Il riuso per funzioni residenziali di edifici o loro porzioni destinati all'abitazione dei conduttori agricoli o dei salariati costituisce intervento di mutamento della destinazione d'uso e comporta l'ottenimento di titolo abilitativo oneroso.
5. Qualora l'intervento di cui al precedente comma abbia per oggetto una singola unità immobiliare l'intervento potrà essere abilitato attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato con il quale siano disciplinate le modalità di assolvimento della dotazione di urbanizzazione primaria essenziali, della dotazione di aree a standard secondo il disposto del precedente art. 17 comma 1 lettera c), la presa d'atto del livello di servizi esistenti forniti dal Comune, l'assunzione di ogni onere per la loro estensione e la rinuncia ad ulteriori inserimenti di unità immobiliari per un periodo di 3 anni dalla ultimazione dei lavori.
6. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al comma 5 sono subordinati a Piano Attuativo unitario ricomprendente l'intero ambito del nucleo agricolo.
7. Non potranno essere approvati Piani Attuativi nei quali non siano assicurate idonee infrastrutture di urbanizzazione primaria e dotazione di acqua potabile, rete elettrica, rete fognaria o depurazione degli scarichi, collegamento stradale.
8. I Piani Attuativi potranno prevedere la conservazione della destinazione agricola ed agrituristica sugli edifici non dismessi, ed inserire le destinazioni d'uso ammesse nella zona funzionale R di cui al precedente art. 23 residenziale, con l'esclusione degli esercizi commerciali di vicinato (salvo quelli che pongano in vendita prodotti dell'azienda agricola connessi all'attività agrituristica) e delle attività finanziarie e direzionali. Sono inoltre ammesse piccole attività artigianali che siano compatibili con l'inserimento nelle tipologie degli edifici esistenti e che non comportino depositi all'aperto.
9. Nella determinazione della SIp esistente per il computo della capacità insediativa dei Piani Attuativi potranno ricomprendersi i fabbricati agricoli legittimamente esistenti completamente chiusi da murature perimetrali ancorché con la tipologia a nido d'ape. I fabbricati aperti non potranno essere computati nella SIp e potranno essere utilizzati come autorimesse ed accessori, anche mediante chiusura perimetrale.
10. Nei Piani Attuativi dovrà essere prevista la dotazione di aree per servizi secondo le entità previste dal Piano dei Servizi per ciascuna destinazione d'uso insedia-



ta, inclusa quella residenziale extra-agricola negli edifici di abitazione del conduttore o dei salariati agricoli; è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi secondo la generale disciplina comunale.

11. Gli interventi entro gli agglomerati a cascina non potranno prevedere interventi sulle aree libere che comportino la perdita o l'alterazione della percezione unitaria degli spazi aperti; è pertanto specificatamente vietata ogni forma di recinzione che interessi gli spazi delle corti agricole.

12. Le Convenzioni che devono obbligatoriamente accompagnare i Piani Attuativi dovranno prevedere le modalità di assolvimento della dotazione di urbanizzazione primaria essenziali, della dotazione di aree a standard secondo il disposto del Piano dei Servizi, la presa d'atto del livello di servizi esistenti forniti dal Comune e l'assunzione di ogni onere per la loro estensione; dovrà inoltre essere contenuta l'impegnativa a non utilizzare per un periodo non inferiore a 10 anni le aree connesse all'appoderamento dell'agglomerato a cascina per la realizzazione di strutture o di edifici connessi alla loro conduzione agricola.

13. Gli interventi su ambiti di cui al presente articolo sono sottoposti alla speciale disciplina paesaggistica di cui all'art. 49.

## **TITOLO VII – VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA**

### ***Art. 40 – Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica “AV1”***

1. Il PdR individua gli ambiti destinati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, costituiti dalle aree sulle quali sono intervenute trasformazioni incoerenti con il contesto del Parco Agricolo Sud Milano e disciplinate dall'art. 47 delle NTA del PTC.

2. Al fine di pervenire al recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti “AV1” al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione, della compensazione e della incentivazione secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e previa approvazione del progetto da parte del Parco.

3. In attesa dell'acquisizione delle aree al patrimonio pubblico secondo le modalità di cui al precedente comma sugli ambiti “AV1” è vietata ogni edificazione e trasformazione dei suoli, nonché ogni attività, anche di deposito all'aperto; è consenti-



ta unicamente l'attività agricola e di coltivazione, anche amatoriale e/o per auto-consumo.

#### ***Art. 41 – Fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica “AV2”***

1. Il PdR individua fasce destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, costituiti dagli spazi posti a confine dell'edificato e per i quali non è stata adeguatamente risolto sul piano paesaggistico il margine urbano ed il passaggio tra abitato e campagna.

2. Al fine di pervenire alla realizzazione delle fasce di mitigazione con la realizzazione di adeguati filari alberati e eventuali modellazioni del terreno, creando spazi anche aperti alla pubblica fruizione, il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti “AV2” al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione, secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

3. In attesa dell'acquisizione della aree al patrimonio pubblico secondo le modalità di cui al precedente comma sugli ambiti “AV2” è vietata ogni edificazione e trasformazione.

#### ***Art. 42 –Ambiti di valorizzazione ambientale e paesaggistica “orti di San Vito ovest” “AV3”***

1. Il PdR individua gli ambiti destinati alla riqualificazione ambientale e paesaggistica, costituiti dalle aree sulle quali sono intervenute trasformazioni incoerenti con il contesto del Parco Agricolo Sud Milano e disciplinate dall'art. 47 delle NTA del PTC.

2. Al fine di pervenire al recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti “AV3” al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione, della compensazione e della incentivazione secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e previa approvazione del progetto da parte del Parco.

3. In attesa dell'acquisizione della aree al patrimonio pubblico secondo le modalità di cui al precedente comma sugli ambiti “AV1” è vietata ogni edificazione e trasformazione dei suoli, nonché ogni attività, anche di deposito all'aperto; è consentita unicamente l'attività agricola e di coltivazione, anche amatoriale e/o per auto-consumo.



### **Art. 42bis – Aree valorizzazione paesistica “bosco lineare del Naviglio” “AV4”**

1. Il PdR sottopone a tutela e valorizzazione paesaggistica le aree “AV4” entro il territorio del Parco Agricolo Sud Milano collocate nel corridoio delimitato dal corso del Naviglio Grande e dal tracciato della linea ferroviaria MI-Mortara, al fine di creare un’ampia fascia di compensazione ecologica da attuarsi attraverso la creazione di un bosco lineare, avente anche accessibilità pubblica.

2. Sulle aree “AV4” è consentita la conservazione dell’attività agricola.

3. Sulle aree “AV4” è vietata ogni nuova costruzione ancorché finalizzata all’attività agricola, salvo la realizzazione di attrezzature per servizi pubblici o per la fruizione degli spazi pubblici. Tali attrezzature potranno essere leggere e realizzate nel rispetto dei limiti di edificabilità a tutela del Naviglio Grande.

Le capacità edificatorie per attrezzature agricole afferenti la aree “AV4” potranno essere utilizzate, previo asservimento, secondo il disposto del comma 5 dell’art 59 LR 12/2005.

### **Art. 42ter – Aree di valorizzazione paesistica “Chiesa di Vigano Certosino” “AV5”**

1. Il PdR sottopone a tutela e valorizzazione paesaggistica le aree “AV5” poste in adiacenza alla Chiesa dei SS Eugenio e Maria, oggetto di tutela monumentale, entro l’abitato di Vigano Certosino, al fine di valorizzare il monumento tutelato e di migliorarne la fruibilità pubblica.

2. Al fine di perseguire gli obiettivi di valorizzazione il PGT prevede l’acquisizione del compendio posto nell’ambito “AV5” al patrimonio pubblico attraverso lo strumento della perequazione, della compensazione e della incentivazione in analogia alle modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi per gli ambiti classificati “AV1” e “AV2”.

3. La capacità edificatoria attribuita all’ambito “AV5” da trasferirsi con lo strumento della perequazione, della compensazione e della incentivazione è fissata dal Documento di Piano.

4. In attesa dell’acquisizione del compendio non potranno essere effettuati interventi di trasformazione, né di mutamento di destinazione d’uso.



## TITOLO VIII – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

### **Art. 43 – Valenza paesaggistica**

1. Il presente titolo contiene le norme riguardanti gli elementi puntuali di tutela ambientale, paesaggistica, architettonica e monumentale in conformità ai contenuti del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, nonché in generale la disciplina paesaggistica degli interventi su tutto il territorio comunale in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
2. Sulla tavola 5pr del PdR sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi puntuali di tutela
3. Le trasformazioni degli elementi puntuali elencati nel comma precedente sono disciplinate urbanisticamente dalla normativa degli ambiti di appartenenza. In particolare per gli interventi su ambiti ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano l'Autorizzazione Paesaggistica è di competenza del Parco medesimo.
4. Gli indirizzi di tutela paesistica sono indicati nell'apposito "*Repertorio*" allegato alle presenti NTA, di cui al successivo art 47, e costituiscono criteri di riferimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'esame paesistico dei progetti di competenza comunale.
5. Ai sensi dell'art. 6 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggior definizione e quindi il presente TITOLO VIII° contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.

### **Art. 44 – Esame paesistico**

1. In tutto il territorio comunale, tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici sono sottoposti all'esame paesistico
2. Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.





3. Sono esclusi dall'esame paesistico i progetti di opere entro gli ambiti sottoposti alla tutela di cui al DLgs 42/2004, per i quali si applicano le procedure autorizzative previste dalla Legge.

4. La determinazione dell'entità dell'impatto paesistico di cui al precedente comma 2 è sottoposta alla Commissione per il paesaggio che, attraverso specifico giudizio, valuta l'impatto dell'intervento proposto e può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atti a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnarlo con relazione paesistica; la mancata od incompleta presentazione della relazione paesistica inibisce il rilascio di atti di assenso e l'inizio dei lavori in caso di DIA.

5. Sulla Tav. 6pr del PdR è indicato il grado di sensibilità del sito delle diverse porzioni del territorio comunale secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata sulla Tav. 6pr, mentre sulla base di puntuali e specifiche valutazioni potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.

#### **Art. 45 – Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica**

1. Il territorio comunale è sottoposto ai seguenti vincoli previsti dal DLgs 42/2004:

**a) Beni culturali**, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Culturali di cui all'art. 10 del citato DLgs 42/2004, comprendenti i seguenti edifici:

- Chiesa parrocchiale di San Vito – S. Vito – decreto 30 novembre 1913,
- Chiesa parrocchiale di Sant'Invenzio - Gaggiano – decreto 26 aprile 1915,
- Palazzo d'Adda poi Doria - Fagnano – decreto 24 marzo 1949,
- Casa dei Certosini– a Vigano Certosino – decreto 11 aprile 1949,
- Cascina Rosa – decreto 27 luglio 1950,
- Palazzo Uboldi e cappella di S. Francesco d'Assisi – Gaggiano – decreto 27 luglio 1950,
- Chiesa SS Eugenio e Marta con zona di rispetto - Vigano Certosino – decreti 10 gennaio 1956 e 17 settembre 1957.

**b) Beni paesaggistici**, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 lettera f), comprendenti gli ambiti ricompresi nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come definito nelle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR 03 agosto 2000 n° 7/818, nonché i boschi classificati quali Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 lettera g)



del DLgs 42/2004 e il Naviglio Grande in quanto bene culturale e paesaggistico tutelato ai sensi degli artt. 10, 134 del DLgs 42/04, n. e s.m.i.

**Art. 46 –Salvaguardia paesaggistica degli interventi su edifici fronteggianti il Naviglio Grande in ambito “TC/A”**

1. Fatte salve le prescrizioni di carattere morfologico indicate nel precedente art. 28, per la particolare valenza ambientale degli edifici posti negli ambiti “TC/A” fronteggianti le sponde del Naviglio Grande, tutti gli interventi devono mirare alla conservazione, recupero e valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie degli edifici.

2. Per il recupero degli edifici esistenti di carattere storico sono considerate caratteristiche costruttive fondamentali da conservare, recuperare e valorizzare:

- a) le cortine edilizie e i prospetti originari, con particolare riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e alle dimensioni delle aperture al piano terreno e agli altri piani;
- b) l'apparato architettonico esterno originario, con particolare riguardo agli sguinci e alle mazzette di portoni, porte e finestre, agli intonaci e ai rivestimenti esterni che debbono essere tutti eseguiti con materiali, tecniche costruttive e colori coerenti a quelli originari, nonché agli infissi e ai serramenti da ripristinare o rinnovare con i materiali tradizionali del centro storico;
- c) la struttura portante qualora associata al carattere tipologico ed edilizio dell'edificio;
- d) le coperture a tetto, che debbono conservare la sagoma originaria, nonché le quote di colmo e di gronda, la dimensione degli sporti di gronda e la loro foggia;
- e) i passi carrai e gli androni di accesso, i portici, i balconi e ballatoi, ogni volta in cui essi costituiscono elemento preesistente caratterizzante del tipo edilizio;
- f) le aperture esterne in generale e le loro protezioni a grata o inferriata, nonché gli aggetti e sporti di sottogronda e cornici che, nelle loro espressioni formali e strutturali, devono essere ricondotti alle sagome, ai disegni e ai materiali e toni di colore tradizionali per il nucleo antico;
- g) le tecniche esecutive edilizie originarie e le finiture a civile tradizionali, nonché tutti i particolari costruttivi e decorativi che fanno parte delle connotazioni storiche del luogo.



3. Sulle facciate degli edifici esistenti di carattere storico prospicienti le sponde del Naviglio Grande deve essere evitata:

- a) la realizzazione di nuovi sporti o balconi, salvo il ripristino di quelli preesistenti utilizzando le metodologie costruttive ed i materiali originari,
- b) l'apertura di nuovi serramenti a vetrina,
- c) l'installazione di griglie d'oscuramento scorrevoli esterne alla facciata,
- d) la realizzazione di abbaini "a cappuccina" o in altra foggia sulla falda della copertura sovrastante la facciata che prospetta sul Naviglio Grande.

***Art. 47 – Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale – titolo III° - Capo IV del PTC del Parco agricolo Sud Milano - Repertorio***

1. In applicazione delle disposizioni dell'art. 3 comma 1 lettera c) delle NTA del PTC del Parco agricolo Sud Milano alle presenti NTA è allegato un Repertorio che integra e completa l'individuazione degli elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale.

2. Il Repertorio costituisce uno strumento conoscitivo ed operativo, raccoglie e documenta gli aspetti storici, architettonici e paesistici dei beni sottoposti a tutela dal PGT, sia interni, sia esterni al perimetro del Parco agricolo Sud Milano.

3. Il Repertorio è organizzato in "schede" identificate con i numeri da **1 a 42** e con le lettere da **A a J**, ed è suddiviso in:

**Beni storico-architettonici (schede da 1 a 8 )**

comprendenti: Nucleo di grande valore storico monumentale, Nucleo di interesse paesistico, Insediamenti rurali di interesse paesistico,

**Beni di valore ambientale storico e della storia agraria (schede da 9 a 42)**

comprendenti: Insediamenti rurali, Emergenze storico-architettoniche (29-32-33-34-35-36-37-38) , Manufatti della storia agraria(39-40),

**Beni naturalistici (schede da A a J)**

comprendenti: Fontanili, Rogge e corsi d'acqua

4. Per ogni bene individuato il Repertorio è inoltre così strutturato:

**1. sezione conoscitiva:**

- descrizione aggiornata dello stato dei luoghi, degli elementi di qualificazione presenti , dello stato di conservazione. In allegato documentazione fotografica e cartografie storiche , ove disponibili.

**2. parte di indirizzo normativo:**



- identificazione degli eventuali obiettivi di riqualificazione;
- indirizzi normativi anche in merito all'individuazione degli interventi ammissibili;
- prescrizioni di carattere architettonico, idrogeologico e morfologico da rispettarsi nell'ambito degli interventi ammissibili.

5. La sezione conoscitiva del Repertorio può essere costantemente aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale senza ricorso a procedure specifiche, in relazione ad esigenze di costante ed aggiornato monitoraggio delle condizioni dei beni, nonché in relazione al recepimento di successivi studi, piani di settore o altra documentazione conoscitiva da parte dell'Amministrazione o dell'Ente Parco.

6. La sezione di indirizzo normativo del Repertorio può essere modificata unicamente con la procedura di variante degli atti costituenti il PGT.

#### ***Art. 48 – Nuclei rurali di interesse paesistico e Nuclei di grande valore storico e monumentale***

1. L'abitato di **Barate** e quello di **Fagnano**, in coerenza con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano, sono rispettivamente identificati come “nucleo rurale di interesse paesistico” e “nucleo di grande valore storico e monumentale” anche in relazione alla presenza di chiese, castelli e ville che costituiscono centro di riferimento storico del tessuto agricolo.

2. La disciplina urbanistico-edilizia degli interventi entro i nuclei di cui al presente articolo è stabilita dalle norme degli ambiti definiti ai precedenti TITOLI V° e VI°.

3. Ogni intervento, ancorché consentito dalle prescrizioni degli specifici ambiti, deve essere compatibile con le finalità del Parco, incluso il rafforzamento del ruolo di presidio territoriale, integrando eventualmente tale ruolo con funzioni legate alla fruizione del Parco.

4. I PA negli ambiti di cui al presente articolo devono essere corredati da studi storico-iconografici attraverso i quali garantire la conservazione:

- a) dei caratteri morfologici dell'insediamento quali la giacitura delle strade, la continuità dei fronti, la valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, i rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria,
- b) dei caratteri tipologici quali: il sistema delle corti, i passaggi, gli affacci,
- c) dei caratteri stilistici degli edifici quali: le altezze, le coperture, i materiali e le aperture,



5. Per il Nucleo di grande valore storico e monumentale il Piano Attuativo deve essere esteso all'intera area perimetrata, conformemente alle prescrizioni del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

6. I Piani Attuativi possono prevedere anche ulteriori spazi necessari per nuovi insediamenti, in relazione a motivate esigenze legate alle attività presenti o previste, a condizione che non si rechi disturbo alla complessiva percezione del nucleo e non si cancellino le tracce del tessuto storico preesistente.

7. La facoltà di cui al precedente comma comporta l'approvazione dei Piani Attuativi in variante al Piano delle Regole del PGT, secondo le procedure di Legge.

### ***Art. 49 – Insediamenti rurali e insediamenti rurali isolati di interesse paesistico***

1. Sono considerati “insediamenti rurali isolati di interesse paesistico” i complessi edilizi che per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici, sono ritenuti meritevoli di tutela.

2. La disciplina urbanistico-edilizia degli interventi entro i nuclei di cui al presente articolo è stabilita dalle norme degli ambiti di appartenenza come definiti a precedenti TITOLI V° e VI°.

3. Nel territorio comunale il PTC del Parco Agricolo Sud Milano individua i seguenti insediamenti rurali isolati di interesse paesistico:

- cascina Boscaccio,
- cascina Carbonizza,
- cascina Donato del Conte,
- cascina Grande,
- cascina Guzzafame,
- cascina Sporzano.

4. Il Repertorio di cui al precedente art. 47 detta gli indirizzi di natura paesistica per gli interventi negli ambiti di cui al presente articolo, nonché dei restanti insediamenti rurali, in conformità dei seguenti criteri:

- a) gli interventi sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipomorfologici dell'insediamento, dei materiali e delle tecniche costruttive originarie, e possono essere corrette o sostituite eventuali manomissioni dovute ad interventi recenti ed incongrui;
- b) negli insediamenti classificati in ambito agricolo sono ammessi ampliamenti, anche mediante nuova edificazione, a condizione che gli



stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura di insieme dell'insediamento esistente e non comportino significative alterazioni dell'impianto planivolumetrico; gli ampliamenti devono comunque essere effettuati in coerenza con i fabbricati preesistenti e non dovranno essere percepiti come una superfetazione;

- c) sono vietati innalzamenti e saldature fra i corpi edilizi esistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario della corte;
- d) ampliamenti e nuove costruzioni devono avere dimensioni commisurate agli altri edifici costituenti l'insediamento rurale e non devono risultare di impatto percettivo emergente rispetto al nucleo originario;
- e) l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti deve rimanere, per quanto possibile, inalterato per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione degli edifici, anche in caso di modificazione della destinazione funzionale;
- f) nelle facciate devono essere rispettati i ritmi e gli ordini delle aperture, devono essere mantenuti i sistemi di oscuramento tradizionali (persiane), che non potranno essere sostituiti con tapparelle o avvolgibili
- g) tutte le componenti costruttive e di finitura (quali serramenti, cornici, porte, portali, scale esterne) devono essere realizzate secondo le forme, materiali, colori e motivi degli edifici tradizionali di riferimento locale, evitando l'uso di materiali che ne evidenzino una percezione diversificata e incongrua;
- h) eventuali tamponamenti di aperture esistenti devono essere realizzati con lo stesso tipo di componenti della struttura originaria, mantenendo viva la traccia preesistente in modo da garantire la leggibilità degli interventi successivi;
- i) ove, per un miglior utilizzo agricolo degli insediamenti, si rendessero necessarie demolizioni di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione dovrà essere prevista con soluzioni planivolumetriche che non alterino la lettura del complesso;
- j) nelle composizioni dei tetti si devono rispettare le pendenze, il tipo di falda, i materiali tradizionali del manto di copertura caratteristici del luogo, evitando alterazioni nel gruppo costruito di riferimento; in particolare si deve evitare l'introduzione incontrollata di abbaini o di ogni altro elemento costruttivo che alteri l'immagine omogenea delle coperture dell'insediamento rurale;



- k) i progetti eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere completati con interventi riguardanti la sistemazione a verde delle aree esterne, preferibilmente attraverso la formazione di filari d'alberi d'alto fusto lungo le strade di accesso e con funzioni di mitigazione di eventuali vasche del liquame e concimaie; le essenze arboree devono essere scelte tra quelle autoctone.

5. Sugli immobili collocati entro gli ambiti agricoli di cui all'art. 34, dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni, sono consentiti gli interventi disciplinati dal precedente art. 39 bis.

6. Il mutamento d'uso o l'insediamento di nuove funzioni è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero insediamento perimetrato conformemente al PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

7. Attraverso il Piano Attuativo è consentito il recupero dei volumi dell'insediamento rurale originario ancorché parzialmente demoliti, al fine di ricostituire l'unitarietà dell'originale insediamento rurale.

### **Art. 50 – Emergenze storico-architettoniche e Manufatti della Storia Agraria**

1. Sulla Tav. 5pr sono identificati con apposito simbolo grafico i complessi ed i singoli edifici di rilievo storico-architettonico e monumentale ed i manufatti della storia agraria che rappresentano la storia sociale e culturale del Comune.

2. La disciplina urbanistico-edilizia degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo è stabilita dalle norme degli ambiti di appartenenza definiti ai precedenti TITOLI V° e VI°, nonché dalla specifica disciplina dei beni assoggettati a vincolo monumentale ex art. 10 DLgs 42/2004.

3. I beni rappresentanti le **emergenze storico – architettoniche** comprendono i seguenti beni assoggettati a vincolo monumentale ex art. 10 DLgs 42/2004, di cui al precedente art 45 e specificatamente:

- Chiesa parrocchiale di San Vito – S. Vito – decreto 30 novembre 1913,
- Chiesa parrocchiale di Sant'Invenzio - Gaggiano – decreto 26 aprile 1915,
- Palazzo d'Adda poi Doria - Fagnano – decreto 24 marzo 1949,
- Casa dei Certosini – a Vigano Certosino – decreto 11 aprile 1949,
- Cascina Rosa – decreto 27 luglio 1950,
- Palazzo Uboldi e cappella di S. Francesco d'Assisi – Gaggiano – decreto 27 luglio 1950,



- Chiesa SS Eugenio e Marta con zona di rispetto - Vigano Certosino – decreti 10 gennaio 1956 e 17 settembre 1957,

ed inoltre i seguenti beni per i quali non è stato emanato specifico decreto di vincolo monumentale:

- Cascina Meraviglia (Nucleo di Barate)
- Oratorio della Vergine (Cascina Donato del Conte)
- Palazzo Stampa (Gaggiano)
- Villa Marino (Gaggiano)

4. I beni rappresentanti i **manufatti della storia agraria** comprendono:

- Chiesa di S. Andrea Apostolo (Nucleo di Barate)
- Chiesetta della Beata Vergine Addolorata (Sporzano)
- Cappella della Madonna del Dosso (Borino)
- Molino della cascina Cantalupo
- Molino di Bonirola
- Cappella votiva (Nucleo di Fagnano)
- Torre del castello (Nucleo di Fagnano)

5. Il Repertorio di cui al precedente art 47 detta gli indirizzi di natura paesistica per gli interventi negli ambiti di cui al presente articolo in conformità dei seguenti criteri:

- a) è comunque vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti dei complessi; l'aggiunta di volumi esistenti è consentita soltanto ove non comporti pregiudizio all'integrità storico-ambientale dell'immobile;
- b) devono essere mantenuti e rispettati i caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente circostante;
- c) la progettazione delle trasformazioni eccedenti la manutenzione deve essere estesa anche agli spazi aperti e agli eventuali parchi e giardini di pertinenza, che devono essere recuperati, valorizzati e tutelati insieme al bene principale sotto il profilo del disegno architettonico degli elementi di arredo e delle essenze;
- d) non è consentito l'utilizzo degli spazi aperti per il deposito di materiali o per la creazione di spazi di parcheggio;
- e) negli spazi aperti possono essere previste modeste attrezzature da gioco e da giardino purché non mutino la percezione del bene principale e il carattere degli spazi aperti in cui si inseriscono.





### **Art. 51 – Fontanili**

1. Sulla Tav. 5pr sono identificati con apposito simbolo grafico i fontanili presenti nel territorio comunale e così denominati:

- A. Fontanile Beretta
- B. Fontanile Borromeo
- C. Fontanile Cavo Terzaghi
- D. Fontanile del Cimitero
- E. Fontanile Marcione
- F. Fontanile Riccardi
- G. Fontanile Schenavoglia
- H. Fontanile Sertoli
- I. Fontanile Villandolo
- J. Fontanile Vione

2. Il Repertorio di cui al precedente art 47 contiene gli elementi descrittivi e di rilevanza ambientale.

3. Negli ambiti interessati dalla presenza dei fontanili sopra elencati si applicano le norme dei territori di appartenenza ed in particolare le prescrizioni dell'art. 41 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano al fine della valorizzazione, del recupero, della tutela, dello studio e della fruizione del bene.

4. In particolare per i fontanili inseriti in ambito agricolo di cui all'art 34 devono essere osservate le seguenti disposizioni integrative:

- in adiacenza alle aree è consentita la creazione di piccole strutture di osservazione e di studio, di percorsi pedonali necessari alle visite; le strutture dovranno essere di tipo amovibile per garantire la reversibilità della trasformazione, riducendo al minimo l'impatto, adeguatamente mimetizzate e conformate al contesto;
- è vietata l'immissione nelle teste e nelle aste di acque fognarie o reflui di qualsiasi natura, anche di natura agricola;
- entro una fascia minima di ml10 dal limite dell'incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di ml 200, deve essere conservato lo stato di naturalità, mantenuta la vegetazione spontanea, che eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati esclusivamente percorsi pedonali;
- entro una fascia di 50 ml misurati dall'orlo della testa è vietata ogni opera di trasformazione.



### **Art. 52 – Naviglio Grande e Corsi d'acqua**

1. Il territorio comunale è attraversato dal corso del Naviglio Grande.
2. Nel territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, lungo le sponde del Naviglio Grande, in attesa della predisposizione di un piano di settore navigli e canali che ne definisca l'ambito dettagliato di pertinenza, è vietata ogni nuova edificazione in fascia di metri 100 dalle sponde.
3. Il PGT individua, con apposita simbologia, le principali rogge e cavi presenti sul territorio comunale quali:
  - Roggia Atti,
  - Cavo Badile,
  - Roggia Baronella,
  - Roggia Baronazza,
  - Cavo Beretta/Ferrario,
  - Roggia Bergonza,
  - Cavo Calvi,
  - Roggia Cassana,
  - Roggia Gamberina,
  - Roggia Laghetto,
  - Cavo Khewenmuller,
  - Roggia Mischia,
  - Roggia Nuova,
  - Cavo Regondone,
  - Roggia Riccardi,
  - Roggia Trivulzia,
  - Roggia Vione, detta anche Caponera,
  - Roggia Zecca.
4. Nel territorio comunale ricompreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, il sistema delle acque irrigue è interamente sottoposto a tutela, come parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio del Parco. Per i corsi d'acqua facenti del Reticolo idrico principale e minore si rimanda al Regolamento di Polizia Idraulica come integrazione delle normative vigenti in materia di tutela ambientale e di gestione del territorio.
5. Per la conservazione dell'integrità del sistema delle acque si devono garantire:
  - la continuità e l'efficienza delle rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonatu-



re, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico;

- il mantenimento e il rafforzamento della naturalità delle sponde e delle relative strade alzaie ;
- la conservazione dei manufatti originari in pietra di superamento e/o di derivazione;
- la tutela dei ponti;
- il rispetto delle tecniche tradizionali e l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica per gli interventi manutentivi e di necessaria modifica dei tracciati;
- un'adeguata progettazione di eventuali nuove strutture di attraversamento che garantisca l'armonico inserimento e eviti ostacoli alla funzionalità del corso d'acqua;
- il divieto di formazione di orti spontanei;
- il divieto di scaricare acque reflue e di prima pioggia nei canali e nei corsi d'acqua in genere, senza preventiva depurazione e verifica di compatibilità idraulica.

6. Su tutto il territorio comunale, oltre al rispetto della disciplina di ciascun ambito e di ulteriori altre discipline e al Regolamento di Polizia Idraulica, relativamente alla tutela ambientale dei corsi d'acqua si prescrive che edifici in affaccio sui corsi d'acqua rispettino le seguenti norme:

- per gli edifici esistenti ed i loro ampliamenti in aderenza è possibile la conservazione della esistente distanza dal corso d'acqua;
- *reticolo idrico principale*: per le nuove edificazioni dovrà essere rispettata dai corsi d'acqua la distanza minima di 10 m rispetto al ciglio del canale o al piede esterno degli argini;
- *reticolo idrico minore*: per le nuove edificazioni dovranno essere rispettate distanze dai corsi d'acqua non inferiori a 6 m rispetto al ciglio del canale o ciglio della scarpata per i tratti a cielo aperto di rogge e cavi; mentre non a inferiori a 10 m rispetto al ciglio del canale o ciglio della scarpata delle aste e teste di fontanili.

7. Fatte salve maggiori tutele previste per la disciplina delle acque pubbliche e del Regolamento di Polizia Idraulica, eventuali nuove recinzioni dovranno rispettare la distanza minima di 2 ml dal ciglio per consentire il transito dei mezzi manutentivi e di soccorso.



### ***Art. 53 – Percorsi di interesse paesistico***

1. Sulla Tav. 5pr sono individuati i percorsi di origine storica o di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario individuati dal Piano del Parco Agricolo Sud Milano.
2. Fino all'approvazione da parte dell'Ente gestore del Parco di un apposito Piano di Settore sono vietati interventi che alterino e/o manomettano i tracciati e gli elementi complementari e di arredo (vegetazione, manufatti, ecc.) dei percorsi individuati.

### ***Art. 54 – Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli insediamenti in ambito agricolo entro il Parco agricolo Sud Milano***

1. Negli ambiti e sugli edifici esclusi dalla specifica disciplina di cui ai precedenti articoli del presente TITOLO VIII°, per gli interventi sui fabbricati esistenti, nonché per gli ampliamenti degli insediamenti agricoli devono osservarsi le disposizioni del presente articolo e, ove esistenti, gli indirizzi contenuti nelle schede del Repertorio di cui al precedente art. 47.
2. Tutti gli interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici entro il territorio del Parco Agricolo Sud Milano devono ottenere preventivamente l'autorizzazione paesaggistica.
3. Ogni nuova edificazione dovrà essere giustificata unicamente dall'impossibilità tecnica di utilizzazione di volumi esistenti.
4. In generale gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:
  - a) per tutti gli interventi si devono utilizzare le tipologie costruttive conformi ai caratteri tipo-morfologici dell'insediamento esistente o del contesto;
  - b) dovranno preferibilmente impiegarsi materiali e tecniche costruttive originarie;
  - c) dovrà evitarsi la collocazione di edifici o manufatti che limitino la percezione del paesaggio dalle strade e dai percorsi di interesse paesistico,
  - d) le nuove edificazioni entro gli insediamenti esistenti dovranno inserirsi nel contesto senza alterare la percezione unitaria del complesso a cascina; in particolare non potranno essere realizzati fabbricati che occupino lo spazio aperto della corte, né dovranno essere realizzati edifi-



ci isolati, separati dal complesso agricolo ed in contrasto compositivo con lo stesso,

- e) sono vietati innalzamenti e saldature fra i corpi edilizi esistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario della corte,
- f) l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti deve rimanere, per quanto possibile, inalterato per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione degli edifici, anche in caso di modificazione della destinazione funzionale;
- g) dovranno evitarsi piantumazioni di essenze non autoctone,

5. Sugli immobili collocati entro gli ambiti agricoli di cui all'art 34, dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni, è consentito l'insediamento di funzioni compatibili con il permanere dell'attività agricola; non sono considerate compatibili le destinazioni residenziali (salvo quelle per il personale di custodia o per l'attività agricola), artigianali, industriali, commerciali (salvo la vendita e/o trasformazione di prodotti agricoli coltivati nell'azienda), depositi e magazzini anche all'aperto.

6. Il mutamento d'uso o l'insediamento di nuove funzioni è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intero insediamento.



## TITOLO IX – DISCIPLINE SPECIALI

### ATTIVITA' COMMERCIALI

#### **Art. 55 – Definizioni**

##### **1. Applicazione**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente titolo, che contiene le norme che disciplinano l'insediamento di attività commerciali paracommerciali ed equiparate si applicano le definizioni di cui al presente articolo.

##### **2. Destinazione d'uso commerciale**

2.1 Per destinazione genericamente commerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o bevande, a condizione che negli spazi siano garantiti:

- la presenza di personale addetto alla vendita,
- lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio,
- l'accesso libero e diretto del pubblico.

2.2 Sono considerate a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.

2.3 Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita e/o somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività recettive).

2.4 E' considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso solo qualora sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o sia legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

2.5 La vendita diretta al pubblico di prodotti svolti all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:



- l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica
- la superficie di vendita non sia superiore a mq 100

### 3. Destinazioni d'uso para-commerciale ed equiparate

3.1 destinazione genericamente paracommerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa – si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la fornitura di servizi e/o produzione per il consumo immediato, nella quale la fruizione da parte del pubblico è analoga a quella delle attività commerciali di cui al precedente comma, avendo le seguenti caratteristiche:

- la presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione
- l'accesso libero e diretto del pubblico.

3.2 In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie-modisterie, lavanderie-tintorie, estetista, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili; in generale rientrano nella medesima categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa – ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani – che prevedano l'accesso diretto del pubblico.

3.3 Sono inoltre da ricondurre alle attività paracommerciali gli spazi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:

- sale da ballo, discoteche e locali notturni
- sale da gioco e per le puntate o scommesse
- teatri, cinematografi, sale congressi e simili.

3.4 Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purché organizzate in spazi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alle prestazione dei servizi:

- le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni
- gli sportelli bancari e di prodotti finanziari



#### 4. Superficie di vendita delle attività commerciali

4.1 La superficie di vendita delle attività commerciali è definita dalla vigente legislazione e comprende la superficie – al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per gli acquisti (inclusi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc..).

4.2 Sono escluse dal computo della superficie di vendita quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio commerciale o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.

4.3 Negli esercizi commerciali integrati con altre attività (somministrazione, artigianato di servizio, o simili) la superficie di vendita è computata unicamente in riferimento agli spazi effettivamente utilizzati dal pubblico durante le operazioni di vendita.

4.4 Negli esercizi commerciali di vendita di beni ingombranti o a consegna differita la superficie di vendita è computata in forma convenzionale secondo la vigente disciplina regionale.

#### 5. Superficie di vendita delle attività di somministrazione

5.1 La superficie di vendita delle attività di somministrazione comprende la superficie – al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per la consumazione dei generi somministrati (inclusi banchi, scaffalature, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (cucine, uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc..).

5.2 Sono escluse dal computo della superficie di somministrazione quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio di somministrazione o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.

#### 6. Superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate

6.1 La superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate comprende la superficie – al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per lo svolgimento delle attività proprie dell'attività offerta al pubblico; sono inclusi gli spazi occupati da banchi, scaffalature, espositori,





camerini e simili, con l'esclusione dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico.

6.2 Qualora le lavorazioni si svolgano nei medesimi spazi accessibili al pubblico la superficie di vendita sarà convenzionalmente computata nella misura del 60% della superficie utile a destinazione mista.

## 7. Centro Commerciale

7.1 Si definisce Centro Commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali - anche unitamente ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e equiparati – sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondono alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale.

7.2 Non si configura un'organizzazione di Centro Commerciale qualora:

- la superficie di vendita complessiva degli esercizi di vicinato, come definiti al successivo art 56, inseriti nella struttura non supera i mq 150,
- l'accesso al pubblico ai diversi singoli esercizi, ancorché inseriti nel medesimo edificio, avvenga unicamente da pubblica via o piazza,
- l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi pubblici o di uso pubblico.

7.3 La superficie di vendita del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle superfici di vendita di cui alla definizione del precedente comma 4 degli esercizi che lo costituiscono. La superficie di vendita così definita determina la classificazione del Centro Commerciale secondo le categorie di cui al successivo art 56.

7.4 Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla definizione della sua superfici di vendita, né sulla classificazione di cui al successivo art. 56.

## ***Art. 56 – Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate***

### 1. Finalità

La ripartizione delle tipologie di destinazioni risponde alla vigente disciplina ed è finalizzata alla definizione dei criteri di compatibilità con le prescrizioni urbanistiche in tema di destinazione d'uso e di dotazione di aree a standard.

### 2. Esercizi di Vicinato



Si definiscono esercizi di vicinato le strutture che dispongono di una *superficie di vendita non superiore a mq 150* e comprendono:

- **EV** = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- **EP** = esercizi paracommerciali ed equiparati

### 3. Medie Strutture di livello 1

Si definiscono medie strutture di vendita di livello 1 le strutture che dispongono di una *superficie di vendita da mq 151 fino a mq 400* e comprendono:

- **MV1** = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 1
- **CC1** = centri commerciali di livello 1
- **MP1** = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 1

### 4. Medie Strutture di livello 2

Si definiscono medie strutture di vendita di livello 2 le strutture che dispongono di una *superficie di vendita da mq 401 fino a mq 1500* e comprendono:

- **MV2** = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 2
- **CC2** = centri commerciali di livello 2
- **MP2** = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 2

### 5. Grandi Strutture di vendita

Si definiscono grandi strutture di vendita le strutture che dispongono di una *superficie di vendita superiore a mq 1500* e comprendono:

- **GS** = grandi strutture alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
- **CCG** = centri commerciali di grande rilevanza
- **GP** = grandi strutture paracommerciali ed equiparate

## **Art. 57 – Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate**

1. Le attività commerciali definite esercizi di vicinato di cui al comma 2 del precedente art. 56 possono essere insediate in tutte le zone con destinazione funzionale R, fatte salve le limitazioni afferenti le destinazioni escluse nella disciplina delle specifiche zone.



2. Le attività commerciali definite medie strutture di livello 1 di cui al comma 3 del precedente art. 56 possono essere insediate negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e nelle zone TC/B2.
3. Le attività commerciali definite medie strutture di livello 2 di cui al comma 4 del precedente art.56 possono essere insediate unicamente attraverso preventiva pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato nelle zone funzionali T e negli ambiti definiti Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
4. Nel territorio comunale non sono previsti insediamenti di Grande Struttura di vendita di tipo GS e CCG di cui al comma 4 del precedente art. 56.

### ***Art. 58 – Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA***

1. Nei PA ove siano previsti insediamenti di destinazioni commerciali, paracommerciali o equiparate come definite dal precedente art 55 dovranno essere previste aree per servizi nella seguente misura:
  - per gli esercizi di cui al comma 2 del precedente art 56 100% Slp
  - per gli esercizi di cui al comma 3 del precedente art 56 120% Slp
  - per gli esercizi di cui al comma 4 del precedente art 56 150% Slp
  - per gli esercizi di cui al comma 5 del precedente art 56 200% Slp
2. La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, aggiuntiva della dotazione di parcheggi pertinenziali e per le aree di carico e scarico delle merci, non potrà essere inferiore al 50% della dotazione di cui al precedente comma.
3. Non è consentita la monetizzazione della dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico

### ***Art. 59 – Requisiti generali degli spazi commerciali***

#### **1. Accessibilità pedonale**

Gli edifici da destinare alle attività commerciali e le relative aree pertinenziali devono essere dotate di una buona accessibilità pedonale ed in particolare:

- l'accesso alle attività deve avvenire da uno spazio esclusivamente pedonale di adeguate dimensioni in relazione alle dimensioni della superficie di vendita,
- l'accesso deve essere collegato da percorsi protetti ad una pubblica via o piazza,
- i percorsi devono essere conformi alla disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche,



## 2. Aree di parcheggio

2.1 Ferma restando la dotazione di parcheggio pertinenziale ogni nuovo insediamento commerciale deve essere dotato di adeguate aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico.

2.2 Nelle aree a parcheggio dovranno essere individuati spazi per il parcheggio di biciclette in prossimità dell'ingresso all'attività. La copertura degli spazi di parcheggio di biciclette non deve computarsi nella superficie coperta Sc.

2.3 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di pianificazione attuativa, la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico è ricompresa nelle aree a servizi di cui al precedente art 58.

2.4 Qualora l'insediamento commerciale, paracommerciale od equiparato sia previsto su edifici di nuova costruzione soggetti ad intervento edilizio diretto (PdC o DIA) si deve prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore al 50% della SIp e non inferiore al 100% della SIp per destinazioni commerciali afferenti l'intero immobile superiori a 200 mq di SIp.

2.5 Per l'assolvimento dell'obbligazione afferente la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico il richiedente dovrà sottoscrivere una Convenzione o un Atto d'Obbligo

2.6 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti la dotazione di aree a servizi e parcheggi è disciplinata dall'art. 17 delle presenti NTA.

2.7 Le aree di parcheggio dovranno essere progettate in modo da contenerne l'impatto paesaggistico, provvedendo adeguate opere di mitigazione ambientale che, nel caso di superfici superiori a mq 400, dovranno prevedere anche idonee alberature.

## 3. Monetizzazione delle aree a parcheggio

3.1 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.

3.2 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

## 4. Aree di carico e scarico e di servizio

4.1 Gli interventi per l'insediamento di Medie Strutture di livello 1 o 2 dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.



4.2 I progetti dovranno indicare le aree destinate agli automezzi per il carico e scarico delle merci ed i relativi percorsi, avendo cura di evitare interferenze con la mobilità pedonale.

## **Art. 60 – Attività commerciali all'ingrosso**

### **1. Definizioni**

1.1 L'attività commerciale all'ingrosso è costituita dalla attività di chi acquista e rivende merci ad utilizzatori professionali e, di norma, viene svolta in locali distinti dall'attività commerciale di vendita al dettaglio.

1.2 L'attività commerciali all'ingrosso è assimilata alla destinazione produttiva qualora non sia organizzata con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o non sia legittimamente svolta in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

### **2. Aree di parcheggio**

2.1 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività commerciale al dettaglio si devono applicare le disposizioni afferenti le attività al dettaglio aventi la medesima superficie di vendita.

2.2 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività produttiva la dotazione minima di aree a parcheggio è pari al 20% della SIp, aggiuntiva rispetto a quella prevista per la destinazione produttiva.

### **3. Aree di carico e scarico e di servizio**

Gli interventi per l'insediamento di attività commerciali all'ingrosso dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

## **Art. 61 – Centri di telefonia in sede fissa**

### **1. Localizzazione**

I centri di telefonia in sede fissa non potranno localizzarsi negli ambiti TC/A e TC/B1.

### **2. Aree di parcheggio**

2.1 La localizzazione di centri di telefonia in sede fissa è subordinata alla dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 200% della SIp, con un minimo assoluto di n° 2 posti auto di mq 15 ciascuno.



2.2 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.

2.3 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

## **Art. 62 – Manufatti precari (dehors)**

### **1. Definizione e classificazione**

1.1 Sono da considerare manufatti precari (c.d. dehors) le strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata, collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.

1.2 Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono movimenti di terra ed escavazioni sia durante la posa in opera, sia durante la rimozione.

1.3 I *dehors* dal punto di vista temporale si distinguono in :

- dehor stagionale qualora per le caratteristiche strutturali è richiesto per un periodo complessivo inferiore a 180 giorni.
- dehor continuativo qualora la struttura sia richiesta per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione e dell'eventuale concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

### **2. Atto abilitativo applicabilità dei parametri edificatori**

2.1 Le strutture precarie (c.d. dehors) sono soggette al preventivo atto abilitativo, secondo le modalità di cui ai successivi commi.

2.2 I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada.

### **3. Localizzazione**

3.1 Le strutture precarie (c.d. dehors) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in terri-



torio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.

3.2 Non è consentito installare dehors che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.

3.3 Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.

3.4 Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa. Nella tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo ove necessario il parere della Commissione per il Paesaggio; i manufatti non devono comportare la compromissione per l'identificazione dell'ambiente nello spirito di salvaguardia e tutela.

#### 4. Caratteristiche dimensionali

4.1 Le strutture precarie (c.d. dehors) potranno avere una superficie coperta non superiore alla Slp dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, con un massimo assoluto di mq 100.

4.2 Le strutture non potranno avere altezza interna superiore a ml 3,20 e altezza minima inferiore a ml 2,20

4.3 Le strutture fronteggianti i marciapiedi dovranno garantire un passaggio non inferiore a ml 1,50

4.4 Le strutture poste a confine con la proprietà di terzi dovranno rispettare la distanza di ml 3,00 salvo accordo con la proprietà confinante.

#### 5. Onerosità

5.1 La realizzazione di dehors stagionali come definite al precedente comma 1.3 è gratuita, salvo il canone previsto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.

5.2 La realizzazione di dehors continuativi è soggetta al versamento di un contributo commisurato al 50% del contributo di costruzione previsto per le strutture commerciali, oltre all'eventuale canone per l'occupazione di suolo pubblico

5.3 Il titolare dell'atto abilitativo al dehor continuativo potrà richiederne il rinnovo per un periodo di ulteriori 5 anni con istanza da presentarsi almeno 60 giorni prima della scadenza dell'autorizzazione ricevuta. Il rilascio del nuovo atto abilitativo comporta nuovamente la corresponsione di quanto prescritto al precedente 5.2

#### 6. Obblighi



6.1 Ove necessario il richiedente deve impegnarsi ad eseguire a propria cura e spese la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed inoltre deve impegnarsi al ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.

6.2 Tutti gli elementi costitutivi dei dehors devono essere mantenuti sempre in ordine, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti teli di ulteriore protezione, graticci di delimitazione, comunque altri oggetti non previamente autorizzati e tali da snaturare l'inserimento della struttura nel contesto urbano.

6.3 Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del richiedente secondo le indicazioni fornite dai servizi del comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'amministrazione comunale con spese addebitate a totale carico del richiedente oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

## 7. Garanzie

7.1 Prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dei dehors dovrà essere prodotto atto di impegno da parte del richiedente a garanzia dell'assunzione di tutti gli impegni previsti nel presente articolo compresa la rimozione del manufatto, nel quale dovrà essere specificata la temporalità dell'installazione.

7.2 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti deve essere stipulata idonea polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale, per un importo definito annualmente con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà avere durata uguale alla durata temporale del manufatto e comunque non inferiore all'eventuale durata della concessione del suolo pubblico e rinnovabile tacitamente salvo disdetta scritta del Comune.

7.3 Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

7.4 Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto abilitativo, senza che sia divenuta efficace la proroga richiesta, il Comune procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto, de-



corsi i quali sarà effettuata la rimozione d'ufficio con oneri a carico del titolare dell'atto abilitativo mediante escussione della fidejussione





## TITOLO X – COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA SISMICA

### ***Art. 63 – Elaborati della componente geologica, idrogeologica e sismica***

La componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione suddivisa in PARTE PRIMA – RELAZIONE GEOLOGICA GENERALE e PARTE SECONDA – NORME GEOLOGICHE DI PIANO
- Tavola 1 - Caratteri geologici e geomorfologici – scala 1:10.000
- Tavola 2 - Caratteri idrogeologici e della vulnerabilità – scala 1:10.000
- Tavola 3 - Sezioni idrogeologiche – scala 1:25.000
- Tavola 4 - Caratteri geologico-tecnici – scala 1:8.000
- Tavola 5 - Pericolosità sismica locale – scala 1:8.000
- Tavola 6 - Carta dei vincoli – scala 1:8.000
- Tavola 7 - Carta di sintesi – scala 1:8.000
- Tavola 8 a-b -c Fattibilità geologica – scala 1:5.000
- Tavola 9 - Fattibilità geologica – scala 1:10.000

### ***Art. 64 – Definizioni***

**Rischio:** entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

**Elemento a rischio:** popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

**Vulnerabilità:** attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

**Pericolosità:** probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

**Dissesto:** processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

**Pericolosità sismica locale:** previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito. La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale è contenuta nell'Allegato 5 alla d.g.r. 28 maggio 2008 n. 8/7374.



**Vulnerabilità intrinseca dell'acquifero:** insieme delle caratteristiche dei complessi idrogeologici che costituiscono la loro suscettività specifica ad ingerire e diffondere un inquinante idrico o idroveicolato.

**Studi ed indagini preventive e di approfondimento:** insieme degli studi, rilievi, indagini e prove in sito e in laboratorio, commisurate alla importanza ed estensione delle opere in progetto e alle condizioni al contorno, necessarie alla verifica della fattibilità dell'intervento in progetto, alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo e a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce, ottimizzando la progettazione sia in termini di costi che di tempi.

Gli studi e le indagini a cui si fa riferimento sono i seguenti:

- Indagini geognostiche (**IGT**): indagini con prove in sito e laboratorio, comprensive di rilevamento geologico di dettaglio, assaggi con escavatore, prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica, indagini geofisiche in foro, indagini geofisiche di superficie, caratterizzazione idrogeologica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008.
- Valutazione di stabilità dei fronti di scavo e dei versanti (**SV**): valutazione preliminare, ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008, della stabilità dei fronti di scavo o di riporto a breve termine, in assenza di opere di contenimento, determinando le modalità di scavo e le eventuali opere provvisorie necessarie a garantire la stabilità del pendio durante l'esecuzione dei lavori.
- Nei terreni/ammassi rocciosi posti in pendio, o in prossimità a pendii, oltre alla stabilità localizzata dei fronti di scavo, deve essere verificata la stabilità del pendio nelle condizioni attuali, durante le fasi di cantiere e nell'assetto definitivo di progetto, considerando a tal fine le sezioni e le ipotesi più sfavorevoli, nonché i sovraccarichi determinati dalle opere da realizzare, evidenziando le opere di contenimento e di consolidamento necessarie a garantire la stabilità a lungo termine.
- Le indagini geologiche devono inoltre prendere in esame la circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.
- Recupero morfologico e ripristino ambientale (**SRM**): studio volto alla definizione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, che consentano di recuperare il sito alla effettiva e definitiva fruibilità per la destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici.
- Compatibilità idraulica (**SCI**): studio finalizzato a valutare la compatibilità idraulica delle previsioni degli strumenti urbanistici e territoriali o più in generale delle proposte di uso del suolo, ricadenti in aree che risultino soggette a possibile esondazione secondo i criteri dell'Allegato 4 alla d.g.r. 28



maggio 2008 n. 8/7374 e della direttiva “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all’interno delle fasce A e B” approvata con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 dell’11 maggio 1999, aggiornata con deliberazione n. 10 del 5 aprile 2006, come specificatamente prescritto nelle diverse Classi di fattibilità geologica (articolo 3).

- Indagini preliminari sullo stato di salubrità dei suoli (**ISS**) ai sensi del Regolamento di Igiene comunale (o del Regolamento di Igiene Tipo regionale) e/o dei casi contemplati nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152: insieme delle attività che permettono di ricostruire gli eventuali fenomeni di contaminazione a carico delle matrici ambientali (suolo, sottosuolo e acque sotterranee).
- Nel caso di contaminazione accertata (superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione – Csc) devono essere attivate le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, comprendenti la redazione di un Piano di caratterizzazione (PCA) e il Progetto operativo degli interventi di bonifica (POB) in modo da ottenere le informazioni di base su cui prendere decisioni realizzabili e sostenibili per la messa in sicurezza e/o bonifica del sito.
- Verifica della qualità degli scarichi (**VQS**) e della portata adottata per la corretta gestione delle acque sotto il profilo qualitativo
- Valutazione di compatibilità idrogeologica e ambientale (**VCI**).

**Interventi di tutela ed opere di mitigazione del rischio da prevedere in fase progettuale:** complesso degli interventi e delle opere di tutela e mitigazione del rischio, di seguito elencate:

- Opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque meteoriche superficiali e sotterranee; individuazione dell’idoneo recapito finale delle acque nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche locali (**RE**)
- Interventi di recupero morfologico e/o di funzione e/o paesistico ambientale (**IRM**)
- Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (**DS**)
- Predisposizione di sistemi di controllo ambientale (**CA**) per gli insediamenti a rischio di inquinamento da definire in dettaglio in relazione alle tipologie di intervento (piezometri di controllo della falda a monte e a valle



del flusso dell'insediamento, indagini nel terreno non saturo per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, ecc.)

- Interventi di bonifica (**BO**) ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli
- Collettamento in fognatura degli scarichi fognari e delle acque non smaltibili in loco (**CO**).

**Zona di tutela assoluta dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente a opere di captazione e ad infrastrutture di servizio (D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, art. 94, comma 3).

**Zona di rispetto dei pozzi a scopo idropotabile:** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa (D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152, art. 94, comma 4).

**Edifici ed opere strategiche** di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

**Edifici ed opere rilevanti** di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904 "Approvazione elenco tipologie degli edifici e opere infrastrutturali e programma temporale delle verifiche di cui all'art. 2, commi 3 e 4 dell'ordinanza p.c.m. n. 3274 del 20 marzo 2003, in attuazione della d.g.r. n. 14964 del 7 novembre 2003": categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

**Polizia idraulica:** comprende tutte le attività che riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e mantenere l'accessibilità al corso d'acqua stesso.

**Opere edificatorie:** tipologia di opere a cui si fa riferimento nella definizione del tipo di intervento ammissibile per le diverse classi di fattibilità geologica (cfr. articolo 66 e legenda Tav. 8a-b-c). Esse corrispondono alla seguente classificazione:



<b>Opere sul suolo e sottosuolo</b>	
1	Edilizia singola uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, di limitata estensione
2	Edilizia intensiva uni-bifamiliare, 3 piani al massimo, o edilizia plurifamiliare, edilizia pubblica
3	Edilizia plurifamiliare di grande estensione, edilizia pubblica
4	Edilizia produttiva di significativa estensione areale (> 500 mq s.c.)
5	Cambi di destinazione d'uso di ambiti produttivi
6	Opere infrastrutturali (opere d'arte in genere quali strade, ponti, parcheggi nel rispetto ed a fronte di indagini preventive in riferimento alla normativa nazionale), posa di reti tecnologiche o lavori di escavazione e sbancamento

### **Art. 65 – Indagini preliminari agli interventi di nuova costruzione**

1. Lo studio “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della d.g.r. n. 8/7374/08”, contenuto integralmente nel Documento di Piano - Quadro conoscitivo del Piano di Governo del Territorio del Comune di Gaggiano, ha la funzione di orientamento urbanistico, ma non può essere sostitutivo delle relazioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

2. Tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le diverse classi di fattibilità (cfr. articolo 66 e legenda Tav. 8a-b-c) dovranno essere consegnati contestualmente alla presentazione dei piani attuativi o in sede di richiesta di permesso di costruire/Dia e valutati di conseguenza prima dell'approvazione del piano o del rilascio del permesso.

3. Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008.

4. *Piani Attuativi*: rispetto alla componente geologica ed idrogeologica, la documentazione minima da presentare a corredo del piano attuativo dovrà necessariamente contenere tutte le indagini e gli approfondimenti geologici prescritti per le classi di fattibilità geologica in cui ricade il piano attuativo stesso, che a seconda del grado di approfondimento, potranno essere considerati come anticipazioni o espletamento di quanto previsto dal D.M. 14 gennaio 2008. In particolare dovranno essere sviluppati, sin dalla fase di proposta, gli aspetti relativi a:

- interazioni tra il piano attuativo e l'assetto geologico-geomorfologico e l'eventuale rischio idraulico;
- interazioni tra il piano attuativo e il regime delle acque superficiali;
- fabbisogni e smaltimenti delle acque (disponibilità dell'approvvigionamento potabile, differenziazione dell'utilizzo delle risorse in funzione della valenza e della potenzialità idrica, possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco).

5. Gli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria (quest'ultima solo nel caso in cui com-



porti all'edificio esistente modifiche strutturali di particolare rilevanza) dovranno essere progettati adottando i criteri di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
- determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni, ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – Spectral Analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves, REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity) o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata;
- definizione della categoria del suolo di fondazione in accordo al D.M. 14 gennaio 2008 sulla base del profilo di VS ottenuto e del valore di VS30 calcolato;
- definizione dello spettro di risposta elastico in accordo al D.M. 14 gennaio 2008.

6. All'interno delle AREE A PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (PSL) individuate in Tav. 5 e 8a-b-c e solo per gli edifici il cui uso prevede affollamenti significativi, per gli edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, per le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e per le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali di cui al D.D.U.O. 21 novembre 2003 n. 19904, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 14 gennaio 2008.

La documentazione di progetto dovrà comprendere i seguenti elementi:

- Indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;



- Determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole), indagini geofisiche di superficie (SASW – Spectral Analysis of Surface Waves, MASW – Multichannel Analysis of Surface Waves, REMI – Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity) o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;
- Definizione, con indagini o da bibliografia (es. banca dati regionale), del modulo di taglio  $G$  e del fattore di smorzamento  $D$  dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio  $\gamma$ ;
- Definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
- Individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);
- Valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito. Codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;
- Definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale;
- Valutazione dei fenomeni di liquefazione all'interno delle zone PSL Z2.
- 

Per quanto concerne la tipologia di indagine minima da adottare per la caratterizzazione sismica locale si dovrà fare riferimento alla seguente tabella guida. L'estensione delle indagini





dovrà essere commisurata all'importanza e alle dimensioni delle opere da realizzare, alla complessità del contesto geologico e dovrà in ogni caso essere adeguatamente motivata.

<b>Tipologia opere</b>	<b>Indagine minima prescritta</b>
Edifici residenziali semplici, con al massimo 3 piani fuori terra, con perimetro esterno inferiore a 100 m, aventi carichi di progetto inferiori a 250 kN per pilastro e a 100 kN/m per muri continui	correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica integrate in profondità con estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo
Edifici e complessi industriali, complessi residenziali e singoli edifici residenziali non rientranti nella categoria precedente	indagini geofisiche di superficie: SASW – <i>Spectral Analysis of Surface Waves</i> -, MASW - <i>Multichannel Analysis of Surface Waves</i> - o REMI – <i>Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity</i>
Opere ed edifici strategici e rilevanti, (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali)	indagini geofisiche in foro (down-hole o cross-hole)

7. Regime transitorio fino al 30 giugno 2009, non applicabile all'interno delle zone PSL individuate nella tavola di fattibilità geologica (Tav. 8a-b-c) del presente studio geologico e, come indicato al comma 4 dell'art. 20 del d.l. 21/12/2007, n.248, convertito nella Legge 31/2008, nel caso di verifiche tecniche e nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso. Durante il periodo transitorio la progettazione con criteri antisismici può essere condotta sulla base della normativa previgente in materia, dove per normativa previgente si intende la normativa indicata al comma 2 dell'art. 20 del d.l. 21/12/2007, n.248, convertito nella Legge 28 febbraio 2008, n. 31.

### **Art. 66 – Classi di fattibilità geologica**

1. La carta della fattibilità geologica per le azioni di piano è stata redatta alla scala di dettaglio 1:5.000 (Tav. 8a, 8b e 8c) e alla scala 1:10.000 (Tav. 9) per l'intero territorio comunale.

2. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 4 - FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI.

Per gli **edifici esistenti ricadenti in classe 4** sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.



È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità 4, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica. Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008, definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

#### 2.1 Classe 4rp – Naviglio Grande e Roggia Gamberina

Principali caratteristiche: alveo del Naviglio Grande e della Roggia Gamberina, costituenti reticolo principale ai sensi della D.G.R. n. 7/7868/2002 e s.m.i., e relativa area di rispetto fluviale avente estensione di cui all'art.52 delle presenti NTA e, comunque, non inferiore a 10m. Soggetti ad Art. 42 delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano. La Roggia Gamberina, iscritta nell'elenco 2 dei corsi d'acqua del PTCP, è soggetta ad Art. 46 delle NdA.

Problematiche generali: area di rispetto fluviale necessaria a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della manutenzione e riqualificazione ambientale.

Parere sulla edificabilità: non favorevole per gravi limitazioni legate alla presenza della fascia di rispetto con attività di polizia idraulica.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredate da uno studio di compatibilità idraulica degli interventi (cfr. indagini preventive necessarie). Sono consentiti interventi atti a favorire il deflusso delle acque.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: per le opere infrastrutturali sono necessarie indagini geognostiche per la verifica delle condizioni geotecniche locali (IGT), secondo quanto indicato nel precedente art. 64 della presente relazione, con valutazione di stabilità dei versanti di scavo (SV), finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.

Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Autorità idraulica competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde, dei corsi d'acqua del reticolo idrografico naturale e/o naturaliforme, di natura strutturale (modifica del corso), infrastrutturale (attraversamenti), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di com-



patibilità idraulica (SCI). Sono inoltre necessarie verifiche della qualità degli scarichi (VQS) di qualsiasi natura (civile o industriale, temporanei o a tempo indeterminato). Interventi da prevedere in fase progettuale: a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate, nonché interventi di recupero della funzione idraulica propria del tratto di asta interessato (IRM).

Sono da prevedere, in tutti i casi, interventi di difesa del suolo (DS) e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE). Per gli insediamenti esistenti prospicienti e limitanti il corso d'acqua sono necessari interventi atti a ripristinare la sezione originaria.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

## 2.2 **Classe 4fc –Fontanili e canali rilevanti**

Principali caratteristiche: area di rispetto di teste e tratti principali delle aste di irrigazione dei fontanili attivi, come indicati dalla cartografia del Parco Agricolo Sud Milano e soggetti ad Art. 41 delle relative NTA. Area di rispetto di canali derivatori e di rogge da fontanili indicati nella cartografia del parco come peculiari per la valenza ambientale e idraulica, sottoposti a conservazione attiva e soggetti ad Art. 42 delle NTA del Parco.

Problematiche generali: area di rispetto fluviale necessaria a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

Parere sulla edificabilità: non favorevole per gravi limitazioni legate alla presenza di fasce di protezione con finalità idrogeologiche e ambientali, in conformità agli Artt. 41 e 42 delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredate da uno studio di compatibilità idraulica degli interventi (cfr. indagini preventive necessarie). Sono consentiti interventi atti a favorire il deflusso delle acque.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: per le opere infrastrutturali sono necessarie indagini geognostiche per la verifica delle condizioni geotecniche locali (IGT), secondo quanto indicato nel precedente art. 64, con valutazione di stabilità dei versanti di scavo (SV), finalizzate alla progettazione delle o-



pere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere.

Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Autorità idraulica competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde, dei corsi d'acqua del reticolo idrografico naturale e/o naturaliforme, di natura strutturale (modifica del corso), infrastrutturale (attraversamenti), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di compatibilità idraulica (SCI). Sono inoltre necessarie verifiche della qualità degli scarichi (VQS) di qualsiasi natura (civile o industriale, temporanei o a tempo indeterminato). Interventi da prevedere in fase progettuale: a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate, nonché interventi di recupero della funzione idraulica propria del tratto di asta interessato (IRM).

Sono da prevedere, in tutti i casi, interventi di difesa del suolo (DS) e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE). Per gli insediamenti esistenti prospicienti e limitanti il corso d'acqua sono necessari interventi atti a ripristinare la sezione originaria.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

### 2.3 Classe 4tu – Tutela idrogeologica e ambientale

Principali caratteristiche: ambito di pertinenza delle teste di fontanili per una distanza di 50 m dall'orlo della testa e del primo tratto dell'asta di irrigazione, costituente fascia di tutela idrogeologica e ambientale, ai sensi dell'Art. 41 comma 7 delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano.

Problematiche generali: area di salvaguardia del naturale assetto geomorfologico ed idrogeologico.

Parere sulla edificabilità: non favorevole per gravi limitazioni legate alla presenza di fasce di tutela idrogeologica e ambientale.

Tipo di intervento ammissibile: è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredate da uno studio di compatibilità idraulica degli interventi (cfr. indagini preventive necessarie). Valgono anche le limitazioni date dall'Art. 41 delle NTA del Parco.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: per gli interventi infrastrutturali ammissibili si rendono necessarie indagini geologico-tecniche



per la verifica delle caratteristiche litotecniche dei terreni, di capacità portante e di valutazione di stabilità dei versanti di scavo (IGT – SV), valutazioni di compatibilità dell'intervento sull'assetto idrogeologico ed ambientale dell'area (VCI).

Interventi da prevedere in fase progettuale: a fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM), opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee (RE), collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO) a salvaguardia della falda idrica sotterranea.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

### 3. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 3 - FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI.

#### 3.1 Classe 3ad – Aree degradate

Principali caratteristiche: ambiti soggetti a caratterizzazione ambientale e/o procedure di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06; impianti di depurazione costituenti siti da sottoporre a verifica ambientale.

Problematiche generali: suoli localmente e/o potenzialmente contaminati, anche non evidenziati in indagini ambientali pregresse e/o in corso.

Parere sulla edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene Pubblica). La tipologia edificatoria può essere condizionata dall'entità di contaminazione dei suoli e dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Tipo di intervento ammissibile: da definirsi mediante specifiche indagini ambientali e con le limitazioni d'uso previste dal D.Lgs 152/2006.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: la modifica di destinazione d'uso di queste aree necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene (ISS). Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D. Lgs. 152/06 (Piano di Caratterizzazione /PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB). Ad approvazione dei progetti relativi alla bonifica e messa in sicurezza dei siti inquinati, le particolari condizioni geotecniche di tali aree rendono necessarie l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale (SRM), indagini di stabilità dei fronti di scavo (SV), indagini geognostiche di approfondimento (IGT), secondo quanto indicato nel precedente art. 64, che comprendano il rilevamento geologico di dettaglio mediante assaggi con escavatore e contemplino



l'esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio.

Interventi da prevedere in fase progettuale: quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura (CO). Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee. Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D. Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

### 3.2 Classe 3ca – Cave

**Classe 3cr'** – Area in fase di recupero Principali caratteristiche: Aree caratterizzate da ambiti estrattivi attivi (3ca). Ambiti ricompresi entro il perimetro di cava attiva, in fase di recupero (3cr').

Problematiche generali: degrado morfologico delle aree in attività. Aumento del grado di vulnerabilità per asportazione della coltre sommitale dei suoli. Possibilità di riempimenti e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche.

Parere sulla edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento.

Tipo di intervento ammissibile: da definirsi mediante specifico Piano di Recupero. L'ammissibilità e la tipologia degli interventi sono da definirsi in considerazione della destinazione futura delle aree. Necessità di messa in sicurezza dei siti e loro riqualificazione ambientale.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: le particolari condizioni di tali aree richiedono necessariamente l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale (SRM), indagini di stabilità dei fronti di scavo (SV), indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante (prove penetrometriche) (IGT), da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio.

Le suddette indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera anche



al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche.

Qualora sia stato accertato o venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Interventi da prevedere in fase progettuale: gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE), che non potrà avvenire entro le aree ritombate, nonché di opere per la difesa del suolo (DS), per il recupero morfologico e/o paesistico ambientale (IRM) e il collettamento dei reflui in fognatura (CO). Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

**Classe 3cr** – Ambiti di cava recuperata Principali caratteristiche: aree di cava cesata, non riconpresi in ambito territoriale estrattivo, già assoggettate a recupero paesistico-morfologico.

Problematiche generali: aumento del grado di vulnerabilità per asportazione della coltre sommitale dei suoli. Possibilità di riempimenti e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche.

Parere sulla edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento.

Tipo di intervento ammissibile: l'ammissibilità e la tipologia degli interventi sono da definirsi in considerazione della destinazione futura delle aree.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: le particolari condizioni di tali aree richiedono necessariamente l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale (SRM), indagini di stabilità dei fronti di scavo (SV), indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante (prove penetrometriche) (IGT), da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio. Le suddette indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera anche al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e degli idonei sistemi di raccolta e di





smaltimento delle acque meteoriche. Qualora sia stato accertato o venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 "Norme in materia ambientale" (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Interventi da prevedere in fase progettuale: gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE), che non potrà avvenire entro le aree ritombate, nonché di opere per la difesa del suolo (DS), per il recupero morfologico e/o paesistico ambientale (IRM) e il collettamento dei reflui in fognatura (CO). Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06, dovranno essere previsti interventi di bonifica (BO).

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme tecniche per le costruzioni" definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

#### 4. CLASSE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA 2 - FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI.

##### 4.1 Classe 2ap – Ambito di pianura

Principali caratteristiche: area pianeggiante litologicamente costituita da depositi di natura sabbioso ghiaiosa con percentuali variabili di matrice limosa o limoso sabbiosa. Ridotta soggiacenza dell'acquifero libero (< 5 m).

Problematiche generali: aree con presenza di terreni granulari/coesivi con medio-crici/scadenti caratteristiche geotecniche fino a 5-6 m circa di profondità. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Bassa soggiacenza della falda con possibile interazione degli scavi con la superficie piezometrica. Vulnerabilità dell'acquifero di grado elevato.

Parere sulla edificabilità: favorevole con modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio dei terreni, dell'interferenza con le acque di falda in caso di scavi interrati e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammesse tutte le categorie di opere edificate ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005), nel rispetto delle normative vigenti. Relativamente agli ambiti produttivi la realizzazione dei vani interrati o seminterrati è condizionata dalla bassa soggiacenza dell'acquifero (< 5m); si vieta pertanto in tali aree la realizzazione di vani interrati adibiti ad uso produttivo o con utilizzo di sostanze pericolose/insalubri, mentre si sconsiglia la realizzazione di vani adibiti a stoccaggio di so-





stanze pericolose. Potranno invece essere realizzati vani interrati compatibilmente con le situazioni idrogeologiche locali, ospitanti magazzini e/o depositi di sostanze non pericolose, parcheggi sotterranei, uffici dotati di collettamento delle acque di scarico con rilancio alla fognatura.

Indagini di approfondimento necessarie, preventive alla progettazione: si rende necessaria la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie (IGT), secondo quanto indicato nel precedente art. 64. La verifica idrogeologica deve prevedere una disamina della circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica.

Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo (SV) nel caso di opere di tipo 3, 4 5, 6 al fine di prevedere le opportune opere di protezione durante i lavori di cantiere.

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive esistenti necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene Pubblica (ISS) e/o dei casi contemplati nel D. Lgs. 152/06. Qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 (Piano di Caratterizzazione/PCA con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica/POB).

Le suddette indagini dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera.

Interventi da prevedere in fase progettuale: per ogni tipo di opera gli interventi da prevedere saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche (RE) e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura (CO).

Per gli ambiti produttivi soggetti a cambio di destinazione d'uso, dovranno essere previsti interventi di bonifica (POB) qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs 152/06.

Norme sismiche da adottare per la progettazione: trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del D.M. 14 gennaio 2008 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. 8/7374/08, o in alterna-



tiva utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

### **Art. 67 – Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

1. Nella zona di tutela assoluta (ZTA) valgono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 comma 3 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 a salvaguardia delle opere di captazione.
2. La ZR è sottoposta alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 commi 4 e 5 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.
3. L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della D.G.R. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

### **Art. 68 – Gestione delle acque superficiali, sotterranee e di scarico**

1.-I principali riferimenti normativi per la gestione delle acque superficiali e sotterranee a livello di pianificazione comunale sono:

- 1.1 **PAI – Autorità di Bacino del F. Po**: persegue l'obiettivo di garantire al territorio del bacino un livello di sicurezza adeguato rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico ed idrogeologico.
- 1.2 **PTUA**, Appendice G alle Norme Tecniche di Attuazione "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura". Tale documento fornisce i riferimenti da assumere per la:
  - riduzione delle portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie;
  - per le vasche di accumulo e portate meteoriche da trattare;
  - per la limitazione delle portate meteoriche scaricate nei ricettori. In riferimento al primo punto, il PTUA indica che occorre privilegiare la raccolta separata delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, e in via subordinata, in corpi idrici superficiali, evitando aggravii per le reti fognarie. In particolare, nelle aree di ampliamento o espansione residenziale, in cui non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteori-



che, è da prevedere il totale smaltimento in loco delle acque dei tetti e delle coperture delle superfici impermeabilizzate.

1.3 **D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 – Norme in materia ambientale:** costituisce il riferimento normativo principale sugli obiettivi di qualità ambientale e sugli strumenti di tutela delle acque superficiali, marine e sotterranee.

1.4 **Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 2** fornisce all'art. 6 disposizioni finalizzate al risparmio e riutilizzo della risorsa idrica per i progetti di nuova edificazione.

1.5 **Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 3** fornisce indicazioni sulla disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche, assimilabili e delle reti fognarie.

1.6 **Regolamento regionale 24 marzo 2006 n. 4** fornisce indicazioni in merito alla regolamentazione, raccolta e scarico delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne (acque per le quali sussistano particolari ipotesi nelle quali, in relazione alle attività svolte, vi sia il rischio di dilavamento dalle superfici impermeabili scoperte di sostanze pericolose). Con successiva D.G.R. 21 giugno 2006 n. 8/2772 sono state emanate le direttive per l'accertamento dell'inquinamento delle acque di seconda pioggia in attuazione dell'Art. 4 del citato R.R. 14/2006.

2. La gestione delle acque superficiali e sotterranee dovrà avere i seguenti obiettivi:

2.1 la mitigazione del rischio idraulico (allagamento) ad opera delle acque superficiali incanalate, secondo i più recenti principi dell'Autorità di Bacino del fiume Po e del PTUA di "ridurre" le portate con interventi di laminazione diffusi e di modesta entità (vasche volano);

2.2 la riduzione degli apporti di acque meteoriche provenienti dalle superfici già impermeabilizzate o di futura impermeabilizzazione, con differenziazione dei recapiti finali a seconda dello stato qualitativo delle acque, favorendo, ove consentito dalla normativa vigente e dalle condizioni idrogeologiche, lo smaltimento nel sottosuolo;

2.3 la salvaguardia dell'acquifero, a protezione dei pozzi di approvvigionamento idrico potabile e la pianificazione dell'uso delle acque.

La pianificazione dell'uso delle acque potrà avvenire:

- differenziando l'utilizzo delle risorse in funzione della valenza ai fini idropotabili e della potenzialità idrica;
- limitando al fabbisogno potabile in senso stretto l'utilizzo di fonti di pregio;
- prevedendo l'utilizzo di fonti distinte ed alternative al pubblico acquedotto (es. pozzi autonomi di falda ad uso irriguo, igienico-sanitario, industriale e antincendio, recupero e riutilizzo di acque meteoriche).



**Art. 69 – Polizia idraulica ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.**

1. La componente del PGT relativa al determinazione del Reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto è stata redatta ai sensi del D.G.R. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 “criteri per l’esercizio dell’attività di polizia idraulica” L.R. 16 giugno 2003 n. 7 “norme in materia di bonifica e irrigazione”.
2. Il Reticolo idrografico principale e minore e le relative fasce di rispetto, approvato in Regione Lombardia in data 17 maggio 2010 (prot. n. S1.2010.0034177), è parte integrante del PdR.
3. Lo studio del Reticolo idrografico principale e minore è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione suddivisa nei seguenti capitoli: Individuazione del reticolo idrografico; Individuazione delle fasce di rispetto; Individuazione delle fasce di tutela idrogeologica; Normativa sul reticolo idrografico.
  - Tavola 1 - Individuazione dei corpi idrici sulle cartografie ufficiali – scale varie
  - Tavola 2 - Individuazione del reticolo idrografico – scala 1:8.000
  - Tavola 3 - Individuazione delle fasce di rispetto – scala 1:8.000
  - Allegato 1 - Normativa sovraordinata di polizia idraulica
  - Allegato 2 - D.D.G. 13 dicembre 2002 n. 25125 “Approvazione dei decreti e disciplinari tipo di polizia idraulica concernenti autorizzazioni ai soli fini idraulici e concessioni di aree demaniali”
  - Allegato 3 - Allegato C della D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950 “Canoni di polizia idraulica) e D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5774
  - Documentazione fotografica : Su supporto informatico (CD-ROM) in allegato.
4. Per la normativa generata dai vincoli di polizia idraulica sul Reticolo idrografico principale e minore si rimanda alla disciplina contenuta nello studio relativo alla determinazione del Reticolo idrografico principale e minore, approvato in Regione Lombardia in data 17 maggio 2010 (prot. n. S1.2010.0034177).

**Art. 70 – Tutela della qualità dei suoli**

1. Indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, stante il grado di vulnerabilità, potranno essere proposti e predisposti o richiesti sistemi di controllo ambientale per gli insediamenti con scarichi industriali, stoccaggio temporaneo di rifiuti pericolosi e/o materie prime che possono dar luogo a rifiuti pericolosi al termine del ciclo produttivo.



2. In relazione alla tipologia dell'insediamento produttivo, i sistemi di controllo ambientale potranno essere costituiti da:

- realizzazione di piezometri per il controllo idrochimico della falda, da posizionarsi a monte ed a valle dell'insediamento (almeno 2 piezometri);
- esecuzione di indagini negli strati superficiali del terreno insaturo dell'insediamento, per l'individuazione di eventuali contaminazioni in atto, la cui tipologia è strettamente condizionata dal tipo di prodotto utilizzato (ad esempio campioni di terreno per le sostanze scarsamente volatili (es. metalli pesanti) e indagini "Soil Gas Survey" con analisi dei gas interstiziali per quelle volatili (es. solventi clorurati, aromatici, idrocarburi etc.).

3. Tali sistemi e indagini di controllo ambientale saranno da attivare nel caso in cui nuovi insediamenti, ristrutturazioni, ridestinzioni abbiano rilevanti interazioni con la qualità del suolo, del sottosuolo e delle risorse idriche, e potranno essere richiesti dall'Amministrazione Comunale ai fini del rilascio di concessioni edilizie e/o rilascio di nulla osta esercizio attività, ad esempio nei seguenti casi:

- nuovi insediamenti produttivi potenzialmente a rischio di inquinamento;
- subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti potenzialmente a rischio di inquinamento per le quali vi siano ragionevoli dubbi di una potenziale contaminazione dei terreni;
- ristrutturazioni o adeguamenti di impianti e strutture la cui natura abbia relazione diretta o indiretta con il sottosuolo e le acque, quali ad esempio rifacimenti di reti fognarie interne, sistemi di raccolta e smaltimento acque di prima pioggia, impermeabilizzazioni e pavimentazioni, asfaltatura piazzali, rimozione o installazione di serbatoi interrati di combustibili ecc...



## TITOLO XI – NORME FINALI E TRANSITORIE

### ***Art. 71 – Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità***

1. Il Piano delle Regole è sempre modificabile come previsto dal comma 6 dell'art. 10 della LR 12/2005 e s.m.i.

2. L'approvazione di PA in variante alle disposizioni del PdR, non costituisce variante al Documento di Piano del PGT nei seguenti casi:

2.1 Modificazione del perimetro di PA individuato nella tavole del PdR a condizione che la modificazione sia finalizzata alla rettificazione di marginali porzioni che conformano il nuovo perimetro del PA alle confinanze catastali.

2.2 Modificazione del perimetro di PA individuato nella tavole del PdR a condizione che la suddivisione del PA consenta un'adeguata impostazione della pianificazione urbanistica dell'ambito.

2.3 Modificazione della destinazione d'uso prevista nell'ambito di pianificazione dalle presenti norme, qualora la nuova destinazione d'uso prevista sia coerente con il contesto e il PA preveda il reperimento delle aree per servizi dovuti alla nuova destinazione, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità.

2.4 Incremento della capacità edificatoria nel limite del 20% della capacità insediativa prevista dalle disposizioni delle presenti norme qualora il PA preveda il soddisfacimento della maggiore entità di aree per servizi, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità.

2.5 Modificazione della localizzazione di aree per servizi ed infrastrutture entro l'ambito di PA.

3.1 PA in variante al PdR, da approvarsi nei limiti di cui al precedente comma 1, potranno anche interessare aree per servizi non essenziali, come definiti dal Piano dei Servizi.

### ***Art. 72 – Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole***

1. Sugli edifici esistenti che si trovano in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con l'esclusione dell'integrale demolizione e ricostruzione, nonché con il divieto degli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti.



2. E' vietata la modificazione di destinazione d'uso con opere salvo gli interventi che portino al rispetto delle destinazioni consentite dal PdR.

### ***Art. 73 – Prevalenza***

1. Le disposizioni di natura urbanistico edilizia contenute nelle NTA del PdR prevalgono sulle contrastanti disposizioni contenute nella previgente disciplina regolamentare del Comune.

### ***Art. 74 – Piani attuativi adottati***

1. Per i PA adottati ed in itinere alla data di adozione del PGT è ammessa la conclusione della procedura in applicazione della previgente disciplina del PRG, purchè siano rispettate le vigenti previsioni normative statali e regionali.

2. I proponenti dei PA adottati possono rinunciare alla conclusione dell'iter di approvazione e formulare una nuova istanza di PA in applicazione delle previsioni delle NTA del PdR dopo che il PGT sia stato definitivamente approvato.



## Principali sigle ed acronimi contenuti nel testo delle Norme Tecniche di Attuazione

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero