



COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO

Città Metropolitana di Milano

TREZZANO SUL NAVIGLIO  
RI - COSTRUIRE LA CITTÀ ESISTENTE

# VARIANTE n. 1

## Piano di Governo del Territorio

PGT - APPROVATO con Delibera del C.C. n. 2 del 26/02/2014



---

Piano delle Regole

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

[bozza]

Pubblicazione ai fini della procedura di VAS

Ottobre 2016

---

**Il Sindaco**

Dott.re Fabio Bottero

**Comune di Trezzano sul Naviglio**

arch. Edoardo Candiani (Responsabile Area Tecnica)

**gruppo di lavoro:**

arch. A. Azinnaro, arch. Roberto Cagnoli, Daniela Gandino, arch. Maide Rancati

**Centro Studi PIM:****Progettista:**

arch. Cristina Alinovi

**Direttore:**

Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile)

**gruppo di lavoro:**

arch. Cristina Alinovi

arch. Dario Corvi

VAS: Francesca Boeri

SIT: dott. re Angelo Armentano

## Sommario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	5
TITOLO I – TUTELE SOVRAORDINATE .....	7
art. 1 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata .....	7
art. 2 Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano .....	7
art. 3 Studio PGT per Attività commerciali e assimilate .....	8
art. 4 Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica .....	8
art. 5 Polizia idraulica ai sensi della dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i. ....	8
art. 6 Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001 .....	9
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI .....	9
CAPO I – CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	9
art. 7 Natura e contenuti .....	9
art. 8 Elaborati costitutivi .....	9
art. 9 Validità ed efficacia .....	10
art. 10 Relazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi .....	10
art. 11 Relazione con le norme geologiche e reticolo idrico .....	10
art. 12 Saturazione edificatoria delle aree .....	10
art. 13 Trasferimenti di diritti edificatori .....	11
art. 14 Deroghe .....	11
art. 15 Rettifiche cartografiche .....	11
CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI .....	11
art. 16 Definizioni delle grandezze urbanistico ambientali .....	11
art. 17 Definizioni delle grandezze edilizie .....	12
art. 18 Norme generali per le distanze minime .....	13
art. 19 Definizioni degli indici e rapporti urbanistici, edilizi e ambientali .....	13
art. 20 Destinazioni d’uso .....	13
CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	15
art. 21 Definizione degli interventi edilizi .....	15
art. 22 Modalità di attuazione .....	15
art. 23 Documentazione costitutiva dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi .....	16
art. 24 Destinazione d’uso e suo mutamento .....	17
CAPO IV –DISPOSIZIONI GENERALI .....	18
art. 25 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	18
art. 26 Aree di pertinenza .....	18
art. 27 Parcheggi pertinenziali (Art. 41 –sexies legge n. 1150/42) .....	18
art. 28 Manufatti accessori .....	19
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	20
art. 29 Classificazione .....	20
art. 30 Nucleo di Antica Formazione urbana .....	20
art. 31 Edifici di pregio esterni al nucleo di antica formazione .....	24
art. 32 Tessuto urbano consolidato di recente formazione .....	24
art. 33 Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC-r1) .....	25
art. 34 Tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r2) .....	26
art. 35 Tessuto terziario – commerciale e ricettivo (TUC-tc) .....	27
art. 36 Tessuto produttivo (TUC-p) .....	28
art. 37 Ambiti agricoli omogenei .....	29
art. 38 Ambiti agricoli strategici “A-s” .....	30
art. 39 Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale “A-va” .....	30
art. 40 Ambiti agricoli generici “A-g” .....	31
art. 41 Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli .....	31
TITOLO IV – DISCIPLINA PAESAGGISTICA .....	32
art. 42 Valenza paesaggistica .....	32

art. 43	Esame paesistico .....	32
art. 44	Ambiti di particolare rilevanza culturale e paesaggistica .....	33
art. 45	Salvaguardia paesaggistica degli interventi su edifici fronteggianti il Naviglio Grande nel NAF .....	33
art. 46	Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale – titolo III° - Capo IV del PTC del Parco agricolo Sud Milano – Repertorio dei Beni Storici .....	33
art. 47	Nuclei rurali di interesse paesistico .....	34
art. 48	Emergenze storico-architettoniche e Manufatti della Storia Agraria.....	34
art. 49	Fontanili.....	35
art. 50	Naviglio Grande e Corsi d'acqua .....	35
art. 51	Percorsi di interesse paesistico.....	36
art. 52	Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli insediamenti in ambito agricolo entro il Parco Agricolo Sud Milano	36
TITOLO V – INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE.....		37
art. 53	La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale.....	37
art. 54	Interventi di rilevanza ambientale .....	38
art. 55	Ambiti e Fasce di protezione ambientale.....	38
art. 56	Rete Ecologica Comunale .....	39
art. 57	Edilizia bioclimatica e risparmio energetico.....	39
art. 58	Ciclo delle acque.....	40
art. 59	Rifiuti .....	41
TITOLO VI – NORMA TRANSITORIA E FINALE .....		41
art. 60	Norma transitoria .....	41
Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione .....		42

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**



## TITOLO I – TUTELE SOVRAORDINATE

### art. 1 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati alle elaborati cartografici 4.1pr "*Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli*" e 4.2pr "*Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata*" del Piano delle Regole.
2. Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegato Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. Il presente Piano delle Regole articola e specifica, nell'elaborato cartografico 4.2pr "*Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata*", le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTCP della Città metropolitana di Milano, previa verifica alla scala comunale di maggior dettaglio, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del PTCP.
4. Il presente Piano delle Regole recepisce quanto prescritto nel Piano di Indirizzo Forestale, riportando nella cartografia vincolistica i boschi, le fasce boscate e le formazioni longitudinali in esso indicate, salvo verifica alla scala comunale di maggior dettaglio. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Città metropolitana di Milano per il relativo parere.
5. Il presente Piano delle Regole recepisce il Piano Cave della Città metropolitana di Milano, individuando gli ambiti di cava negli elaborati cartografici rimando la disciplina a tale strumento di natura sovraordinata.
6. Il presente Piano delle Regole recepisce l'individuazione e la disciplina relativa alla fasce di rispetto cimiteriale contenute nel Piano Regolatore Cimiteriale (PRC) che prevale su previsioni difformi.

### art. 2 Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Eventuali varianti al PTC del Parco Agricolo Sud Milano vengono recepite come automatico adeguamento dal PGT.
2. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo, approvato con Dgr n.7/818 in data 3 agosto 2000 (art. 19, comma 2, LR 86/83 e successive modificazioni), e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
3. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.
4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.
5. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del parco medesimo.
6. Si rinvia, altresì, al Piano di Settore Agricolo (PSA), strumento di attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo del 17 luglio 2007, n. 33 ai sensi dell'articolo 7 delle NA del PTC del Parco medesimo.

### **art. 3 Studio PGT per Attività commerciali e assimilate**

1. Il presente PGT per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, fa rimando al fascicolo “*Studio PGT per Attività Commerciali e Assimilate*”, che costituisce parte integrante della componente urbanistico-commerciale del PGT stesso.
2. L’Allegato “*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*” di tale Studio concernente la disciplina delle attività commerciali e assimilati diventa parte integrante delle presenti NTA del Piano delle Regole.
3. In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, la disciplina presente nell’Allegato, di cui al precedente comma 2, sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel Piano delle Regole.
4. Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse all’interno degli ambiti contenuti nel Piano delle Regole sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nelle allegate Tabelle incluse nell’Allegato “*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate, norme tecniche di attuazione*”.

### **art. 4 Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Il presente Piano delle Regole è corredato del prescritto “Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica”, il quale è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Relazione Tecnica Illustrativa;
  - Norme geologiche di Piano
  - n. T1 “Inquadramento geologico e geomorfologico”, scala 1:10.000;
  - n. T 2 “Inquadramento idrogeologico”, scala 1:10.000;
  - n. T 3 “Sezioni idrogeologiche”, scala 1:25.000;
  - n. T 4 “Vulnerabilità degli acquiferi”, scala 1:5.000;
  - n. T 5 “Caratteri geologici e tecnici”, scala 1:5.000;
  - n. T 6 “Pericolosità sismica locale”, scala 1:5.000;
  - n. T 7 “Carta dei vincoli”, scala 1:5.000;
  - n. T 8 “Carta di sintesi”, scala 1:5.000;
  - n. T 9a “fattibilità geologica”, scala 1:5.000;
  - n. T 9B “fattibilità geologica”, scala 1:10.000.
2. In relazione alla necessità di valutare la fattibilità degli interventi in progetto rispetto alle caratteristiche del sottosuolo alle classi di fattibilità geologica e alla componente sismica, lo Studio di cui al c. 1 detta la specifica disciplina da osservarsi nelle trasformazioni urbanistiche e le disposizioni volte a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce ed alla quale si rinvia.
3. Lo Studio di cui al c. 1 disciplina altresì, ai sensi dell’art. 94, c. 3 del DLgs 152/2006, la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, individuate nell’elaborato cartografico 4.1pr “Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli”.
4. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l’edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del PGT.

### **art. 5 Polizia idraulica ai sensi della dgr 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.**

1. La componente del PGT relativa alla determinazione del Reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce di rispetto è stata redatta ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868, modificata dalla DGR 1 agosto 2003 n. 7/13950 “Criteri per l’esercizio dell’attività di polizia idraulica” e della LR 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, approvati dalla Regione Lombardia in data 16/09/2011 sono parte integrante del PdR.
3. Lo studio del Reticolo idrografico principale e minore è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Relazione e Regolamento di Polizia Idraulica
  - Allegati al testo:
  - Inquadramento geografico



- Carta dei confini comunali
  - n. 1 “Carta del reticolo idrografico”, scala 1:5.000;
  - elaborati cartografici dal n.1 –al n. 10 “Carta del reticolo minore e fasce di rispetto”, scala 1:2.000;
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 dalla Regione Lombardia in data 16/09/2011.

#### **art. 6 Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001**

1. Il Piano delle Regole per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepisce l’elaborato tecnico redatto ai sensi del DM 9 maggio 2001 (attuativo dell’art. 14 del DLgs 334/1999) che obbliga i Comuni, nel cui territorio siano presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, a dotarsi di strumenti per il controllo e la valutazione della compatibilità territoriale tra stabilimenti, insediamenti abitativi ed ambiente. Tale Elaborato Tecnico è allegato al presente Piano.
2. Il Piano delle Regole riporta negli elaborati cartografici 4.1 “*Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli*”, le aree da sottoporre a specifica regolamentazione. Si tratta delle aree direttamente interessate dagli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose e delle connesse zone di rispetto e/o attenzione. Sul territorio comunale è presente un’azienda che rientra negli obblighi di cui all’art. 6 (come da elenco Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio – ottobre 2006): Brenntag .

## **TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – CONTENUTI, PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **art. 7 Natura e contenuti**

1. Il Piano delle Regole (PdR), unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell’art. 10 della LR 12/2005.
2. Il PdR disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, all’interno del territorio comunale, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l’edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi anche le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l’uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all’agricoltura, di quelle di valore paesistico - ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Nel dettare la disciplina per le aree di valore paesistico - ambientale ed ecologico, tra le quali rientrano quelle non soggette a trasformazione, e nel disciplinare gli ambiti agricoli, il presente Piano delle Regole si adegua alla disciplina dettata dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e, in particolare, dal Piano Territoriale Regionale (PTR), dalla Rete Ecologica Regionale (RER), dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

#### **art. 8 Elaborati costitutivi**

1. Richiamata l’analisi del quadro conoscitivo comunale e sovralocale contenuta nelle Elaborati cartografici n. 1.1dpA, dal n. 2.2dpA al n. 2.6dpA del Documento di Piano, il Piano delle Regole è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Norme tecniche di attuazione (NTA);
  - Repertorio dei beni storici;
  - n. 1 pr “Classificazione in ambiti territoriali omogenei”, scala 1:5.000;
  - n. 2.1 pr, 2.2 pr, 2.3 pr, 2.4 pr, 2.5pr, 2.6pr, 2.7pr “Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina”, scala 1:2.000;
  - n. 3.1pr e 3.2pr “Disciplina e prescrizioni morfologiche per gli ambiti di antica formazione urbana e rurale”, scala 1:1.000;

- n. 4.1pr “Sistema Territoriale Insediativo. Carta dei Vincoli”, scala 1:5.000;
  - n. 4.2pr “Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata”, scala 1:5.000;
  - n. 5pr “Ambiti ed elementi del paesaggio”, scala 1:5.000.
2. Costituiscono inoltre, in quanto strumenti di settore, allegati al Piano delle Regole:
- Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell’art. 57, comma 1, LR 12/05
  - Studio per l’individuazione del reticolo idrico principale e minore, approvato dalla Regione Lombardia in data 16/09/2011 .
  - Studio PGT per Attività commerciali e assimilate.
3. In caso di contrasto tra le presenti norme, laddove presenti, e quelle previste dagli strumenti di settore sopraelencati, queste ultime prevalgono sulle prime per gli aspetti di settore specificatamente disciplinati.
4. In caso di discordanza prevalgono, fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole, quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.

### **art. 9 Validità ed efficacia**

1. Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale decennale. Il Piano delle Regole può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è regolata dalle leggi vigenti, dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT) e, in particolare, dalle presenti Norme di Attuazione, nonché dalle disposizioni del Regolamento Locale d’Igiene (RLd’I) e del vigente Regolamento Comunale Edilizio (RE). Costituendo la redazione del presente Piano delle Regole, anche l’occasione per il riordino e il coordinamento delle norme comunali in materia edilizia e urbanistica, le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche sostituiscono quelle del Regolamento Edilizio che disciplinano la medesima materia, se in contrasto. Le modifiche al Regolamento Edilizio, conseguenti al suddetto coordinamento, sono approvate dal Consiglio Comunale con l’approvazione del PGT. In caso di discordanza tra le disposizioni regolamentari e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

### **art. 10 Relazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi**

1. Il Piano delle Regole recepisce le previsioni del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione all’atto di approvazione dei relativi piani attuativi o programmi integrati di intervento, che ne comportano l’automatico aggiornamento con diretta presa d’atto da parte del Dirigente competente.
2. In ragione del fatto che le previsioni del Documento di Piano non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all’approvazione dei relativi piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata si rimanda all’art. 60 delle presenti norme. Tale disciplina si applica altresì decorso il termine quinquennale.
3. I servizi e le attrezzature destinate a funzioni di interesse generale sono disciplinate dalle NTA del Piano dei Servizi.

### **art. 11 Relazione con le norme geologiche e reticolo idrico**

1. Gli elaborati di carattere geologico e del reticolo idrico, principale e minore, costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
2. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme geologiche e del reticolo idrico, principale e minore, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l’edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del PGT.

### **art. 12 Saturazione edificatoria delle aree**

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell’edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT.
2. In caso di frazionamenti avvenuti a far data dall’adozione del PGT, l’utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

### **art. 13 Trasferimenti di diritti edificatori**

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, è ammesso solo il trasferimento di diritti edificatori tra aree classificate nel Piano del Regole ugualmente e non separate da strade pubbliche.

### **art. 14 Deroghe**

2. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della LR 12/05, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale.
3. Con riguardo ad edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

### **art. 15 Rettifiche cartografiche**

1. Non sono da considerare varianti, bensì rettifiche, le correzioni di elaborati cartografici di cui all'articolo 8 delle presenti NTA che incidano, in termini modesti, esclusivamente per effetto della rilevazione puntuale topografica e/o catastale; dette rettifiche cartografiche non possono incidere sulla consistenza degli insediamenti previsti.
2. A riguardo dei perimetri individuanti le superfici territoriali degli Ambiti Trasformazione si rinvia al comma 1 del presente articolo.
3. Non sono da considerare varianti eventuali modifiche degli elaborati cartografici conseguenti a procedure di sdemanializzazione di strade esistenti.

## **CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI**

### **art. 16 Definizioni delle grandezze urbanistico ambientali**

1. Le definizioni, di seguito riportate, si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione sia di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

#### **St = superficie territoriale (mq)**

E' la superficie perimetrata con apposito segno grafico nelle tavole del PGT e nella quale il PGT si attua mediante pianificazione attuativa.

La superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, escludendo dal calcolo strade pubbliche esistenti, sedimi per infrastrutture della mobilità esistenti alla data di adozione del PGT.

La superficie territoriale è misurata computando la superficie derivante dalla proiezione sul piano orizzontale delle misurazioni effettuate attraverso rilievo diretto.

#### **Sf = superficie fondiaria (mq)**

Rappresenta la superficie edificabile catastalmente individuata per superficie ed intestazione. Essa non comprende le aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

#### **Sc = superficie coperta (mq)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni sovrastanti la quota della sede stradale, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo. La superficie coperta è comprensiva di tutti i corpi di fabbrica, principali o accessori, compresi nell'area d'intervento.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a. cornicioni e gronde fino a una profondità massima di 1,2 m;
- b. tettoie, balconi e altri corpi aggettanti aperti ma fino a una profondità massima di 1,2 m;
- c. le piscine e le vasche all'aperto prive di copertura o dotate di copertura amovibile;

d. i manufatti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge e relativi alla fornitura di servizi primari di interesse pubblico (rete idrica, elettricità, teleriscaldamento, rete fognaria, reti per la distribuzione di fonti energetiche o informazione, etc.);

e. le pensiline e le tettoie al servizio degli immobili destinati agli usi produttivi, commerciali e terziari adibite al ricovero degli automezzi di lavoro o per il carico, deposito e lo scarico delle merci, ma solo fino a una superficie pari al 25% dell'Area scoperta.

**As = area scoperta (mq)**

È l'area risultante dalla differenza tra la Superficie fondiaria e la Superficie coperta.

## **art. 17 Definizioni delle grandezze edilizie**

1. Le definizioni, di seguito riportate, si applicano a tutti gli interventi, sia di edificazione sia di urbanizzazione, disciplinati in modo specifico dagli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

**V = volume (mc)**

È pari al prodotto della somma delle "Superfici lorde di pavimento" (Slp) di cui al successivo punto e calcolato piano per piano per un'altezza virtuale interpiano pari a 3,10 m, indipendentemente dall'altezza reale dei singoli piani o locali. La stessa modalità di calcolo si applica al volume esistente.

**Slp = superficie lorda di pavimento (mq)**

È la somma delle superfici dei singoli piani agibili interrati, seminterrati o fuori terra, incluse le pareti perimetrali ma fatte salve le disposizioni in materia di risparmio energetico.

Sono escluse dal computo della Slp e dal Volume esistente le superfici:

- a. non interamente chiuse (porticati, logge, balconi, terrazzi, pergolati, piloty, etc.);
- b. dei vani ascensori o assimilabili (montacarichi) e dei cavedi;
- c. le scale comuni a più unità funzionali, inserite in edifici di almeno due livelli fuori terra;
- d. le scale nel caso in cui siano completamente aperte;
- e. i vani scala chiusi che per effetto del recupero del sottotetto, consentano il collegamento con le nuove unità immobiliari poste oltre il secondo livello fuori terra;
- f. gli androni d'ingresso al piano terra comuni a più unità funzionali, fino ad una superficie di 20,00 mq (venti), al netto delle murature;
- g. i piani di sbarco di scale comuni ed ascensori fino ad una superficie complessiva di 10,00 mq. (dieci), esclusi quindi corridoi e luoghi di passaggio adiacenti;
- h. degli impianti tecnologici previsti da specifiche disposizioni di legge o da particolari esigenze d'uso (i locali per il trattamento e la distribuzione dell'energia e dell'informazione e per la produzione di calore o il raffrescamento, gli impianti di depurazione o similari, i locali destinati agli impianti di sollevamento, etc.), e quelli posti sulla copertura degli edifici (gli impianti di sollevamento, per il trattamento dell'aria, la depurazione, i lucernari compreso le coperture delle trombe delle scale, gli impianti di produzione dell'energia o similari, etc.);
- i. degli spazi adibiti a ricovero di autovetture e altri veicoli per il trasporto di persone o merci con altezza netta non superiore a 2,50 metri.

**Sfil = Superficie filtrante (mq)**

È la superficie permeabile naturalmente in modo profondo e non interessata da alcun tipo di edificazione o opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile.

**H = Altezza dei fabbricati (m)**

È la distanza, misurata con rilievo in loco, che intercorre fra la quota zero e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Nel caso di solai di copertura inclinati, agibili o non agibili, si calcola il punto medio dell'intradosso del solaio di copertura.

Per quota zero si intende:

- a. il marciapiede o, in mancanza dello stesso, la quota del colmo stradale incrementata di 15 cm;
- b. la media aritmetica delle quote altimetriche misurate ai vertici del perimetro del lotto, nei casi di terreni in pendenza.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura o della trave degli ambienti produttivi o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponete.

**Lb = Lotto libero (mq)**

Per lotto libero nel Tessuto consolidato urbano si intende una porzione di terreno edificatorio, singolo e non di pertinenza di altri edifici, libera da costruzioni edilizie.

#### **art. 18 Norme generali per le distanze minime**

##### **(Df) = Distanza tra i fabbricati**

La distanza tra fabbricati (Df) è la distanza misurata tra le pareti finestrate di fabbricati antistanti computata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente ai fronti dei fabbricati. La distanza tra fabbricati è disciplinata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

##### **(Ds) = Distanza dalle strade**

La distanza dalle strade (Ds) è la distanza misurata perpendicolarmente all'asse stradale che intercorre tra il limite più prossimo alla strada dei fabbricati e il ciglio stradale. Per ciglio stradale si intende il limite degli spazi pubblici esistenti o previsti destinati al transito di pedoni o veicoli. Se il terreno non è piano la misurazione dovrà essere fatta sulla sua proiezione orizzontale. La distanza dalle strade è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione. La deroga alla distanza dalle strade è ammessa solo laddove indicato dalla disciplina di zona (Nuclei di Antica Formazione). Per le strade di tipo E e F, fatto salvo il minimo di legge per le distanze dalle strade (3m), si può applicare quanto prescritto le prescrizioni morfologiche di cui all'articolo 34 delle presenti norme.

##### **(Dc) = Distanza dai confini di proprietà**

La distanza dai confini di proprietà (Dc) è la distanza intercorrente tra i fabbricati, ad esclusione delle strutture interrato e non, e il confine di proprietà misurata perpendicolarmente ad esso e sul piano orizzontale. La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m. Nel caso di edifici con altezza superiore a 10 metri la distanza dai confini di proprietà non dovrà essere minore alla metà dell'altezza degli edifici. La deroga alla distanza minima dai confini di proprietà è ammessa solo previa convenzione fra i proprietari interessati. Le distanze minime sono da intendersi come le distanze dalle murature o dai tamponamenti perimetrali dell'edificio ad esclusione dei corpi aggettanti. Rimangono altresì escluse le scale aperte di profondità inferiore a 1,5 m e le scale di emergenza. Restano ferme le relative norme civilistiche vigenti in materia di distanze.

##### **Distanze dai corpi d'acqua**

Le distanze dai corpi d'acqua sono stabilite dalla Normativa specifica, alla quale si rimanda, relativa agli aspetti idrogeologici, come stabilito all'art. 5 delle presenti norme.

#### **art. 19 Definizioni degli indici e rapporti urbanistici, edilizi e ambientali**

Le definizioni e gli indici, di seguito riportati, si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione sia di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti costituenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

##### **Ut = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e la superfici territoriale (St).

##### **Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Definisce il rapporto massimo ammissibile tra la superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) e la superfici fondiaria (Sf).

##### **Ip= indice di permeabilità (%)**

Definisce il rapporto percentuale minimo, espresso in percentuale, tra la Superficie filtrante (Sfil) e la Superficie fondiaria (Sf) o Superficie territoriale nei casi di piani attuativi.

##### **Rc = rapporto di copertura (%)**

Definisce il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf; Sfa).

#### **art. 20 Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue.

##### **1. Uso residenziale (R)**

- Residenza

#### **Usi complementari alla residenza**

- Usi terziari
- Usi commerciali e assimilati, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".
- Usi d'interesse comune

#### **2. Usi produttivi (P)**

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti

#### **Usi complementari al produttivo**

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo
- Servizi aziendali ed interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Usi commerciali e assimilati, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi, asili nido)

#### **3. Usi commerciali e assimilati (C)**

- Si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".

#### **Usi complementari al commerciale e assimilati**

- Si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".
- Attrezzature ricettive
- Usi terziari
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

#### **4. Usi terziari (T)**

- Usi commerciali e assimilati, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".
- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Banche
- Attrezzature ricettive
- Residenze collettive

#### **Usi complementari al terziario**

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività commerciali e assimilate connesse, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".
- Usi di interesse comune

#### **5. Usi agricoli e compatibili (A)**

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

#### **6. Usi di interesse comune (S)**

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi

- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Servizi religiosi
- Usi commerciali e assimilati (si rinvia all'Allegato "Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate, norme tecniche di attuazione")

#### **7. Usi tecnologici (ST)**

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
  - Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
  - Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
  - Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.
2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. E' fatta salva l'autocertificazione nelle forme previste dalla legislazione vigente.

### **CAPO III – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **art. 21 Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

#### **art. 22 Modalità di attuazione**

##### **Strumenti di attuazione**

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:
  - intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
  - intervento edilizio convenzionato, nei casi previsti dalle norme;
  - permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005;
  - piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, secondo le previsioni del PdR, ovvero prescritti dalla AC con motivata determinazione sulla base delle esigenze di carattere urbanistico edilizio ricollegate alla natura dell'intervento.

##### **Modalità di attuazione**

2. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto.
3. La convenzione allegata al titolo abilitativo o al piano attuativo regola, secondo le vigenti disposizioni, la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata, nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore nel caso della realizzazione di interventi di edilizia sociale. La convenzione dei Piani Attuativi è approvata dal soggetto che ha competenza all'approvazione del Piano stesso. Per quanto riguarda invece i titoli abilitativi convenzionati la relativa convenzione è di competenza della Giunta Comunale.
4. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito al successivo art. 24 .
5. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. Essi devono tenere conto delle prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo.
6. Ove non diversamente specificato, si applicano ai piani attuativi gli indici ed i parametri dettati per l'ambito nel quale ricadono. Per i comparti di piano attuativo non specificamente individuati dal presente Piano delle Regole, è ammessa, in alternativa alla cessione delle aree per la realizzazione delle urbanizzazioni

secondarie all'interno del piano attuativo, la cessione di altre aree individuate all'interno del Piano dei Servizi, oppure la corresponsione di una somma commisurata al valore economico delle aree da acquisire.

### **art. 23 Documentazione costitutiva dei programmi integrati di intervento e dei piani attuativi**

1. Il Piano delle Regole definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi:
  - a) Relazione tecnica contenente:
    - approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all'ambito di Trasformazione oggetto del Programma, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
    - dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui agli Indirizzi Normativi del Documento di Piano ed alla relativa scheda-norma;
  - b) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali;
  - c) Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche, morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;
  - d) Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
  - e) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - f) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
  - g) Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - h) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - i) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - j) Relazione agronomica;
  - k) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda dell'ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti servizi qualitativi e compensativi;
  - l) Verifica delle superfici filtranti;
  - m) Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
  - n) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
  - o) Documentazione fotografica dell'area;
  - p) Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti dalla relativa Scheda dell'Ambito di Trasformazione;
  - q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - r) Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali;
  - s) Esame dell'impatto paesistico dei progetti, ad esclusione degli Ambiti di trasformazione vincolati ai sensi del DLgs 42/2004;
  - t) Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
  - u) Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - v) Schema di convenzione;
  - w) Titolo di proprietà;



- z) Linee guida, nel caso in cui sia previsto l'espletamento di un concorso di progettazione preliminarmente all'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva.
2. Le rappresentazioni cartografiche costitutive dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, ed in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/05, art. 3, in tema di "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni".
  3. E' sempre fatta salva la possibilità da parte dell'AC, qualora lo ritenga necessario, di chiedere integrazioni alla documentazione, indicata nei commi precedenti.

#### **art. 24 Destinazione d'uso e suo mutamento**

1. **I mutamenti di destinazione d'uso**, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, **non comportanti la realizzazione di opere edilizie**, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune, così come disciplinato dall'art. 52, comma 2, della LR 12/2005.
2. **I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie** sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.
3. **I mutamenti di destinazione d'uso effettuati con opere edilizie** comportano una variazione del fabbisogno 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 - ricettiva;
  - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria - direzionale, residenziale;
  - c) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale e produttiva alle destinazioni commerciali e assimilate. Il fabbisogno di servizi è disciplinato all'interno dell'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate, norme tecniche di attuazione*";
  - d) mutamento d'uso dalla destinazione agricola o ex agricola a qualsiasi altra destinazione.
4. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servizi di uso pubblico, fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle dotazioni minime di cui all'art.9, comma 3, LR 12/2005, dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità di cui all'art. 19 delle NTA del Piano dei Servizi.
5. **I mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere edilizie** comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
  - a) mutamento d'uso verso destinazione d'uso commerciale e assimilata, secondo le modalità disciplinate all'interno dell'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*";
  - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva alla destinazione d'uso terziaria non funzionale ad essa, secondo quanto disciplinato all'art. 19 delle NTA del PdS.
6. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) comma 5 e a) del comma 6, 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.
7. Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.
8. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere per servizi qualitativi, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione di servizi 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.
9. Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non sono ammessi, in tutto il territorio comunale, cambi di destinazione d'uso anche senza opere, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante ex DLgs 334/99.
10. Non è ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di Industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, nei nuclei di antica formazione e all'interno del tessuto urbano consolidato di recente formazione residenziale (TUC-r1-TUCr2) o comunque all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione diversa se non a una distanza adeguata dal tessuto residenziale.

11. La destinazione funzionale e il suo mutamento, è verificata rispetto alla coerenza con il Piano di classificazione acustica comunale.
12. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
13. Per ogni intervento di cambio d'uso da un'area in precedenza ad uso produttivo ad altro uso, si rimanda inoltre all'art. 53 delle presenti norme.

## CAPO IV –DISPOSIZIONI GENERALI

### **art. 25 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti non è ammesso per i seguenti casi:
  - edifici inseriti in tutti gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica di cui al Documento di Piano del presente PGT;
  - edifici inseriti nei “nuclei di antica formazione – (naf)”.
2. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento, nel raggio di massimo 50 m dall'edificio cui la nuova unità accede, di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 posto macchina per ciascun alloggio, con un minimo di due metri quadrati ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperire in loco i posti macchina, è ammessa la monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio della parte eccedente di 1 posto macchina ogni unità immobiliare. Inoltre, nel caso di recupero del sottotetto volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo della realizzazione dell'impianto ascensore qualora la tipologia dell'immobile e/o dell'edificio ottenuto a seguito dell'intervento configuri una delle casistiche previste dal DM 236/89 e della LR 6/89 per le quali è fatto obbligo di prevedere tale impianto.

### **art. 26 Aree di pertinenza**

1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati tutti i parametri di fabbricabilità territoriale o fondiaria.
2. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una Slp o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal vigente PGT.
3. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima ammessa. Al fine di ogni verifica sulla volumetria consentita, il richiedente il titolo edilizio è tenuto ad allegare il titolo costitutivo del proprio diritto. Sono irrilevanti frazionamenti di aree intervenuti successivamente per la parte già utilizzata quale pertinenza in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi. Vedi anche il precedente art. 12.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Pertanto tra gli elaborati richiesti per le procedure abilitative, dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, identificate nei dati catastali, stabilita sulla base dei parametri di edificabilità o di utilizzazione, con la dimostrazione del carico insediativo. Il vincolo di pertinenza deve essere formalizzato con atto idoneo per la trascrizione nei Registri pubblici immobiliari, da eseguirsi entro trenta giorni dalla notificazione del rilascio del titolo a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi causa.
5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto o soggette a limiti all'edificazione, comprese nel Tessuto Urbano Consolidato, sono aree di pertinenza del lotto di riferimento, ai sensi e secondo quanto stabilito dai precedenti commi. Pertanto, eventuali diritti edificatori generati da tali aree, potranno essere concentrati nell'area di intervento non soggetta a limiti all'edificazione. Tale possibilità non si applica ai casi di vincolo di inedificabilità assoluta.

### **art. 27 Parcheggi pertinenziali (Art. 41 –sexies legge n. 1150/42)**

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, anche con mantenimento del volume e della sagoma, devono essere assicurati, ai sensi dell'art. 41–sexies della legge n.1150/1942 e

successive modifiche ed integrazioni, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento ai diversi usi.

Usi	Dotazione parcheggi
Uso residenziale	2 mq ogni 10 mc e, comunque, non inferiori ad un posto auto per alloggio
Uso produttivo	30% slp
Uso terziario	70% slp
Uso commerciale e assimilato	Allegato "Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate, norme tecniche di attuazione"
Esercizi di vicinato	Allegato "Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate, norme tecniche di attuazione"
Usi di interesse comune	20% slp
Altri usi	1 mq ogni 10 mc

2. La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla legislazione vigente.
3. S'intende per "posto auto" una superficie minima di 12,50 mq. dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
4. I parcheggi e le aree di sosta di pertinenza delle attività commerciali dovranno essere accessibili ai clienti delle medesime.
5. Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti dette prescrizioni vanno verificate solamente con riferimento alla Slp o al volume aggiunti in ampliamento. Nei cambi d'uso dette prescrizioni, qualora la dotazione di parcheggi pertinentiali esistenti sia inferiore alla nuova destinazione d'uso, dovrà essere reperita la superficie necessaria a rispondere alla nuova dotazione di parcheggi pertinentiali richiesta.
6. parcheggi realizzati in eccedenza alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito ai sensi dell'art. 69 della LR 12/05.
7. Ai fini del calcolo della dotazione di spazi per la sosta ad uso residenziale, nella quota di 2mq/10mc sono inclusi anche gli spazi di manovra. La dotazione non potrà comunque essere inferiore ad un posto auto per alloggio.

#### art. 28 Manufatti accessori

1. Si definiscono manufatti accessori, strutturalmente distinti dall'edificio principale, esclusi dal computo della Slp, quelli posti al servizio e a completamento della costruzione principale, quali rustici, piccoli depositi funzionali agli usi residenziali e non.
2. La realizzazione di detti manufatti è sottoposta a preventivo giudizio estetico rispetto all'edificio principale ed al contesto del tessuto da parte della Commissione del Paesaggio ed è tenuta a rispettare l'indice di permeabilità stabilito dalle presenti norme.
3. Nei "Nuclei di antica formazione urbana" (naf) la costruzione di manufatti accessori è consentita solo laddove gli stessi siano completamente interrati e coperti da uno strato di terra di coltura di almeno 30 cm., ovvero, previo giudizio estetico da parte della Commissione del Paesaggio, inseriti in un progetto di sistemazione delle aree inedificate del lotto che rispetti il decoro e contempli pure la realizzazione di rampe e di spazi di disimpegno. Il giudizio estetico della Commissione Paesaggio terrà conto delle indicazioni desumibili dall'elaborato cartografico n. 5pr "Ambiti ed elementi del Paesaggio" e n. 3dp "Sensibilità paesistica" allegate alle presenti norme.
4. Restano ferme le norme in materia civilistica vigenti in materia.

## TITOLO III - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

### art. 29 Classificazione

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici 1pr e dal 2.1pr al 2.7pr "*Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei*":
  - il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) quale insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Il Tessuto urbano consolidato è suddiviso in ambiti omogenei ed individua, inoltre, i Nuclei di Antica Formazione urbana (NAF), i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela. I successivi articoli individuano con maggiore specificità il Tessuto Urbano Consolidato, in relazione alla destinazione funzionale prevalente e dettano la disciplina da osservarsi, anche in considerazione delle diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche;
  - Ambiti omogenei agricoli, 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 cascinali, gli edifici esistenti in zona agricola e non adibiti ad usi agricoli.
2. Gli elaborati cartografici 1pr e dal 2.1pr al 2.7pr, ai soli fini di inquadramento generale delle previsioni complessive del PGT, riportano, altresì, le aree per servizi la cui disciplina è contenuta nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

### art. 30 Nucleo di Antica Formazione urbana

#### Definizioni

1. Il Piano delle Regole individua come Nuclei di Antica Formazione urbana le parti del Tessuto Urbano Consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004.
3. Il PdR delimita come Nucleo di Antica Formazione urbana il centro urbano originario di Trezzano sul Naviglio, individuato nelle tavole in scala 1:5.000, 1:2.000.
4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, negli elaborati cartografici 3.1pr e 3.2pr "*Disciplina e prescrizioni morfologiche per i Nuclei di Antica Formazione urbana e rurale*", individua le categorie di cui si compongono i Nuclei di Antica Formazione classificandoli come segue:
  - **EVM** edificio di valore monumentale vincolato;
  - **EVS** 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 del nucleo di antica formazione
  - **EPU** edificio pubblico o di uso pubblico;

## Finalità

1. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei Nuclei di Antica Formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.
2. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto:
  - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
  - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
  - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
  - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
  - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

## Destinazione d'uso

1. Nei Nuclei di Antica Formazione urbana (NAF) sono ammesse le destinazioni funzionali **(R)** come disciplinate dal precedente art. 20 , sono vietati gli altri usi.
2. Usi commerciali e assimilati **(C)**, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".

## Modalità di attuazione

1. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 22 e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma, sono assentibili a mezzo di:
  - a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);
  - b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;
  - c) piano attuativo per i complessi cascinali storici ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, previo positivo parere del Parco medesimo. La pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sono prescritti esclusivamente laddove indicato con apposito segno grafico nelle Tavole.
2. La tabella che segue, per ogni categoria di edificio, indica gli interventi edilizi ammessi.

## Interventi edilizi ammessi per categoria d'edificio

Categoria	Descrizione	Destinazioni d'uso ammesse le destinazioni funzionali	cambio di destinazione d'uso	Interventi edilizi ammessi				
				Restauro e di risanamento conservativo	Manutenzione ordinaria	Manutenzione straordinaria	Ristrutturazione edilizia	Demolizione e ricostruzione a pari volume anche su altro sedime della medesima superficie fondiaria
EVM	Edifici di valore monumentale vincolati (DLgs 42/04)	R e funzioni compatibili con essa	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	si	si	no	no	no
EVS	Edifici di valore storico	R e funzioni compatibili con essa	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	si	si	si	no	no
EVA	Edifici di valore storico architettonico e/o ambientale	R e funzioni compatibili con essa	ammessa compatibilmente con le caratt. edificio	si	si	si	si	no
ECU	Edifici a corte urbana o ex agricola	R e funzioni compatibili con essa	si	si	si	si	si	no
ECO	Edificio di completamento o sostituzione	R e funzioni compatibili con essa	si	si	si	si	si	no
ERA	Edificio rustico agricolo	R e funzioni compatibili con essa	si	si	si	si	si	no
EES/EA	Edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione; Edificio agricolo estraneo al contesto del nucleo di antica formazione	R e funzioni compatibili con essa	si	no	si	si	si	si
AES	Accessorio estraneo al contesto di antica formazione	R e funzioni compatibili con essa	si	no	si	si	si	si

- 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.
- La pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sono prescritti esclusivamente laddove indicato con apposito segno grafico nelle Tavole.

### Indici e parametri urbanistici:

Agli eventuali interventi edilizi da realizzarsi all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione urbana" (NAF) si applicano i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente Titolo II, Capo II delle presenti norme:

**V** massimo pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento; solo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato (PdC) o Piano Attuativo (PA), nel calcolo della SIp potrà essere ricompresa ogni superficie coperta, 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** massima pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di PA, pari all'altezza dell'edificio esistente più alto ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa;

**Df** = negli interventi di cui alla lettera a) dell' art. 30 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; nei restanti casi si applica la disciplina generale;

**Dc** = negli interventi di cui alla lettera a) dell' art. 30 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** = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminatezza, di quelli stabiliti in sede di PA.

### **Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi**

1. Tutti gli interventi riguardanti gli edifici, le loro pertinenze e gli spazi non edificati attigui dovranno rispettare i seguenti principi:
  - Spazi unitari: preservare l'integrità delle corti e dei cortili con il divieto di occuparne la parte centrale con nuovi fabbricati anche, se necessario e quando ammesso, attraverso lo spostamento dei volumi e delle pertinenze pre-esistenti e non facenti parte dell'assetto tradizionale;
  - le nuove costruzioni, quando ammesse, dovranno proporre stereometrie (altezza del corpo di fabbrica, profondità, etc.) compatibili e similari con quelle della tradizione edilizia locale;
  - Allineamenti – Cortine edilizie, garantire la continuità delle cortine edilizie costituenti le corti e, laddove già esistente, le cortine sul fronte strada: a tal fine è ammessa la deroga alle distanze dalle strade;
  - 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.
  - assicurare il rispetto delle caratteristiche paesaggistiche del centro storico e dei connotati architettonici e materici precipi della tradizione costruttiva locale, compresi quelli di dettaglio quali: forme, misure, materiali e ritmi delle bucatore; disegno, allineamenti, geometrie e rapporti fra pieni e vuoti delle facciate; inclinazione, materiali e forme delle coperture; profondità, materiali e forme degli aggetti; rivestimenti e colori delle facciate; permeabilità, materiali e disegno degli spazi pertinenziali; materiali ed altezze delle recinzioni; etc.
  - assicurare il mantenimento e la valorizzazione degli elementi decorativi e architettonici che testimoniano le tradizioni costruttive locali come, ad esempio, marcapiani, portali in pietra, ornamenti di diversa natura e foggia, davanzali in pietra, cornici di finestre, portali e di porte finestre, inferiate di particolare pregio, colonne, capitelli, decorazioni votive, iscrizioni, lapidi, targhe e eventuali affreschi, murature con tessitura particolare e altri elementi costruttivi di chiaro interesse architettonico, compreso i manufatti legati alla tradizione contadina e quelli finalizzati alla regolazione delle acque (chiuse, mulini, pozzi, canali sopraelevati, stazioni, etc.);
  - garantire la sistemazione e il recupero degli spazi pertinenziali da realizzarsi contestualmente agli interventi riguardanti gli edifici;
  - adottare delle soluzioni progettuali che conservino e lascino intravedere la struttura e l'uso originario dei fienili recuperati per altri usi. A tal fine, di norma, dovranno rimanere visibili i pilastri preesistenti arretrando le tamponature, soprattutto quando i pilastri sono realizzati in pietra o in mattoni pieni. Parimenti, dovrà generalmente essere mantenuta la pendenza e la forma della copertura originale;
  - l'apertura di finestre e abbaini in falda, al fine di rendere abitabili i sottotetti, quando ammesso, dovrà obbligatoriamente tenere conto dei criteri compositivi della facciata sottostante. Le finestre e gli abbaini dovranno essere allineati con le bucatore sottostanti. Tutte le bucatore presenti lungo la medesima falda devono essere del medesimo tipo, avere identiche dimensioni ed essere allineate fra loro.
2. Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso (una corte urbana, una cascina, un fronte edilizio, un fienile o una stalla, etc.) dovranno garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per garantire tale finalità l'Amministrazione potrà in sede di acquisizione del titolo abilitativo richiedere:

1. che il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento, per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
2. che vengano adottate soluzioni progettuali atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento, o finalizzate ad assicurare la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.
3. 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.

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

Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

Si rimanda al Titolo IV per la disciplina paesaggistica e al Titolo V per gli interventi di sostenibilità ambientale.

#### **Prescrizioni per gli edifici e nuclei di antica formazione ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano**

1. Si precisa che le norme contenute nel PTC del Parco prevalgono per quanto riguarda l'articolazione del territorio, gli ambiti di tutela ambientale, paesistiche e naturalistiche, nonché agli elementi puntuali di tutela architettonica e monumentale.
2. Eventuali mutamenti d'uso dovranno essere conformi alle Norme del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e non dovranno, in ogni caso, determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole.
3. La tabella degli "interventi edilizi ammessi per categorie di edificio" così come "*le prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi*" assumono carattere orientativo. Le eventuali modifiche dovranno essere verificate in sede di Autorizzazione Paesaggistica, e ove previsto, sottoposte al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

#### **Forme di incentivazione**

1. Per gli edifici della categoria "AES" e delle superfetazioni per la ricomposizione della morfologia unitaria dei cortili/corti, in caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'incremento della SIp per gli adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 5%. Tale intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato.
2. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo, individuato cartograficamente e che può prevedere diversi sottoambiti "Unità minime" e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento. Per tale tipo di intervento è consentito l'incremento della SIp nei limiti del 5%.
3. Le forme di incentivazione, definite ai commi 1 e 2 del presente articolo, non sono cumulabili.

#### **art. 31 Edifici di pregio esterni al nucleo di antica formazione**

1. Le Tavole individuano gli edifici di pregio collocati all'esterno dei Nuclei di antica formazione urbana per i quali gli interventi ammessi sono unicamente quelli definiti nella precedente tabella per gli edifici di tipo **EVA**– edificio di valore architettonico e/o ambientale.
2. Le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi sono quelli definiti dalle rispettivi Tessuti urbani consolidati indicate nelle Tavole, fermo restando la loro compatibilità con gli interventi definiti dalla precedente tabella per gli edifici "**EVA**".

#### **art. 32 Tessuto urbano consolidato di recente formazione**

1. Il Tessuto urbano consolidato di recente formazione comprende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella porzione di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.
2. Rientrano in tale categoria:
  - Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC-r1);



- Tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r2);
  - Tessuto terziario/commerciale e ricettivo(TUC-tc);
  - Tessuto produttivo (TUC-p);
3. Gli interventi ammessi nel tessuto urbano consolidato di recente formazione sono finalizzati al mantenimento della qualità edilizia e urbanistica, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico nonché alla realizzazione di una maggiore articolazione funzionale, attraverso la compresenza di attività fra loro compatibili e complementari.
  4. Le presenti norme hanno altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

### **art. 33 Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario (TUC-r1)**

#### **Definizioni**

Il Piano delle Regole classifica i tessuti residenziali, in cui sono presenti anche complessi edilizi appartenenti a progetti o impianti unitari, spesso caratterizzati da tipologie edilizie a torre, edifici plurifamiliari in linea o edifici a schiera. Nelle zone appartenenti a questo tessuto edilizio è spesso riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati.

#### **Finalità**

Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente;
- il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali;
- il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche.

#### **Destinazione d'uso**

1. Nel tessuto residenziale saturo (TUC-r) sono ammesse le destinazioni funzionali **(R)** come disciplinate dal precedente art. 20 .
2. Usi commerciali e assimilati **(C)**, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".

#### **Modalità di attuazione**

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

#### **Indici e parametri urbanistici**

- Superficie Lorda di Pavimento pari a quella esistente alla data di adozione del PGT. Per il calcolo della S<sub>lp</sub> esistente si rimanda all'articolo 17.
- L<sub>b</sub>:  $U_f \leq 0,4 \text{ mq/mq}$ ;
- H massima: pari a quella esistente.
- R<sub>c</sub>: pari a quella esistente e non superiore a 35%
- N. Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta;
- I<sub>p</sub>: 20% e comunque si rinvia a quanto stabilito nel RLd'I.

#### **Parcheggi pertinenziali**

Si rinvia a quanto stabilito all' art. 27 .

#### **Forme di incentivazione**

Si rinvia a quanto stabilito all'art. 57.

#### **Prescrizioni particolari**

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali.

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

Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

Si rimanda al Titolo IV per la disciplina paesaggistica e al Titolo V per gli interventi di sostenibilità ambientale.

## **art. 34 Tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r2)**

### **Definizioni**

Il Piano delle Regole individua le zone residenziali sature caratterizzate da una densità edilizia bassa oltre che dalla presenza di tipologie edilizie di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine. Questi ambiti urbani sono inoltre caratterizzati da ridotti rapporti di copertura e sviluppi verticali che ne restituiscono, quindi, un buon livello medio di permeabilità dei suoli.

### **Finalità**

Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando sostanzialmente l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- l'incremento della superficie permeabile del lotto, laddove possibile;
- il mantenimento ed il miglioramento della qualità complessiva degli spazi di verde pertinenziale;
- il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;
- la riorganizzazione spaziale, laddove necessaria, e la manutenzione straordinaria degli edifici accessori (box, tettoie, etc.) al fine di rispettare i caratteri edilizi degli edifici principali.

### **Destinazione d'uso**

1. Nel tessuto residenziale a bassa densità (TUC-r2) sono ammesse le destinazioni funzionali **(R)** come disciplinate dal precedente art. 20 .
2. Usi commerciali e assimilati **(C)**, si rinvia all'Allegato "Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione".

### **Modalità di attuazione**

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

### **Indici e parametri urbanistici**

- $U_f \leq 0,4$  mq/mq;
- $R_c$  35% e comunque non superiore all'esistente;
- $H$  massima = 8,50 m;
- $N$ . Alberi= 1 albero ogni 25 mq di superficie scoperta;
- $I_p$ : 20% e comunque si rinvia a quanto stabilito nel RLd'I.

### **Parcheggi pertinenziali**

Si rinvia a quanto stabilito all' art. 27 .

### **Forme di incentivazione**

Si rinvia a quanto stabilito all'art. 57.

### **Prescrizioni particolari e indirizzi morfologici**

1. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese a riferimento negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Il rispetto delle indicazioni morfologiche riguarda anche gli interventi di natura pubblica, compatibilmente con la tipologia delle opere pubbliche da realizzare.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere garantiti: a) il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto;

- b) un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante; c) la continuità visiva degli spazi verdi e delle alberature, che potrà avvenire anche attraverso le parti private oltre che pubbliche o asservite all'uso pubblico; d) la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
3. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica che interessino aree contigue agli spazi aperti, sono previste idonee fasce arboreo-arbustive di mitigazione ambientale e paesistica, come specificato nell'art. 55 delle presenti norme.
  4. Le attrezzature adibite a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, compatibilmente con gli usi per cui sono destinate, devono inserirsi nel contesto urbano rispettandone i caratteri morfologici, ed in particolare le altezze prevalenti, la continuità degli spazi verdi e i principali allineamenti.
  5. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.
  6. Negli interventi edilizi la collocazione degli edifici principali ed accessori nel lotto deve rispondere a un principio di regolarità compositiva anche con i lotti contigui. Si consiglia una composizione planimetrica che prediliga la simmetria dei lotti contigui.
  7. Nel tessuto residenziale dove è riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici e degli spazi pertinenziali non edificati si consiglia negli interventi edilizi, il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali; il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche (unitarietà delle altezze, delle aperture in facciata, ...).
  8. Negli interventi edilizi, gli edifici principali devono avere un allineamento unitario rispetto alla strada e comunque adeguarsi agli allineamenti degli edifici esistenti.
  9. Negli interventi edilizi, gli edifici principali, nel caso di lotti adiacenti o vicini ad elementi di disturbo quali strade ad alto scorrimento o complessi produttivi, devono prioritariamente collocarsi alla massima distanza consentita da questi, anche se ciò significa disattendere l'allineamento con gli edifici attigui e prevedere fasce verdi di mitigazione acustica e ambientale.
  10. Laddove esistenti, i giardini e gli spazi aperti di pertinenza devono godere di un'ideale esposizione solare e avere una forma compatta. Per queste ragioni si consiglia una disposizione dell'edificio principale non centrale rispetto al lotto, al fine di permettere un maggior sfruttamento del terreno, in particolare per i compendi di piccole dimensioni, ma fatti salvi gli obblighi relativi al rispetto degli allineamenti.
  11. Gli interventi edilizi di ampliamento devono rispondere al massimo livello di integrazione con l'edificio esistente.
  12. Per le costruzioni accessorie si consiglia l'edificazione in blocchi edilizi esterni all'edificio principale, purché costituenti insieme organico con l'edificio principale stesso, oppure in adiacenza ai muri di confine. È consigliabile che dette costruzioni accessorie/box vengano costruite a confine del lotto in corrispondenza di quelli dei compendi confinanti. Il percorso carrabile all'interno del lotto deve essere il più possibile limitato.
  13. Gli interventi edilizi con titolo abilitativo convenzionato nei tessuti residenziali mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero di piani dell'edificio.

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

Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

#### **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

Si rimanda al Titolo IV per la disciplina paesaggistica e al Titolo V per gli interventi di sostenibilità ambientale.

### **art. 35 Tessuto terziario – commerciale e ricettivo (TUC-tc)**

#### **Definizioni**

Appartiene a questo tessuto urbano l'insieme di tutte quelle zone occupate da insediamenti terziari e direzionali oltre che ricettivi (alberghi, motel e residence) e commerciali, di ristoro e del tempo libero.

## **Finalità**

Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

## **Destinazioni d'uso**

1. Nel tessuto terziario e ricettivo (TUC-tc) sono ammesse le attività terziarie e direzionali descritte alla categoria **(T)**, come disciplinate dal precedente dall'art. 20 .
2. Usi commerciali e assimilati **(C)**, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".

## **Modalità di attuazione**

1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.
2. Usi commerciali e assimilati, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".

## **Indici e parametri urbanistici**

- Superficie Lorda di Pavimento pari a quella esistente alla data di adozione del PGT. Per il calcolo della SIp esistente si rimanda all'articolo 17.
- Lb:  $Uf \leq 0,4$  mq/mq;
- H massima: 18,50 m.
- Rc  $\leq$  a quello esistente;
- Ip  $>$  20% e comunque si rinvia a quanto stabilito nel Rld'I.

## **Parcheggi pertinenziali**

Si rinvia a quanto stabilito all' art. 27 .

## **Forme di incentivazione**

Si rinvia a quanto stabilito all'art. 57.

## **Prescrizioni particolari**

Le aree di pertinenza dovranno essere conservate. Sono ammessi solo interventi volti a valorizzarne le caratteristiche in termini ecologici/sociali/ambientali e alle prescrizioni particolari di cui all'articolo 36 delle presenti norme.

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

Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

## **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

Si rimanda al TITOLO IV per la disciplina paesaggistica e al Titolo V per gli interventi di sostenibilità ambientale.

## **art. 36 Tessuto produttivo (TUC-p)**

### **Definizioni**

Sono zone consolidate caratterizzate dalla presenza di impianti industriali o artigianali e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. I caratteri di unitarietà del tessuto edilizio, l'organizzazione della viabilità e la distribuzione degli spazi pubblici a servizio dei grossi impianti ne restituiscono un carattere di omogeneità e, spesso, adeguato per le attività produttive insediate. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al sistema urbano e territoriale in cui è collocato.

## **Finalità**

Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale.

## **Destinazioni d'uso**

1. Nel tessuto produttivo di impianto unitario (TUC-p) sono ammesse le destinazioni funzionali **(P)** come disciplinate dal precedente art. 20 .
2. Usi commerciali e assimilati **(C)**, si rinvia all'Allegato "*Piano delle regole per le attività commerciali ed assimilate norme tecniche di attuazione*".

## **Modalità di attuazione**

Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.

## **Indici e parametri urbanistici**

- $U_f \leq 1$  mq/mq;
- H massima  $\leq 12,00$  m.
- $R_c \leq 60\%$ ;
- $I_p > 10\%$  e comunque si rinvia a quanto stabilito nel Regolamento d'Igiene.

## **Parcheggi pertinenziali**

Si rinvia a quanto stabilito all' art. 27 .

## **Forme di incentivazione**

Si rinvia a quanto stabilito all'art. 57.

## **Prescrizioni particolari**

1. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale, all'attività produttiva principale rimasta in essere.
2. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT, eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare dell'attività produttiva.
3. È ammessa residenza di servizio SIp < 75 mq. per ogni unità immobiliare da 300 mq. a 500 mq.; SIp < 150 mq. per ogni unità immobiliare oltre i 500 mq. La residenza deve risultare pertinenza dell'unità produttiva da atto notarile.

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

Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

## **Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale**

Si rimanda al Titolo IV per la disciplina paesaggistica e al Titolo V per gli interventi di sostenibilità ambientale.

## **art. 37 Ambiti agricoli omogenei**

1. Gli ambiti agricoli comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed agli insediamenti o impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Il Piano delle Regole classifica gli Ambiti agricoli omogenei come segue:
  - Ambiti agricoli strategici,
  - Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione paesistica,

- Ambiti agricoli generici.
- 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.
- 4. 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.
- 5. Sulle tavole del PdR sono individuati con apposito simbolo gli edifici esistenti in ambiti agricoli che non sono destinati all'attività agricola.
- 6. 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. 38 Ambiti agricoli strategici "A-s"**

1. Gli ambiti agricoli strategici "A-s" 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 dell'Ente competente in materia.
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 1,50 metri; è ammessa una zoccolatura non superiore a 0,20 metri 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 2,50 metri 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 metri.
5. La realizzazione di impianti per l'allevamento è subordinata alla realizzazione di impianti di depurazione delle acque reflue.

### **art. 39 Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale "A-va"**

1. Gli ambiti "A-va" 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 "A-va" anche le zone disciplinate dagli artt. 32 e 34 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
3. Negli ambiti "A-va" 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 "A-va" è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole, ricompresi nella "Zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di

*interesse naturalistico*” (art. 32, comma 6 lett. a)-b)-c) NA PTC PASM), 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. 40 Ambiti agricoli generici “A-g”**

1. Gli ambiti “A-g” comprendono le aree a destinazione agricola, in immediata adiacenza degli ambiti urbani.
2. In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole. Ove sussista la presenza di insediamento agricolo consolidato, vale la regola di reciprocità contenuta nel PSA del Parco.

#### **art. 41 Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli**

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 PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
  - 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 1,50 metri;
  - 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.

## TITOLO IV – DISCIPLINA PAESAGGISTICA

### art. 42 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. Ai sensi dell'art. 7 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggiore definizione e, quindi, il presente TITOLO IV contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.
3. Sulla tavola 5pr del Piano delle Regole sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi puntuali di tutela e disciplinati urbanisticamente dalla normativa degli ambiti di appartenenza.

### art. 43 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. 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.
3. 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.
4. L'entità dell'impatto paesistico è sottoposto alla Commissione per il Paesaggio, che, attraverso il giudizio di impatto paesistico, valuta l'impatto dell'intervento; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnare il progetto con una 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. L'entità dell'impatto paesistico è sottoposto nei termini di Legge alla Commissione per il Paesaggio, che, attraverso il giudizio di impatto paesistico, valuta l'impatto dell'intervento proposto e può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atte a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto.
6. Nell'elaborato cartografico n. 3dp "Carta della sensibilità paesistica" del DdP 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 nell'elaborato cartografico n. 3dp, mentre, sulla base di puntuali e specifiche valutazioni, potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.
7. Gli interventi che ricadono negli ambiti ricompresi in classe di sensibilità paesistica "molto alta", "alta" e "media", di cui all'elaborato cartografico n. 3dp "Carta della sensibilità paesistica", devono contenere una verifica di compatibilità urbanistico - ambientale che presenti i contenuti di seguito elencati:
  - un'analisi ambientale preliminare, volta alla conoscenza e descrizione delle componenti paesistiche e naturalistiche dei luoghi e del loro stato di conservazione o alterazione;
  - la valutazione degli effetti sulle componenti ambientali e paesistiche generati dagli interventi previsti, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e della natura degli interventi trasformativi;
  - la previsione di interventi di carattere ambientale, ove risulti necessaria.
8. La verifica di compatibilità urbanistico - ambientale di cui al comma precedente deve essere commisurata, per dettaglio e approfondimento, all'ampiezza ed al valore ambientale dei luoghi, nonché alla rilevanza degli interventi trasformativi e, nel caso di interventi diretti, deve essere estesa all'area di pertinenza o a quella asservita nonché all'immediato contesto, nel caso di interventi indiretti, all'intero ambito d'intervento.



#### **art. 44 Ambiti di particolare rilevanza 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 comma 5 del citato DLgs 42/2004, comprendenti i seguenti edifici:
    - Chiesa di Sant'Ambrogio
    - Sede Municipale
    - Cimitero di via Rimembranze.
  - b. Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 142, lettera f), di cui agli ambiti ricompresi nel perimetro del Parco Regionale Agricolo Sud Milano, così come definito nelle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con DGR n°7/18476 del 30 luglio 2004.
  - c. Alberi di interesse monumentale, in recepimento del PTCP Vigente art. 65 delle NdA , in particolare:
    - n.12 Populus Nigra, in via Rimembranze (scheda di rif. PTCP n. 1020).

#### **art. 45 Salvaguardia paesaggistica degli interventi su edifici fronteggianti il Naviglio Grande nel NAF**

1. Fatte salve le prescrizioni di carattere morfologico indicate nel precedente articolo, per la particolare valenza ambientale degli edifici posti negli ambiti 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. 46 Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale – titolo III° - Capo IV del PTC del Parco agricolo Sud Milano – Repertorio dei Beni Storici**

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. 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. sezione “criticità, elementi di pregio e indirizzi normativi”:**
    - 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.
4. 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.
5. La sezione “criticità, elementi di pregio e indirizzi normativi” del Repertorio dei beni storici può essere modificata unicamente con la procedura di variante degli atti costituenti il PGT.
6. Si precisa, che in riferimento ai successivi articoli 47, 49, 50, 51, 52, qualora le indicazioni contenute nei presenti articoli fossero difformi dalla normativa del Parco Agricolo Sud Milano, si applicano le norme riferite agli elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale del PTC Parco Agricolo Sud Milano, in particolare gli articoli 38, 40, 41, 42 e 43 delle NA del PTC medesimo.

#### **art. 47 Nuclei rurali di interesse paesistico**

1. Gli abitati di Terzago e Cascina Venezia, in coerenza con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano, sono identificati come “Nuclei rurali di interesse paesistico”.
2. Si rinvia alle Norme Tecniche di attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano per la disciplina urbanistico – edilizia.
3. I parametri stabiliti e le modalità di attuazione degli interventi urbanistico – edilizi, definiti al precedente TITOLO III, per i nuclei rurali di interesse paesistico, ricompresi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, sono orientativi e non hanno carattere prescrittivo. In sede di pianificazione attuativa e/o di rilascio dell’autorizzazione paesaggistica, infatti, dovranno essere puntualmente verificate l’ammissibilità degli interventi, nonché l’individuazione degli edifici da conservare ed eventualmente sostituire.
4. Per i Nuclei rurali di interesse paesistico il Piano Attuativo deve essere esteso all’intera area perimetrata, conformemente alle prescrizioni del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
5. Per il nucleo rurale di interesse paesistico di Terzago, si rinvia alla disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano (art. 38 NdA del PTC). A condizione che il Piano Attuativo preveda specifiche prescrizioni morfologiche, tipologiche e funzionali, nonché previsioni puntuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle cessioni di aree al Comune, l’attuazione potrà essere effettuata attraverso sub comparti. Si rinvia inoltre agli articoli 25, 34, 40 e 46 delle NdA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

#### **art. 48 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 al precedente TITOLO III, 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 comma 5 DLgs 42/2004, di cui al precedente art. 44 e specificatamente:
  - Chiesa di Sant’Ambrogio
  - Sede Municipale
  - Cimitero di via Rimembranze.

4. I beni rappresentanti le emergenze storico – architettoniche per i quali non è stato emanato specifico decreto di vincolo monumentale, comprendono:
  - oratorio di Terzago;
  - casa Tazzini ex convento dei Certosini;
  - casa Mainardi, ex convento dei Cistercensi
5. I beni rappresentanti i manufatti della storia agraria comprendono:
  - L'antico Mulino nella cascina Nuova Inferiore.
6. Il Repertorio di cui al precedente articolo 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. 49 Fontanili**

1. Nell'elaborato cartografico n. 4.1pr sono identificati con apposito simbolo grafico i fontanili presenti nel territorio comunale:
  - Fontanile Testa Nuova;
  - Fontanile Marcione;
  - Fontanile Mezzabarba;
  - Fontanile Brebbia;
  - Fontanile Testa Rinaldo;
  - Fontanile Testa Nuova del cavo Rinaldo.
2. 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 NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano al fine della valorizzazione, del recupero, della tutela, dello studio e della fruizione del bene.
3. In particolare per i fontanili 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, previo parere dell'Ente gestore del Parco; 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 10 metri dal limite dell'incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di 200 metri, 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. 50 Naviglio Grande e Corsi d'acqua**

1. Il territorio comunale è attraversato dal corso del Naviglio Grande.
2. Nel territorio comunale, lungo le sponde del Naviglio Grande, si applicano le disposizioni del PTR Navigli Lombardi, come disciplinate nella Sezione 2 Territorio, all'Obiettivo 1, dove si prevede una fascia di tutela delle aree libere (100 m) in cui sono vietati interventi di nuova costruzione, ai fini di salvaguardare la qualità paesaggistica ed ambientale di tale territorio. Per le aree ricadenti nel perimetro del Parco Agricolo

Sud Milano si rinvia inoltre all'art. 42 del PTC delle Nome di Attuazione, pertanto eventuali interventi sul sistema delle acque irrigue sono sottoposti a parere dell'ente gestore.

3. Il PGT individua, con apposita simbologia, le principali rogge e cavi presenti sul territorio comunale quali:
  - Roggia Barona,
  - Cavo Lisone,
  - Cavo Borromeo;
  - Roggia Moggia.
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, sifonature, 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. Per la normativa riguardante il Reticolo Idrografico principale e Minore si rinvia alla disciplina specifica.
7. A tutela del paesaggio agrario e della permanenza delle attività agricole, in corrispondenza delle aree non edificate, si applicano le disposizioni del PTR Navigli Lombardi, definite all'obiettivo 6: verificare l'impatto paesaggistico delle nuove infrastrutture – Sezione 2 Paesaggio.

#### **art. 51 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. 52 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, 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. 46 .
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 edifici 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. 38 , 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 V – INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

### **art. 53 La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale**

1. Il Piano delle Regole promuove interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia, dal Parco Regionale Agricolo Sud Milano e dalla Città metropolitana di Milano quali apposite forme di finanziamento.
2. Ai fini di cui al precedente c. 1, è istituito un fondo destinato a finanziare interventi per la tutela del paesaggio e la conservazione del patrimonio naturale, quali quelli volti alla compensazione ambientale, all'incremento della naturalità, alla formazione di Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica. Il fondo è incrementato con quota parte dei proventi degli oneri di urbanizzazione nella percentuale stabilita dal Consiglio Comunale con successivo atto.
3. Ai sensi della LR 12/2005, art. 43, c. 2 bis, per gli interventi che interessano aree fino al momento utilizzate per attività agricole, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%. La somma incentiva il fondo di cui al precedente comma.
4. Negli interventi edilizi in cui sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, lo spessore del terreno coltivabile non deve essere inferiore a 0,50 m.
5. In tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di nuove cave non previste dal Piano Cave provinciale.
6. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto senza la preventiva comunicazione asseverata.
7. Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito, è fatto obbligo:
  - di piantumare, nelle aree scoperte, con almeno un albero ad alto fusto ogni 150 mq. di superficie libera da edificazioni;
  - di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto.
8. Per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi) ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.
9. La piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Agricolo Sud Milano.
10. L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e risanamento ambientale ai sensi della legislazione vigente.
11. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive, è obbligo del Comune richiedere, a corredo della documentazione del Piano Attuativo o di quella prodotta per

- l'ottenimento del titolo abilitativo, il progetto degli interventi di bonifica da attuarsi a monte di quelli edilizi, ai sensi del DLgs n. 22 del 05/02/1997 e successive modificazioni ed integrazioni.
12. Per ridurre l'inquinamento luminoso degli interventi edilizi di nuova costruzione è opportuno adottare sistemi illuminanti per le aree esterne che minimizzino la luce dispersa verso l'alto. Si vedano in merito anche la LR 17/2000 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e le "Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica".
  13. Gli interventi di cui ai commi precedenti sono a totale carico dell'operatore che realizza le trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
  14. Quanto previsto al presente articolo è subordinato alla stipula – mediante atto notarile - di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.
  15. L'Amministrazione comunale accerta la compatibilità urbanistica degli interventi.

#### **art. 54 Interventi di rilevanza ambientale**

Di seguito si elencano gli interventi, a titolo esemplificativo, di rilevanza ambientale e di incremento della naturalità, in rispondenza della maggiorazione del contributo di costruzione, così come definito nell'art. 53 art. 55 e art. 56:

- macchia boschiva;
- filare interpodereale o siepe campestre;
- realizzazione/recupero percorsi poderali anche ciclopoderali;
- fasce o barriere di vegetazione;
- opere di mitigazione delle infrastrutture a rete e di ricostruzione della connettività ecologica.

#### **art. 55 Ambiti e Fasce di protezione ambientale**

1. Il Piano delle Regole individua idonee fasce a margine dell'edificato, lungo i confini esterni del Parco Agricolo Sud Milano, ovvero ambiti prospiciente il Naviglio Grande per la ridefinizione del margine urbano e di protezione ambientale. Dette fasce e ambiti sono destinati ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, anche in considerazione del rapporto tra abitato e campagna e della necessità di protezione dei corpi idrici, previa acquisizione dei previsti pareri. Se in ambito urbano e interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, quale quella residenziale e produttiva, le fasce possono contribuire altresì al contenimento del rumore. A tal fine, esse saranno opportunamente equipaggiate con alberature d'alto fusto autoctone e arbusti perenni per una profondità non inferiore a 5m. Laddove le fasce di protezione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con questo, esse devono essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi e avere una profondità non inferiore a 5m.
2. Le fasce e gli ambiti di protezione ambientale, quando siano di proprietà o di uso privato, sono decorosamente mantenute a verde o all'uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali o scarichi di rifiuti.
3. Le superfici degli ambiti di protezione ambientale non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
4. La piantumazione di dette fasce deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive definite nell'elenco del Parco Agricolo Sud Milano.
5. La realizzazione e la manutenzione delle fasce di protezione ambientale sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi alle presenti norme.
6. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:
  - a mitigarne l'impatto visivo;
  - a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
  - a contenere i relativi impatti sul territorio, rispetto alle fonti di inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

## **art. 56 Rete Ecologica Comunale**

1. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale e declina la Rete Ecologica Comunale.
2. Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:
  - Nodi della rete ecologica
  - Corridoi e connessioni ecologiche
  - Aree di supporto
3. Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i seguenti tematismi:
  - aree boscate, individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano;
  - aree di interesse ecologico
  - corridoi ecologici a livello locale;
  - sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
  - corsi e specchi d'acqua.
4. Tali componenti saranno preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché alla riqualificazione di elementi fitologici e di spazi aperti permeabili. Sono inoltre volte a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:
  - formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
  - realizzazione di gradienti di protezione delle aree fluviali e peri-fluviali;
  - formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
  - mantenimento delle funzioni produttive agricole e relativo presidio;
  - ricostituzione del verde di connessione, anche debolmente infrastrutturato;
  - costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico.
5. All'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, interessati dagli elementi costitutivi della REC, è opportuno conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

## **art. 57 Edilizia bioclimatica e risparmio energetico**

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere il miglioramento del bilancio energetico comunale e la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia ecosostenibile ed il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio.
2. Nei nuovi interventi urbanistici devono essere considerate le caratteristiche del luogo, ai fini dell'uso razionale e integrato di energia, sia in forma attiva che passiva, attraverso i seguenti criteri:
  - a) caratteristiche fisiche dei luoghi, climatiche e microclimatiche (densità energetiche, orientamenti, densità delle aree verdi e specie di piantumazioni);
  - b) standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici.
3. Nella definizione dell'assetto planivolumetrico degli interventi di cui al precedente comma, devono essere considerati altresì i seguenti criteri:
  - c) accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - d) migliore esposizione al sole degli impianti solari realizzati o progettati;
  - e) schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
  - f) utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - g) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.

4. Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, nei nuovi interventi urbanizzativi devono essere perseguite le seguenti misure:
  - a) l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
  - b) l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
  - c) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - d) la realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - e) la promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - f) la promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla fonte solare termica e fotovoltaica.
5. È ammesso l'ampliamento pari al 10% della SIp dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del PGT qualora, attraverso opportuni interventi, venga certificata una diminuzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato superiore al 30% rispetto al valore limite fissato dalla legislazione nazionale e regionale. L'ampliamento è in deroga agli indici edilizi definiti per il "tessuto produttivo (TUC-p)". Negli interventi edilizi sui fabbricati esistenti si deve garantire l'integrazione delle nuove componenti con il complesso edilizio presente.
6. È ammesso l'ampliamento pari al 5% della Sc dei fabbricati produttivi esistenti alla data di adozione del PGT qualora vengano realizzate piantumazioni in aree individuate dall'Amministrazione Comunale, nella misura di 1 albero pronto effetto ogni 10 mq di ampliamento e a condizione che venga reperita internamente all'area pertinenziale superficie permeabile nella misura prevista per il TUC-p..
7. È ammesso un incentivo volumetrico fino ad un massimo del 5% della SIp ammessa, nei tessuti residenziali (TUC-r2), direttamente proporzionale all'aumento dell'indice di permeabilità dei suoli. Rimangono esclusi gli edifici ricadenti nel "nucleo di antica formazione urbana (NAF).
8. Ai fini della tutela paesistica e della salvaguardia degli elementi di valore storico-culturale, l'AC si riserva di limitare l'attuazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, di qualsiasi genere, laddove vi siano preminenti esigenze di pubblico interesse.
9. Dette forme di incentivazione sono da considerarsi alternative e non cumulabili alle medesime forme di incentivazione di natura sovraordinata.
10. Per quanto non disciplinato e non in contrasto con il presente articolo e i successivi artt. 58 e 59, oltre alle normative nazionali e regionali in materia, si applicano le disposizioni contenute nel Regolamento Energetico comunale.

#### **art. 58 Ciclo delle acque**

1. Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile - in accordo con ATO, ARPA e il soggetto gestore del servizio idrico - è prevista la progressiva estensione delle seguenti misure:
  - a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti residenziali, terziario-commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
  - b) la realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque reflue e le acque meteoriche a basso livello di contaminazione e di seconda pioggia, al fine del convogliamento e smaltimento di queste ultime in recapiti alternativi alla fognatura;
  - c) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
  - d) il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - e) il riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
  - f) l'installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile;
  - g) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale e terziario.



2. Negli interventi di nuova costruzione deve essere verificata preliminarmente la capacità del depuratore di accogliere gli scarichi indotti dalla trasformazione (in termini di AE) e richiesto il contestuale adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura.
3. Negli interventi di nuova costruzione a destinazione produttiva, che comportino incrementi di prelievi idrici, è richiesta l'individuazione delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate al comma 1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata per gli usi produttivi.
4. In relazione al bilancio idrico e al controllo dell'inquinamento delle acque e dei suoli, gli interventi di nuova costruzione devono tendere alla massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e in relazione alle attività svolte, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda.

#### **art. 59 Rifiuti**

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, secondo quanto previsto dal RLd'I e dal RE.
2. L'Amministrazione comunale prevede, secondo i criteri indicati nel Piano provinciale di gestione dei rifiuti e in accordo con il soggetto gestore del servizio, spazi adeguati per:
  - a) l'eventuale localizzazione di contenitori stradali a scomparsa per l'organizzazione ottimale del servizio di raccolta domiciliare;
  - b) l'individuazione di aree idonee al conferimento di particolari tipologie di rifiuti, al fine del potenziamento della piattaforma per la raccolta differenziata esistente.

## **TITOLO VI – NORMA TRANSITORIA E FINALE**

#### **art. 60 Norma transitoria**

1. Ai Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT, continua ad applicarsi, fino al completamento, la disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione.
2. La previsione del precedente comma si applica altresì ai Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, qualora la loro definitiva approvazione intervenga anteriormente all'approvazione del PGT.
3. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle indicazioni del Piano Regolatore Vigente in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.
4. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere residenziale in corso di esecuzione, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto nei tessuti residenziali di cui all'art. 33 delle presenti norme, tenendo conto delle caratteristiche morfologiche dei nuovi ambiti edificati.
5. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi a carattere industriale in corso di esecuzione vengono equiparati e normati secondo quanto previsto all'art. 36.
6. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati negli Indirizzi normativi e schede-norma del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria. All'interno della manutenzione straordinaria sono, altresì, ammessi cambi d'uso, compatibilmente con le funzioni complementari. Si rimanda, anche, all'art. 3, comma 2, delle presenti norme.

## Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTRA	Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi
PASM	Parco Agricolo Sud Milano
PSA	Piano di Settore Agricolo
PTC	Piano Territoriale di Coordinamento della Città metropolitana di Milano
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
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
L	Legge
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
LR	Legge Regionale
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Ip	Indice di permeabilità (%)
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Df	Distanza tra fabbricati
Dc	Distanza dai confini
Ds	Distanza dalla strada
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
AT	Ambiti di Trasformazione
naf	Nucleo di Antica Formazione Urbana
naf	Tessuto urbano consolidato di valore storico architettonico
TUC	Tessuto Urbano Consolidato di recente formazione
TUC-r1	Tessuto residenziale saturo, a impianto edilizio unitario;
TUC-r2	Tessuto residenziale a bassa densità;
TUC-tc	Tessuto terziario/commerciale e ricettivo;
TUC-p	Tessuto produttivo;
A-s	Ambiti agricoli strategici
A-va	Ambiti agricoli di tutela e valorizzazione ambientale;
A-g	Ambiti agricoli generici



