
COMUNE DI GUDO VISCONTI

PARCO AGRICOLO SUD MILANO
PROVINCIA DI MILANO
REGIONE LOMBARDIA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE N. 3/2008

elaborato della variante:

A

oggetto dell'elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

scala:

-

data:

Settembre 2008

aggiornamenti:

I Progettisti:

.....

Il Responsabile del Procedimento :

.....

Il Sindaco:

.....

Il Segretario Comunale:

.....

Adozione in data con deliberazione di Consiglio Comunale n.

Esame osservazioni e approvazione in datacon deliberazione di Consiglio Comunale n.

Pubblicazione sul B.U.R.L. n. in data

STUDIO DI ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott.arch. Alberto Carabelli

via Zara, 12 - Tradate

Codice Fiscale e Partita IVA 01956080129

Telefono: (0331) 843021/812313 - Fax: (0331) 810551 - E-mail : info@arpassociati.it

I N D I C E

Parte prima

LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN VIGORE

- 1 Il Piano Regolatore Generale in vigore
 - 1.1 Adozione e approvazione
 - 1.2 Variante n. 1 – Settembre 2000
 - 1.3 Variante n. 2 – Dicembre 2001
- 2 Contenuti del P.R.G. (dopo le due varianti parziali)
 - 2.1 Criteri di impostazione del P.R.G.
 - 2.2 Riepilogo delle zone omogenee del P.R.G.
 - 2.3 Capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G.
 - 2.4 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza
 - 2.5 Capacità insediativa industriale
 - 2.6 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio dell'industria

Parte seconda

LA PRESENTE VARIANTE

- 3 Motivazioni della variante
- 4 Le variazioni introdotte
 - 4.1 Variazioni alle tavole grafiche
 - 4.2 Variazioni alle norme di attuazione
- 5 Dimensionamento del P.R.G. dopo la variante
- 6 Procedura di approvazione
- 7 Elaborati a corredo della variante

Parte prima
LO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE
IN VIGORE

1 Il Piano Regolatore Generale in vigore

Il Comune di Gudo Visconti è dotato di un Piano Regolatore Generale, del quale di seguito vengono riassunti gli estremi di adozione e di approvazione e l'iter e i contenuti delle successive varianti parziali.

1.1 Adozione e approvazione

Il Piano Regolatore Generale¹ venne adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 in data 3 giugno 1998 ed approvato con prescrizioni dalla Regione Lombardia con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/419 in data 7 luglio 2000. La pubblicazione del provvedimento di approvazione sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia) avvenne il 30 agosto 2000, sul n. 35.

1.2 Variante n. 1 – Settembre 2000

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 28 settembre 2000 venne adottata una variante parziale al P.R.G., denominata "Variante n. 1 – Settembre 2000".

Detta variante aveva per oggetto modifiche al P.R.G. di modesta entità, e tali da non mutarne in modo significativo l'impostazione complessiva, la capacità insediativa sia residenziale che produttiva, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (*standards urbanistic*).

Rientrando dette modifiche nelle fattispecie elencate all'articolo 2, secondo comma, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, la variante venne approvata con la procedura semplificata di cui all'art. 3 della stessa legge.

L'approvazione definitiva, con contestuale esame delle osservazioni pervenute, fu effettuata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 10 aprile 2001.

La pubblicazione del provvedimento di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia avvenne il 13 giugno 2001 sul n. 24 – serie Inserzioni.

1.3 Variante n. 2 – Dicembre 2001

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 19 dicembre 2001 venne adottata una variante parziale al P.R.G., denominata "Variante n. 2 – Dicembre 2001".

Detta variante aveva per oggetto lievi modifiche al P.R.G., che si possono suddividere in tre gruppi:

- 1) Modifiche conseguenti al recepimento delle prescrizioni regionali di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 7/419 in data 7 luglio 2000, relative sia all'azzonamento che alle norme tecniche di attuazione²;
- 2) ulteriori modifiche, la cui necessità si era appalesata all'Amministrazione Comunale dopo l'adozione della precedente variante n. 1, relative all'azzonamento di P.R.G.;
- 3) specificazioni delle norme tecniche di attuazione, la cui necessità si era pure appalesata all'Amministrazione Comunale dopo l'adozione della precedente variante n. 1.

¹ Più precisamente si trattava di una variante generale del P.R.G. vigente.

² Trattasi delle prescrizioni formulate dalla Regione in sede di approvazione del P.R.G., che il Comune non aveva ancora provveduto a recepire, neppure in sede di formazione della precedente variante n. 1.

Rientrando dette modifiche nelle fattispecie elencate all'articolo 2, secondo comma, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23, anche detta variante n. 2 venne approvata con la procedura semplificata di cui all'art. 3 della stessa legge.

L'approvazione definitiva, con contestuale esame delle osservazioni pervenute, fu effettuata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 5 giugno 2002.

La pubblicazione del provvedimento di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia avvenne il 3 luglio 2002 sul n. 27 serie inserzioni.

2 Contenuti del P.R.G. (dopo le due varianti parziali)

2.1 Criteri di impostazione del P.R.G.

La relazione illustrativa che accompagnava la variante generale del P.R.G. (adottata nel giugno 1998) illustrava come segue (si riporta il testo letterale) i criteri seguiti per la redazione del piano:

« *La redazione del Piano è stata effettuata seguendo i criteri di seguito descritti.*

- *Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.*

Nella redazione delle tavole di azionamento del PRG sono stati osservati in modo fedele il perimetro e la zonizzazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli elementi cartografici di tale piano (perimetro e zonizzazione, appunto) ricadenti entro i confini del territorio comunale sono stati riportati su cartografia in scala 1 : 2.000 ed allegati al P.R.G., andando a costituire i seguenti elaborati:

- | | |
|--|------------------------|
| <i>06.1. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione): foglio 1</i> | <i>scala 1 : 2.000</i> |
| <i>06.2. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione): foglio 2</i> | <i>scala 1 : 2.000</i> |
| <i>06.3. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione): foglio 3</i> | <i>scala 1 : 2.000</i> |

- *Contenimento dell'uso del territorio.*

Nell'individuazione delle nuove espansioni del territorio urbanizzato, è stata posta particolare attenzione a contenere al minimo la compromissione di nuove aree.

Prova di ciò è costituita dal fatto che il PRG non prevede di edificare tutte le aree esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, ma si limita ad una parte di esse, e precisamente a quella che si ritiene indispensabile al soddisfacimento dei bisogni abitativi e produttivi futuri.

- *Osservanza dei vincoli operanti sul territorio.*

Tutti i vincoli operanti sul territorio comunale sono stati tenuti nella debita considerazione. Di essi, come peraltro prescritto dalla normativa regionale, è stata effettuata una completa ricognizione e redatta la seguente apposita tavola d'insieme, che viene allegata al piano:

- | | |
|---|------------------------|
| <i>05. Vincoli operanti sul territorio comunale</i> | <i>scala 1 : 5.000</i> |
|---|------------------------|

- *Nucleo di antica formazione.*

Per il nucleo antico del paese sono state condotte le consuete indagini e rilevazioni, in parte documentate negli elaborati seguenti:

- 08.A. *Evoluzione storica degli insediamenti: secolo XVIII* scala 1 : 1.000
- 08.B. *Evoluzione storica degli insediamenti: secolo XIX* scala 1 : 1.000
- 08.C. *Evoluzione storica degli insediamenti: secolo XX* scala 1 : 1.000

Le conclusioni tratte hanno portato a considerare che non si è in presenza di un vero e proprio centro storico, di rilevante valore storico–artistico e storico–documentale. Tuttavia si è ritenuto che sussistessero le caratteristiche previste dal D.I. 02 aprile 1968, n. 1444, per la classificazione in zona A.

Per le ragioni suddette la zona è stata denominata “nucleo di antica formazione” e non “centro storico”.

Si poneva a questo punto il problema della regolamentazione delle modalità di intervento nella zona.

Alla luce delle esperienze più volte fatte, si è dell'avviso che l'individuazione a priori di ambiti di pianificazione attuativa (Piani Particolareggiati o Piani di Recupero) risulti di solito difficilmente attuabile poiché coinvolge in modo casuale e aprioristico diversi soggetti, caratterizzati da aspettative, volontà, opportunità temporali e possibilità economiche diverse.

La soluzione del problema dovrebbe essere pertanto quella di consentire l'intervento a concessione singola fin dove possibile secondo le leggi vigenti (in primo luogo: art. 17 della L.R. 15.04.1975, n. 51), ma senza escludere il ricorso ad interventi più radicali, evidentemente attraverso lo strumento del P.R., laddove ciò risulti compatibile con le caratteristiche degli immobili considerati e della zona.

Il PRG propone pertanto quanto segue:

- viene individuato un solo ambiti assoggettato ad obbligo di pianificazione esecutiva (più specificatamente Piano di Recupero). Trattasi di un ambito comprendente immobili appartenenti ad una sola proprietà, adibiti attualmente all'uso agricolo ma suscettibili di cambiamento di destinazione d'uso da agricoltura a residenza (ed altre destinazioni compatibili), con conseguente cospicuo insediamento aggiuntivo che non può che avvenire in modo controllato e con le necessarie dotazioni di infrastrutture e servizi.
Si tratta dunque di un ambito la cui pianificazione attuativa è indispensabile e anche possibile, dato l'assetto della proprietà;*
- per tutti i fabbricati della zona A viene stabilita la possibilità di operare a concessione singola, ma limitatamente agli interventi contenuti all'interno dell'involucro edilizio esistente o in ogni caso non comportanti modifiche al tessuto urbanistico–edilizio (in pratica fino alla “ristrutturazione edilizia”). Per tali interventi vengono individuate alcune semplici norme, tendenti a garantire la conservazione dei caratteri peculiari dell'edificio o della zona.
L'apposito elaborato 11.A. “Disciplina interventi sui fabbricati del nucleo di antica formazione” in scala 1:1.000 stabilisce la massima categoria d'intervento consentita a concessione singola per ciascun fabbricato;*
- considerate le condizioni di degrado spesso riscontrabili, la zona A viene interamente individuata quali “zone di recupero” ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457;*
- viene conseguentemente prevista la possibilità di successiva individuazione da parte del Consiglio Comunale, anche su proposta o segnalazione dei proprietari interessati, di ulteriori ambiti assoggettati all'obbligo di Piano di Recupero. L'individuazione può avvenire sulla base di determinati criteri, che le nuove N.T.A. determinano a priori al fine di ridurre il rischio di discrezionalità da parte del Consiglio Comunale;*
- viene previsto che il ricorso al Piano di Recupero consenta l'effettuazione di interventi di maggiore entità che, comportando modificazioni del tessuto urbanistico–edilizio, incidono in modo più sensibile sull'assetto del nucleo di antica formazione (principalmente: demolizione con ricostruzione e ristrutturazione urbanistica).
Fanno tuttavia eccezione alcuni fabbricati sottoposti a particolare tutela (categorie “restauro” e “risanamento conservativo”), che, pur potendo entrare a far parte di un Piano di Recupero per la necessaria organicità della pianificazione attuativa, non possono subire, per effetto dello stesso, interventi appartenenti a categorie di intervento superiori.*

- Altre zone residenziali.

Il PRG individua le seguenti altre zone residenziali:

ZONA B *residenziale di recente formazione.*

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, primo comma, lettera B), del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività complementari e/o compatibili, la cui formazione risale ad epoca recente, che presentano caratteristiche diverse da quelle della zona A.

ZONA C1 *residenziale di completamento*

Comprende le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività complementari e/o compatibili, nelle quali l'edificazione esistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui all'art. 2, primo comma, lettera B), del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

ZONA C2 *residenziale di espansione con Piano Attuativo vigente*

Comprende le parti del territorio destinate alla residenza interessate da Piani Attuativi approvati anteriormente alla formazione del P.R.G. ed attualmente in corso di attuazione (o del tutto attuati).

ZONA C3 *residenziale di espansione*

Comprende le nuove espansioni residenziali.

La zona è totalmente assoggettata ad obbligo di pianificazione attuativa.

- *Zone produttive artigianali e industriali.*

Il PRG individua le seguenti zone produttive artigianali e industriali:

ZONA D1 *industriale esistente*

Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti ad attività produttive artigianali ed industriali o ad attività complementari.

ZONA D2 *industriale di espansione*

Comprende le nuove espansioni artigianali ed industriali.

La zona è totalmente assoggettata ad obbligo di pianificazione attuativa.

- *Zone produttive agricole.*

Il PRG individua le seguenti zone agricole:

ZONA E1 *agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano*

Comprende i terreni agricoli, coltivati o coltivabili, non compresi nel Parco Agricolo Sud Milano, nonché le attrezzature, gli edifici ed i complessi destinati all'agricoltura e alle residenze di servizio (cascine).

E' caratterizzata dalla consueta possibilità edificatoria delle zone agricole, conformemente a quanto disposto dalla L.R. 07.06.1980, n. 93.

ZONA E2 *agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano*

Comprende i terreni agricoli, coltivati o coltivabili, compresi nel Parco Agricolo Sud Milano, nonché le attrezzature, gli edifici ed i complessi destinati all'agricoltura e alle residenze di servizio (cascine).

Circa la possibilità edificatoria, sono fatte salve le previsioni normative del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, che prevalgono sulla normativa di PRG.

- Cascine

Le tre cascine di seguito elencate sono classificate nel PRG come "Insediamenti rurali isolati di interesse storico-paesistico", conformemente a quanto stabilito nella tavola "A – Articolazione territoriale delle previsioni di Piano" in scala 1:10.000 e all'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano:

- Cascina Coira;
- Cascina Covio;
- Cascina Nuova.

Tali cascine insistono sulla "Zona E2 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano".

Per i fabbricati facenti parte di dette cascine sono state condotte le consuete indagini e rilevazioni, in parte documentate negli elaborati seguenti:

08.A. Evoluzione storica degli insediamenti: secolo XVIII scala 1 : 1.000

08.B. Evoluzione storica degli insediamenti: secolo XIX scala 1 : 1.000

08.C. Evoluzione storica degli insediamenti: secolo XX scala 1 : 1.000

E' stata quindi stabilita la disciplina degli interventi ammessi, che risulta dalla tavola 11.B del P.R.G. "Disciplina interventi sui fabbricati degli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 37 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)" in scala 1 : 1.000, oltre che dall'articolo 39 delle NTA del PRG.

- Zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Il PRG individua le seguenti aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o semplicemente di interesse pubblico:

ZONA F1 aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)

Trattasi delle parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975, n. 51.

ZONA F2 aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria)

Trattasi delle parti del territorio comunale, generalmente prive di edificazione, che sono destinate ad accogliere le attrezzature ed edifici funzionali agli insediamenti produttivi di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975, n. 51.

ZONA F3 aree per attrezzature private di interesse pubblico

Trattasi delle parti del territorio comunale, totalmente o parzialmente edificate, che accolgono attrezzature di proprietà privata ma di interesse pubblico, al servizio degli insediamenti residenziali, che non rientrano fra quelle considerate dall'all'art. 22 della Legge Regionale 15.04.1975, n. 51

ZONA F4 aree per attrezzature tecnologiche e speciali

Trattasi delle parti del territorio comunale sulle quali esistono o sono previsti servizi tecnologici e servizi speciali quali ad esempio depuratori, sottostazioni elettriche, centraline telefoniche, cabine di decompressione del gas, pozzi e serbatoi dell'acqua potabile, impianti per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi, ecc.

ZONA F5 aree per attrezzature cimiteriali

Trattasi delle aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero.

- *Zone di tutela e valorizzazione ambientale e paesistica.*

Il piano istituisce le seguenti due zone omogenee destinate alla tutela e valorizzazione paesistica del territorio comunale:

ZONA H1 di tutela e valorizzazione paesistica (art. 28 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

Sono così definite le parti del territorio comunale comprendenti le “aree di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità di valori ambientali storici e naturalistici, in cui l’attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio, conformemente a quanto stabilito nella tavola “A – Articolazione territoriale delle previsioni di Piano” in scala 1:10.000 e all’articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

In concreto, l’area ricompresa nella zona H1 corrisponde al complesso della Cascina Nuova.

ZONA H2 fasce di rispetto dei corsi d’acqua

Sono così definite le aree corrispondenti alle fasce laterali ai corsi d’acqua, graficamente individuate sulla tavola di azionamento del P.R.G., sulle quali non é ammessa alcuna edificazione, neppure di recinzioni.

- *Zone di recupero*

Le zone di recupero sono delimitate nella tavola seguente del PRG:

12. *Individuazione Zone di Recupero ai sensi dell’art. 27 della Legge 05 agosto 1978, n. 457* *scala 1 : 1.000*

Esse comprendono l’intera zona A “Nucleo di antica formazione” e una limitata porzione della zona B1 “Residenziale di recente formazione” »

2.2 Riepilogo delle zone omogenee del P.R.G.

Come già in parte risulta da quanto riferito al paragrafo precedente, il P.R.G. vigente classifica il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee:

ZONE RESIDENZIALI

*ZONA A nucleo di antica formazione
ZONA B residenziale di recente formazione
ZONA C1 residenziale di completamento
ZONA C2 residenziale di espansione con Piano Attuativo vigente
ZONA C3 residenziale di espansione*

ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

*ZONA D1 industriale esistente
ZONA D2 industriale di espansione*

ZONE PRODUTTIVE AGRICOLE

- ZONA E1 agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano
 ZONA E2 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO, O DI INTERESSE PUBBLICO

- ZONA F1 aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)
 ZONA F2 aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria)
 ZONA F3 aree per attrezzature private di interesse pubblico
 ZONA F4 aree per attrezzature tecnologiche e speciali
 ZONA F5 aree per attrezzature cimiteriali

ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA

- ZONA H1 di tutela e valorizzazione paesistica (art. 28 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
 ZONA H2 fasce di rispetto dei corsi d'acqua

AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

- Aree destinate alla viabilità
 Fasce di rispetto stradale

2.3 Capacità insediativa residenziale teorica del P.R.G.

La capacità residenziale teorica del P.R.G., che era inizialmente (dopo esame osservazioni) di 3.329,28 abitanti (a fronte dei 1.290 abitanti del 31.12.1997), dopo le due menzionate varianti parziali ammonta a:

abit. 3.431,91

E' il caso di evidenziare con forza che la capacità insediativa testé indicata è quella determinata applicando alla lettera i disposti della legge allora in vigore (legge regionale 15 aprile 1975, n. 51), che la stessa legge definiva "teorica", mentre ben diversa è la capacità insediativa "reale", basata su presupposti reali e non teorici. La stessa relazione illustrativa che accompagnava la variante generale del P.R.G. adottata nel 1998 avvertiva a tal riguardo che: *"E' indispensabile sottolineare che quella sopra indicata è in realtà la capacità insediativa residenziale teorica di PRG, determinata applicando in modo rigoroso la metodologia di calcolo prescritta dalla Legge Regionale 51/1975, e che non corrisponde affatto alla concreta capacità insediativa del PRG: ben altra cosa è infatti la capacità insediativa residenziale reale di PRG."*

2.4 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza) del P.R.G. (dopo le due menzionate varianti parziali) è la seguente:

dotazione complessiva:	mq	96.869,20
dotazione pro-capite:	mq 96.869,20 : abitanti 3.431,91 =	mq/abit. 28,23

2.5 Capacità insediativa industriale

La superficie delle zone produttive industriali del P.R.G. è la seguente:

– Zona D1 industriale esistente	mq	44.820
– Zona D2 industriale di espansione	<u>mq</u>	<u>22.020</u>
Totale	<u>mq</u>	<u>66.840</u>

2.6 Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio dell'industria

La dotazione di standard per l'industria nel P.R.G. è la seguente:

– Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi individuate dal P.R.G. nell'azonamento (classificate in zona F2):	mq	3.885
– Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi da reperire all'interno dei P.A. previsti dal P.R.G. (vedi NTA – zone D2): mq 22.020 x 20% =	<u>mq</u>	<u>4.404</u>
Totale:	<u>mq</u>	<u>8.289</u>

Parte seconda
LA PRESENTE VARIANTE

3 Motivazioni della variante

L'Amministrazione Comunale ha avviato la formazione della presente variante con le seguenti motivazioni principali:

- effettuare la trasposizione a colori in formato digitale delle tavole di azionamento del P.R.G. vigente sulla nuova cartografia aerofotogrammetrica digitale di cui il Comune si è dotato;
- adeguare il P.R.G. ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, sia in ordine all'articolazione territoriale del medesimo (perimetro, zone, elementi puntuali di tutela, ecc.) , sia in ordine alla disciplina degli interventi (norme di attuazione);
- adeguare le n.t.a. del PRG vigente alle nuove definizioni delle categorie d'intervento introdotte dall'art. 27 (Definizioni degli interventi edilizi) della l.r. 12/2005, e ciò con particolare riferimento alla disciplina degli interventi nella "Zona A – nucleo di antica formazione"
- adeguare le n.t.a. del PRG vigente alle modificazioni normative sopravvenute.

La variante si mantiene entro i limiti previsti dall'articolo 25 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, che consente ai Comuni di introdurre modificazioni al P.R.G. vigente, nelle more della formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, solo ove ricorra una delle tre ipotesi seguenti:

- 1) qualora la variante sia connessa all'approvazione di *atti di programmazione negoziata con valenza urbanistica* (Programmi Integrati di Intervento, Programmi di Recupero Urbano, Programmi Integrati di Recupero).
Si applica in tal caso la procedura di cui agli articoli 14 e 92 della l.r. n. 12/2005.
- 2) qualora la variante sia conseguente all'approvazione di "progetti in variante" ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (*Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59*). Trattasi del cosiddetto " sportello unico per le attività produttive".
La procedura da applicare è in tal caso quella prevista dallo stesso d.P.R. n. 447/1998.
- 3) qualora la variante comporti modificazioni al P.R.G. rientranti nei casi di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23 (*Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio*) e precisamente:
 - a) varianti dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica.
 - b) varianti volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.
 - c) varianti atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse.
 - d) varianti dirette a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui esse non concretino ristrutturazione urbanistica e non comportino incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente; ove necessario, le varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.
 - e) varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C e D che comportino, con o senza incremento della superficie azionata, un aumento della relativa capacità edificatoria, non superiore al 10% di quella consentita nell'ambito oggetto della variante dal vigente PRG; ove necessario tali varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.
 - f) varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un miglior assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento [... omissis ...] ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo.

- g) varianti finalizzate alla individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).
- h) varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo, che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi.
- i) varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree.

La procedura da applicare è in questo terzo caso quella di cui all'articolo 3 della predetta l.r. 23/1997

Nel caso in esame, la variante rientra interamente nella terza ipotesi, ossia quella comportante modificazioni al P.R.G. comprese fra i casi di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23 (*Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio*).

4 Le variazioni introdotte

Le variazioni introdotte nel P.R.G. riguardano sia le tavole grafiche (in particolare l'azzoneamento), che dopo la variante risultano in alcuni casi modificate, in altri casi aggiunte, sia le norme tecniche di attuazione.

Nei due paragrafi seguenti vengono puntualmente descritte le modificazioni introdotte.

4.1 Variazioni alle tavole grafiche

Le variazioni introdotte nelle tavole grafiche sono di seguito elencate e descritte.

In particolare, quelle relative all'azzoneamento sono evidenziate come "ambiti di variante" perimetrati e progressivamente numerati sulle tavole seguenti:

- | | | |
|------------|---|----------------|
| C.1 | <i>Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante:
foglio 1
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.1)</i> | scala 1 : 2000 |
| C.2 | <i>Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante:
foglio 2
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.2)</i> | scala 1 : 2000 |
| C.3 | <i>Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante:
foglio 3
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.3)</i> | scala 1 : 2000 |
| E | <i>Disciplina interventi negli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico
(art. 39 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano), vigente
con indicazione degli ambiti oggetto di variante.
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 11.B)</i> | scala 1 : 1000 |

Gli ambiti di variante sono i seguenti:

A) Nell'azzoneamento

1. **Modifiche dovute alla trasposizione (a colori e in formato digitale) dell'azzoneamento sulla nuova base cartografica aerofotogrammetrica (in molti casi appositamente aggiornata).**
 - 1.1. La S.P. 183 – Ozzero – Gudo Visconti – Caselle è stata rappresentata con tracciato e calibro effettivi e con la corretta denominazione.
 - 1.2. Si è preso atto dell'inesistenza del passaggio tra la roggia e il perimetro delle zone residenziali e si è conseguentemente adeguato il perimetro della "Zona B – residenziale di recente formazione".

- 1.3. Il perimetro della “Zona B – residenziale di recente formazione” è stato adeguato alla situazione di fatto, stralciando la porzione – antistante la cabina ENEL – di fatto appartenente all’area pubblica stradale.
- 1.4. E’ stato recepito come effettivamente eseguito – e dunque con l’effettivo tracciato e calibro – il tratto di strada tra Via Delle Rimembranze e Via Ada Negri.
- 1.5. E’ stato recepito il passaggio pedonale esistente tra Via Ungaretti e Via Circonvallazione.
- 1.6. E’ stato recepito il passaggio pedonale esistente in via Antebiago.
- 1.7. E’ stato recepito il tratto laterale della Via San Rocco che penetra nell’abitato come viabilità pubblica.
- 1.8. E’ stata recepita la porzione di strada pubblica, con relativi parceggi, lungo la Via Vittorio Emanuele II.
- 1.9. E’ stato recepito nell’azzonamento il parcheggio esistente lungo la Via Ungaretti, che è stato classificato in zona F1.
- 1.10. E’ stato indicato lo smusso fra la Via Giovanni XXIII e la Via 2 Giugno.

2. Modifiche dovute all’adeguamento del P.R.G. al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

- 2.1. Modifica del perimetro dell’ "Insediamento rurale isolato di interesse paesistico" corrispondente alla Cascina Coria e mantenimento – per la stessa – della sola denominazione in uso.
- 2.2. Estensione della “Zona H1 – Di tutela e valorizzazione paesistica” tra la Roggia Ticinello e il Cavo di Besate a nord della S.P. 183.
- 2.3. Estensione della “Zona H1 – Di tutela e valorizzazione paesistica” lungo la viabilità agricola esistente.
- 2.4. Modifica del perimetro dell’ "Insediamento rurale isolato di interesse paesistico" corrispondente alla Cascina Nuova.
- 2.5. Modifica al perimetro del parco Agricolo Sud Milano nella zona industriale.
- 2.6. Recepimento (fino ai confini comunali) del "Percorso di interesse storico – paesistico" Vermezzo – Rosate, con la conferma del corrispondente "Percorso ciclo-pedonale" già indicato dal P.R.G. vigente (ma solo lungo un tratto del primo).
- 2.7. Individuazione della fascia di rispetto del Cavo Bernasconi.
- 2.8. Individuazione della fascia di rispetto del Cavo San Rocco.
- 2.9. Spostamento del confine del Parco Agricolo Sud Milano a ridosso dell’abitato e non sulla roggia, ad oggi inesistente.
- 2.10. Variazione della “Zona E2 – agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano” in “Zona E1 – agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano”, in conseguenza dello spostamento del perimetro del Parco sulla roggia Longoria.
- 2.11. Variazione di parte della “Zona E2 – agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano” in “Zona E1 – agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano”, in conseguenza dello spostamento del perimetro del parco verso sud, fino a raggiungere il crocchio tra le strade campestri esistenti.
- 2.12. Variazione di parte della “Zona E2 – agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano” in “Zona E1 – agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano” in

conseguenza dello spostamento del perimetro del parco sul limite di proprietà anziché a ridosso degli edifici residenziali.

- 2.13. Estensione del perimetro della "Zona H1 – di tutela e valorizzazione paesistica".
- 2.14. Modifiche di tracciato del "Percorso di interesse storico – paesistico", al fine di renderlo coerente con le indicazioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.
- 2.15. Indicazione della fascia di rispetto alla testa del fontanile Resta, come individuata nell'elaborato grafico "Tavola A10 – Articolazione territoriale delle previsioni di piano" del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e tenendo conto inoltre delle risultanze catastali.
- 2.16. Spostamento del perimetro del Parco a ridosso della Roggia Longona ad ovest dell'abitato.
- 2.17. Individuazione delle fasce di rispetto del Colatore Navigliaccio o Ticinello Occidentale.

3. Modifiche dovute all'accertamento dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze.

- 3.1. Ampliamento del perimetro del P.A. e spostamento della strada che lo perimetra come da progetto realizzato. Recepimento degli standards realizzati.
- 3.2. Modifica della "Zona B – residenziale di recente formazione" in "Zona F1 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)" con destinazione specifica a parcheggio, come da situazione rilevata in loco.
- 3.3. Recepimento dell'assetto urbanistico determinatosi – nel relativo ambito – in seguito all'attuazione del Piano di Recupero ed in particolare delle aree di uso pubblico, che sono state classificate in "Zona F1 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)".
- 3.4. Recepimento dell'assetto urbanistico determinatosi – nel relativo ambito – in seguito all'attuazione del Piano Attuativo, ed in particolare del parcheggio pubblico, che è stato classificato in "Zona F1 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)".
- 3.5. Recepimento dell'assetto urbanistico determinatosi – nel relativo ambito – in seguito all'attuazione del Piano Attuativo, ed in particolare della viabilità e del parcheggio pubblico, che è stato classificato in "Zona F1 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)".
- 3.6. Recepimento dell'assetto urbanistico determinatosi – nel relativo ambito – in seguito all'attuazione del Piano Attuativo, ed in particolare della viabilità e del parcheggio pubblico, che è stato classificato in "Zona F1 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)".
- 3.7. Indicazione per l'area in "Zona "F1 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza (standards urbanistici per la residenza)" a nord della Via Puccini delle destinazioni specifiche effettivamente assunte in seguito alla sua attuazione (parte come parco giochi e parte come parcheggio).
- 3.8. Individuazione del punto di captazione del pozzo idrico e perimetrazione della relativa zona di rispetto.
- 3.9. Indicazione come strata pubblica del tratto iniziale della Via Vigna (il tratto successivo è privato).
- 3.10. Recepimento dell'area esistente destinata a parcheggio in fregio alla S.P. 30 sul fronte della zona industriale, che è stata classificata in "Zona F2 – aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio degli insediamenti produttivi (standards urbanistici per l'industria)".

- 3.11. Recepimento dell'assetto attuale effettivo del centro sportivo comunale.
- 3.12. Recepimento dell'assetto effettivo attuale della zona prospiciente la via Gudetto, quale si è determinato in seguito alle recenti edificazioni.
- 3.13. Recepimento dei marciapiedi esistenti lungo la Via Giovanni XXIII.
- 3.14. Indicazione come strada pubblica della Via I° Maggio.

B) Nella tavola relativa alla disciplina interventi negli "insediamenti rurali isolati di interesse paesistico" (di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

1. Modifiche dovute alla trasposizione (a colori e in formato digitale) dell'azonamento sulla nuova base cartografica aerofotogrammetrica (in molti casi appositamente aggiornata).

- 1.1. CASCINA NUOVA. Recepimento dell'esistenza di un fabbricato, ad oggi in grave stato di degrado, e attribuzione della disciplina di intervento su di esso.
- 1.2. CASCINA CORIA. Recepimento dell'esistenza di manufatto nell'estremità nord-orientale del complesso, alla sommità dell'edificio 4.
- 1.3. CASCINA CORIA. Recepimento dell'esistenza di tettoia metallica che costituisce un corpo separato da quello delle stalle (edificio 8) e attribuzione di una disciplina di intervento autonoma.
- 1.4. CASCINA CORIA. Recepimento dell'esistenza di tettoia metallica e recinto per bestiame sul lato orientale del complesso, dietro all'edificio 9, adibito a stalla.
- 1.5. CASCINA CORIA. Recepimento dell'esistenza di un edificio adibito in parte a stalla e in parte a deposito attrezzature agricole (edificio 12) nella parte sud-orientale del complesso e attribuzione di una disciplina di intervento.
- 1.6. CASCINA CORIA. Recepimento della diversa sagoma dell'edificio 10.

2. Modifiche dovute all'adeguamento del P.R.G. al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, derivanti dall'esame della relativa cartografia

- 2.1. CASCINA NUOVA. Modifica del perimetro di "Insediamento rurale isolato di interesse paesistico" secondo le indicazioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano. In particolare il perimetro indicato dal Parco segue il perimetro delle strade a nord della cascina e include l'ingresso alla stessa a sud del complesso.
- 2.2. CASCINA CORIA. Modifica del perimetro di "Insediamento rurale isolato di interesse paesistico" secondo le indicazioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e mantenimento della sola denominazione della cascina in uso (eliminando l'indicazione "Cascina Covio" contenuta nella precedente cartografia catastale). In particolare il perimetro segue il confine dei campi ad ovest, senza rientri verso la cascina. A sud-est, il perimetro segue il profilo meridionale dell'edificio 12 e i confini dei campi a sud. Lungo il viale che percorre la cascina, infine, il perimetro segue il percorso comprendendolo nell'insediamento.

3. Modifiche dovute all'adeguamento del P.R.G. al P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, derivanti dagli accertamenti e dalle constatazioni effettuate in loco.

- 3.1. CASCINA NUOVA. Cambiamento della disciplina d'intervento dell'edificio 7 in seguito alla constatazione della sua rilevanza nella conservazione della lettura d'insieme del complesso, considerato anche che detto edificio è coevo alla casa padronale (edificio 8) e alle stalle (edifici 9, 10 e 11).
- 3.2. CASCINA NUOVA. Cambiamento della disciplina d'intervento dell'edificio 5 in seguito alla constatazione della sua rilevanza nella conservazione della lettura d'insieme del

- complesso, considerato anche che detto edificio è coevo alla casa padronale (edificio 8), alle stalle (edifici 9, 10 e 11) e all'abitazione dei lavoratori (edificio 7).
- 3.3. CASCINA NUOVA. Cambiamento della disciplina d'intervento dell'edificio 14 in seguito alla constatazione della sua tipicità come edificio rurale e all'interno del complesso. Inoltre l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva lo rendono equiparabile agli edifici che compongono il lato occidentale più interno alla corte (edifici 2, 4 e 5).
 - 3.4. CASCINA NUOVA. Cambiamento della disciplina d'intervento dell'edificio 16 in seguito alla constatazione della sua tipicità come edificio rurale e in relazione al complesso. Inoltre l'epoca di costruzione e la tipologia costruttiva lo rendono equiparabile agli edifici interni al complesso (edifici 2, 4, 5 e 14).
 - 3.5. CASCINA CORIA. Rappresentazione sulla cartografia di base del manufatto d'ingresso alla cascina, ritenuto di pregio (manufatto 2) e attribuzione al medesimo di adeguata disciplina di intervento.
 - 3.6. CASCINA CORIA. Unificazione della disciplina di intervento per la stalla e per il relativo antistante portico (edificio 8).
Precedentemente le due parti del medesimo edificio erano soggette a discipline differenti: le constatazioni effettuate in loco hanno consentito di accertarne la sostanziale unità tipologica.
 - 3.7. CASCINA CORIA. Cambiamento della disciplina dell'edificio 9 in seguito alla constatazione in loco della perdita irreversibile dei caratteri originari, sebbene il sedime si possa ritenere coevo agli edifici 1, 3 e 7.
 - 3.8. CASCINA CORIA. Cambiamento della disciplina d'intervento degli edifici 10 e 11, poiché risalenti alla stessa epoca dell'edificio 8 e costituenti il nucleo originario della cascina (sebbene i relativi caratteri morfologici originari siano stati falsati da aggiunte e sottrazioni successive).
 - 3.9. CASCINA CORIA. Cambiamento della disciplina d'intervento per gli edifici 13 e 14, in quanto coevi agli edifici 1, 3, 6 e 7 (i quali, benché costruiti successivamente all'originario nucleo costituito dagli edifici 8, 10 e 11, devono ritenersi sufficientemente antichi e meritevoli di tutela al fine di conservare l'originario impianto complessivo della cascina).
 - 3.10. CASCINA CORIA. Esclusione dell'edificio dalla disciplina di intervento in quanto non incluso nel perimetro dell' "Insediamento rurale isolato di interesse paesistico".
 - 3.11. CASCINA CORIA. Cambiamento della disciplina d'intervento per l'edificio 15 in seguito alle risultanze del rilievo in loco. L'edificio, il cui sedime originario è coevo agli edifici 1, 3, 7 e 13, ha perso irreversibilmente i suoi caratteri tipologici, essendo stato ricostruito in foggia moderna e con materiali lontani dalla tipologia tradizionale.

4.2 Variazioni alle norme di attuazione

Le parti delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. oggetto di modificazione con la presente variante sono puntualmente evidenziate nell'elaborato "H" della variante, intitolato "*Norme tecniche di attuazione vigenti con indicazione delle parti oggetto di variante. (Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 13)*".

Si accenna qui di seguito alle più rilevanti (omettendo in particolare tutti i casi in cui il riferimento alla *Concessione edilizia* è stato sostituito con quello al *Permesso di costruire*).

Art. 02 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE

L'elenco degli elaborati del P.R.G. è stato integrato aggiungendovi gli elaborati della variante 3/2008 e precisando quali di questi hanno carattere prescrittivo e modificano e quali hanno, al contrario, mero carattere illustrativo

Art. 03 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

All'ultimo comma, i riferimenti a leggi non più in vigore sono stati aggiornati.

Art. 04 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Idem.

Art. 05 OPERE NECESSARIE AD ALLACCIARE LA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI

Idem.

Art. 08 DESTINAZIONE D'USO

L'articolo è stato aggiornato alle recenti disposizioni regionali in materia di mutamento della destinazione d'uso. (l.r. 12/2005, artt. 51, 52, 53 e 54).

Art. 09 CATEGORIE D'INTERVENTO

L'articolo è stato aggiornato alle definizioni degli interventi edilizi introdotta dalla l.r. 12/2005, art. 27. Ciò ha reso opportuno introdurre anche alcune specificazioni della norma.

Art. 12 RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Il terzo comma è stato aggiornato con più appropriati rinvii alle *Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano*, ai piani di settore, ed in particolare nel *Piano di settore sgricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90, e agli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

Art. 12 bis ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI

L'articolo è stato aggiornato alla normativa vigente in materia, e precisamente:

- legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*»
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*» e s.mm.ii.
- d.P.C.M. 28 settembre 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 232 del 4 ottobre 1995;
- d.m. del Ministro dell'ambiente 10 settembre 1998, n. 381;
- legge 22 febbraio 2001, n. 36;
- d.P.C.M. 8 luglio 2003, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 200 del 29 agosto 2003.
- Documento Congiunto dell'I.S.P.E.S.L. (Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro) e dell'I.S.S. (Istituto Superiore di Sanità) trasmesso dalla Regione Lombardia alle A.S.L. regionali con nota del 23.06.1998, prot. n. 90454/4 33540/S

Art. 13 COSTRUZIONI A CONFINE

Sono state introdotte opportune specificazioni atte ad evitare controverse interpretazioni della norma.

Art. 14 ATTIVITÀ COMMERCIALI

E' stato eliminato il riferimento, ormai superato, ai piani comunali di cui alle leggi 11.06.1971, n. 426, 19.05.1976, n. 398, 14.10.1974, n. 524, 05.08.1981, n. 416.

Art. 17 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Sono stati aggiornati alcuni riferimenti a norme nazionali e regionali.

Art. 18 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO ALL'INTERNO DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI ALL'OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO.

Il penultimo comma, relativo alla possibilità del ricorso alla monetizzazione sostitutiva della cessione di aree standard è stato aggiornato a quanto disposto dall'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 19 ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Il secondo comma è stato aggiornato richiamando tutte le deliberazioni della Giunta Regionale in materia di elaborati a corredo dei Piani Attuativi:

- d.g.r. 27 marzo 1984, n. III/37689,
- d.g.r. 10 aprile 1984, n. III/38054,
- d.g.r. 24 luglio 1987, n. IV/22289,
- d.g.r. 03 maggio 1989 n. IV/42321,
- d.g.r. 25 luglio 1997, n. VI/30267.

Art. 21 ZONA A: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

La "Cartella cromatica" allegata in calce all'articolo è stata aggiornata nella parte relativa alle facciate, eliminando alcuni codici colore non più reperibili ed aggiornandone altri.

Art. 28 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO

L'articolo è stato aggiunto al fine di meglio esplicitare l'articolazione delle zone agricole.

Art. 28 bis ZONA E1: AGRICOLA ESTERNA AL PERIMETRO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

Constatato che le aree agricole poste all'esterno del Parco Agricolo sono assai limitate nell'estensione e poste in adiacenza all'edificato esistente (residenziale), l'articolo è stato semplificato, rispetto all'articolo 28 previgente, "sfrondandolo" delle norme che non avrebbero potuto trovare applicazione.

Art. 29 ZONA E2: AGRICOLA INTERNA AL PERIMETRO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO

L'articolo è stato modificato ed integrato al fine di renderlo coerente con le norme di attuazione del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 30 ZONA F1: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DELLA RESIDENZA (STANDARDS URBANISTICI PER LA RESIDENZA).

E' stato aggiunto, all'ultimo comma, un accenno alla necessità dell'esperimento di procedure concorsuali ad evidenza pubblica per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale.

Art. 31 ZONA F2: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (STANDARDS URBANISTICI PER L'INDUSTRIA).

Idem.

Art. 33 ZONA F4: AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SPECIALI

Idem, al penultimo comma.

Art. 34 ZONA F5: AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI

L'articolo è stato aggiornato e reso più aderente alla normativa vigente:

- art. 338 del "Testo unico delle leggi sanitarie" approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689, dalla legge 1° agosto 2002, n. 166;
- "Regolamento di polizia mortuaria" approvato con decreto Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285.

Art. 35 *ZONA H1: DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*

L'articolo è stato modificato ed integrato al fine di renderlo coerente con le norme di attuazione del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 36 *ZONA H2: FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA*

L'articolo è stato aggiornato con più appropriati rinvii alle *Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, in particolare all'articolo 18, ai piani di settore, ed in particolare quello di cui all'articolo 7, comma 2, lett. d) ("*vulnerabilità idrogeologica*") e agli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

Art. 39 *INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO (art. 39 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*

L'articolo è stato ampiamente modificato ed integrato al fine di renderlo conforme alle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 40 *MANUFATTI DELLA STORIA AGRARIA (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*

Idem.

Art. 41 *FONTANILI (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*

Idem.

Art. 42 *CORSI D'ACQUA (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*

Idem.

Art. 43 *PERCORSI DI INTERESSE STORICO-PAESISTICO (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*

Idem.

5 Dimensionamento del P.R.G. dopo la variante

La presente variante del P.R.G. non ha comportato apprezzabili modificazioni al dimensionamento del P.R.G., né per quanto riguarda gli insediamenti residenziali, né per quanto riguarda gli insediamenti produttivi industriali/artigianali.

Le relative capacità insediative possono pertanto ritenersi invariate:

- | | | |
|---|----------|------------------|
| – capacità insediativa residenziale: | abit. | 3.431,91 |
| – dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza: | mq/abit. | 28,23 |
| – capacità insediativa industriale/artigianale: | | |
| – Zona D1 industriale esistente: | mq | 44.820 |
| – Zona D2 industriale di espansione: | mq | 22.020 |
| totale | | <u>mq 66.840</u> |
| – Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio dell'industria: | | |
| – aree individuate dal P.R.G. nell'azzoneamento (classificate in zona F2): | mq | 3.885 |

– aree da reperire all'interno dei P.A. previsti dal P.R.G. (vedi NTA – zone D2):

mq 4.404

Totale:

mq 8.289

6 Procedura di approvazione

Come già illustrato, la presente variante comporta esclusivamente modificazioni al P.R.G. rientranti nei casi di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997 n. 23 (*Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio*).

I casi che ricorrono sono quelli di seguito evidenziati in grassetto (fra quelli elencati dal citato comma 2):

- a) *varianti dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica.*
- b) *varianti volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti.*
- c) **varianti atte ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse.**
- d) *varianti dirette a modificare le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui esse non concretino ristrutturazione urbanistica e non comportino incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dallo strumento urbanistico vigente; ove necessario, le varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.*
- e) *varianti di completamento interessanti ambiti territoriali di zone omogenee già classificate ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 come zone B, C e D che comportino, con o senza incremento della superficie azzonata, un aumento della relativa capacità edificatoria, non superiore al 10% di quella consentita nell'ambito oggetto della variante dal vigente PRG; ove necessario tali varianti potranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard.*
- f) *varianti che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti territoriali subordinati a piani attuativi, finalizzate ad assicurare un miglior assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento [... omissis ...] ovvero a modificare la tipologia dello strumento urbanistico attuativo.*
- g) *varianti finalizzate alla individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).*
- h) *varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo, che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi.*
- i) **varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree.**

Come espressamente stabilito dall'articolo 25, 1° comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, la procedura da applicare per l'approvazione della presente variante è quella di cui all'articolo 3 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23 (*Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio*), che così recita:

“ Art. 3 – Procedura semplificata ³

1. *La deliberazione del consiglio comunale di adozione delle varianti urbanistiche di cui all'art. 2, esecutiva nelle forme di legge, è depositata per trenta giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati ed alla scheda informativa di cui al comma 3 dell'art. 2; del deposito viene data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio nonché con la pubblicazione dello stesso su almeno un quotidiano di interesse locale.*

2. *Durante il periodo di pubblicazione di cui al comma 1, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati ed entro trenta giorni consecutivi decorrenti dalla scadenza del termine per il deposito può altresì presentare osservazioni.*

³ I commi 5 e 6 sono stati così sostituiti dall'articolo 3, comma 24, lettera a), della legge regionale n. 1 del 2000.

3. Entro i novanta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 2, le varianti sono sottoposte all'approvazione del consiglio comunale.
4. La deliberazione comunale di approvazione della variante deve:
- prendere in esame tutte le osservazioni pervenute nei termini previsti;
 - motivare, per ognuna delle osservazioni pervenute, le determinazioni assunte;
 - approvare espressamente gli elaborati della variante, ivi compresa la scheda di cui al comma 3 dell'art. 2, eventualmente aggiornati in relazione alle osservazioni accolte.
5. Le varianti di cui al presente capo sono immediatamente depositate presso la segreteria comunale ed assumono efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lombardia (BURL) dell'avviso di deposito, da effettuarsi a cura del comune.
6. Il comune, prima della pubblicazione di cui al comma 5, deve far pervenire, per conoscenza, ai competenti uffici della Giunta regionale:
- copia autentica della deliberazione di cui al comma 4 e dei relativi elaborati tecnici;
 - dichiarazione del segretario comunale attestante:
 - l'avvenuta affissione all'albo pretorio comunale dell'avviso di deposito della variante;
 - l'avvenuta trasmissione alla provincia territorialmente competente di copia autentica della deliberazione di approvazione e degli elaborati tecnici della variante. “

7 Elaborati a corredo della variante

La presente variante del P.R.G. è costituita dai seguenti elaborati:

- | | | |
|------------|---|----------------|
| A | Relazione illustrativa della variante | |
| B | Estratto delle previsioni del PTC del Parco Agricolo | scala 1 : 5000 |
| C | Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti di variante: | |
| C.1 | Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante: foglio 1
<i>(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.1)</i> | scala 1 : 2000 |
| C.2 | Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante: foglio 2
<i>(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.2)</i> | scala 1 : 2000 |
| C.3 | Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante: foglio 3
<i>(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.3)</i> | scala 1 : 2000 |
| D | Azzonamento di variante: | |
| D.1 | Azzonamento di variante: foglio 1
<i>(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 10.1)</i> | scala 1 : 2000 |
| D.2 | Azzonamento di variante: foglio 2
<i>(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 10.2)</i> | scala 1 : 2000 |
| D.3 | Azzonamento di variante: foglio 3
<i>(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 10.3)</i> | scala 1 : 2000 |
| E | Disciplina interventi negli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano), vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante.
<i>(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 11.B)</i> | scala 1 : 1000 |
| F | Disciplina interventi negli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano) e sui manufatti della storia agraria, di variante | |

- F.1** *Disciplina interventi negli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano), di variante* scala 1 : 1000
(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 11.B)
- F.2** *Disciplina interventi sui manufatti della storia agraria (art. 40 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)* scala 1 : 1000
- G** *Repertorio dei fontanili (ai sensi dell'articolo art. 41 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*
- H** *Norme tecniche di attuazione vigenti con indicazione delle parti oggetto di variante*
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 13)
- I** *Norme tecniche di attuazione di variante*
(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 13)

Scheda informativa di cui al comma 3 dell'art. 2 della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23
(Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio)