

---

# COMUNE DI GUDO VISCONTI

PARCO AGRICOLO SUD MILANO  
PROVINCIA DI MILANO  
REGIONE LOMBARDIA

---

## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE N. 3/2008

---

elaborato della variante:

I

sostituisce l'elaborato di P.R.G.:

13

oggetto dell'elaborato:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DI 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 data .....con 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

## NOTA BENE:

Le parti modificate con la presente "*Variante n. 3/2008*" sono evidenziate con la seguente bordatura nell'elaborato H "*Norme tecniche di attuazione vigenti con indicazione delle parti oggetto di variante. (Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 13)*":



# I N D I C E

## TITOLO PRIMO

### DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 01 OGGETTO DEL P.R.G. E DELLE PRESENTI NORME
- Art. 02 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE

## TITOLO SECONDO

### DEFINIZIONI, INDICI, NORME GENERALI

- Art. 03 URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- Art. 04 URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- Art. 05 OPERE NECESSARIE AD ALLACCIARE LA ZONA AI PUBBLICI SERVIZI
- Art. 06 DEFINIZIONI
- Art. 07 INDICI
- Art. 08 DESTINAZIONE D'USO
- Art. 09 CATEGORIE D'INTERVENTO
- Art. 10 AREE DI PERTINENZA
- Art. 11 VIABILITA'
- Art. 12 RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- Art. 12bis ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI
- Art. 13 COSTRUZIONI A CONFINE
- Art. 14 ATTIVITÀ COMMERCIALI
- Art. 15 EDIFICI DESTINATI AD IMPIANTI TECNOLOGICI

## TITOLO TERZO

### ATTUAZIONE DEL PIANO

- Art. 16 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
- Art. 17 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- Art. 18 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO ALL'INTERNO DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI ALL'OBBLIGO DI PIANO ATTUATIVO.
- Art. 19 ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

## **TITOLO QUARTO**

### **NORME DI ZONA**

- Art. 20 ZONE OMOGENEE DI P.R.G.
- Art. 21 ZONA A: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
- Art. 22 ZONA B: RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE
- Art. 23 ZONA C1: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.
- Art. 24 ZONA C2: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE
- Art. 25 ZONA C3: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- Art. 26 ZONA D1: INDUSTRIALE ESISTENTE
- Art. 27 ZONA D2: INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
- Art. 28 ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO
- Art. 28bis ZONA E1: AGRICOLA ESTERNA AL PERIMETRO DEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO
- Art. 29 ZONA E2: AGRICOLA INTERNA AL PERIMETRO 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).
- Art. 31 ZONA F2: AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (STANDARDS URBANISTICI PER L'INDUSTRIA).
- Art. 32 ZONA F3: AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO
- Art. 33 ZONA F4: AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E SPECIALI
- Art. 34 ZONA F5: AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI
- Art. 35 ZONA H1: DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 36 ZONA H2: FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA
- Art. 37 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ
- Art. 38 FASCE DI RISPETTO STRADALE

## **TITOLO QUINTO**

### **NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA.**

- Art. 39 INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO (art. 39 delle n.t.a. 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)
- Art. 41 FONTANILI (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 42 CORSI D'ACQUA (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 43 PERCORSI DI INTERESSE STORICO-PAESISTICO (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Art. 44 USO E MANUTENZIONE DI PARCHI E GIARDINI PRIVATI

**TITOLO PRIMO**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

## **Art. 01    OGGETTO DEL P.R.G. E DELLE PRESENTI NORME**

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso dell'intero territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività relative al patrimonio edilizio esistente ivi comprese quelle di modificazione della destinazione d'uso sono soggette alle prescrizioni delle vigenti leggi nazionali e regionali, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano Regolatore, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il Piano Regolatore Generale deve essere sottoposto a sistematica verifica di coerenza, sia nei confronti dell'attendibilità delle previsioni assunte, sia nei confronti dei Piani generali e di settore delle istituzioni a livello sovracomunale.

## Art. 02 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale é costituito dai seguenti elaborati.

- A) VARIANTE GENERALE adottata con deliberazione C.C. n. 23 del 3/6/1998, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/419 del 7/7/2000, pubblicata sul B.U.R.L. del 30/8/2000, n. 35.
01. Relazione illustrativa
02. Inquadramento territoriale scala 1 : 10.000
03. Sintesi delle previsioni urbanistiche dei Comuni confinanti scala 1 : 10.000
04. Stato di fatto del territorio
- 04.A.1. Stato di fatto del territorio 1:2.000: foglio 1 scala 1 : 2.000
- 04.A.2. Stato di fatto del territorio 1:2.000: foglio 2 scala 1 : 2.000
- 04.A.3. Stato di fatto del territorio 1:2.000: foglio 3 scala 1 : 2.000
- 04.B. Stato di fatto del nucleo di antica formazione scala 1 : 1.000
- 04.C. Stato di fatto degli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 37 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano) scala 1 : 1.000
05. Vincoli operanti sul territorio comunale scala 1 : 5.000
06. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione)
- 06.1. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione): foglio 1 scala 1 : 2.000
- 06.2. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione): foglio 2 scala 1 : 2.000
- 06.3. Estratto delle previsioni del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano (perimetro e zonizzazione): foglio 3 scala 1 : 2.000
07. Zone omogenee ex D.I. 02 aprile 1968, n. 1444
- 07.1. Zone omogenee ex D.I. 02 aprile 1968, n. 1444: foglio 1 scala 1 : 2.000
- 07.2. Zone omogenee ex D.I. 02 aprile 1968, n. 1444: foglio 2 scala 1 : 2.000
- 07.3. Zone omogenee ex D.I. 02 aprile 1968, n. 1444: foglio 3 scala 1 : 2.000
08. Evoluzione storica degli insediamenti
- 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
09. Riferimenti cartografici per verifiche dimensionali del P.R.G. (vedi relazione illustrativa):
- 09.1. Riferimenti cartografici per verifiche dimensionali del P.R.G. (vedi relazione illustrativa): foglio 1 scala 1 : 2.000
- 09.2. Riferimenti cartografici per verifiche dimensionali del P.R.G. (vedi relazione illustrativa): foglio 2 scala 1 : 2.000

- 09.3. Riferimenti cartografici per verifiche dimensionali del P.R.G. (vedi relazione illustrativa): foglio 3 scala 1 : 2.000
10. Azzonamento
- 10.0. Azzonamento: legenda e quadro d'unione dei fogli
- 10.1. Azzonamento: foglio 1 scala 1 : 2.000
- 10.2. Azzonamento: foglio 2 scala 1 : 2.000
- 10.3. Azzonamento: foglio 3 scala 1 : 2.000
11. Disciplina interventi sui fabbricati del nucleo di antica formazione e degli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 37 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- 11.A. Disciplina interventi sui fabbricati del nucleo di antica formazione scala 1 : 1.000
- 11.B. 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) scala 1 : 1.000
12. Individuazione Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05 agosto 1978, n. 457 scala 1 : 1.000
13. Norme tecniche di attuazione

Degli elaborati suddetti, quelli contrassegnati con i numeri 10, 11, 12 e 13 hanno carattere prescrittivo, mentre quelli rimanenti hanno mero carattere illustrativo.

B) VARIANTE PARZIALE N. 3/2008.

- 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 scala 1 : 2000  
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.1)
- C.2 Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante: foglio 2 scala 1 : 2000  
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.2)
- C.3 Azzonamento vigente con indicazione degli ambiti oggetto di variante: foglio 3 scala 1 : 2000  
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 10.3)
- D Azzonamento di variante:
- D.1 Azzonamento di variante: foglio 1 scala 1 : 2000  
(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 10.1)
- D.2 Azzonamento di variante: foglio 2 scala 1 : 2000  
(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 10.2)
- D.3 Azzonamento di variante: foglio 3 scala 1 : 2000  
(Sostituisce l'elaborato di P.R.G. n. 10.3)
- 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. scala 1 : 1000  
(Corrisponde all'elaborato di P.R.G. n. 11.B)

- 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)

Degli elaborati suddetti:

- quelli contrassegnati con le lettere "D", "F.1", "F.2", "G", "I" hanno carattere prescrittivo e modificano, sostituiscono o integrano gli omologhi elaborati della variante generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/419 del 7/7/2000, come modificati con le due successive varianti parziali n. 1 e n. 2;
- quelli rimanenti hanno mero carattere illustrativo.

**TITOLO SECONDO**

**DEFINIZIONI, INDICI,  
NORME GENERALI**

## **Art. 03 URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

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

Tali opere sono:

1. Le strade urbane, idonee al transito veicolare, fornite di adeguata pavimentazione e, ove prescritto, dei relativi spazi accessori quali i marciapiedi, le aree di manovra e di sosta, le aiuole spartitraffico, le fasce verdi laterali, ecc. In particolare si considerano facenti parte della viabilità gli spazi di sosta e parcheggio situati nella sede stradale (piattaforma stradale).
2. I parcheggi di uso pubblico di quartiere e i relativi spazi di manovra.
3. Le condotte per lo smaltimento delle acque meteoriche e dei liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori quali camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, ecc..
4. Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie.
5. La rete di distribuzione dell'energia elettrica con le relative cabine secondarie di trasformazione.
6. La rete di distribuzione del gas metano con le relative cabine locali di decompressione.
7. La rete di pubblica illuminazione delle aree stradali di cui al precedente punto 01 e dei parcheggi ed annessi spazi di manovra di cui al precedente punto 02, con i relativi manufatti.
8. La rete di distribuzione telefonica con i relativi manufatti.
9. Gli spazi di verde attrezzato al servizio della residenza.

Le sole aree occupate dalle opere di cui ai punti 2 e 9 rientrano nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'articolo 41 sexies – ottavo comma – della legge 1150/1942, articolo 1 del decreto interministeriale 1444/1968 e articolo 22 della legge regionale 51/1975, come recepiti, modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12; le rimanenti aree non vengono invece computate a tal fine.

## **Art. 04 URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

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

Tali opere sono, in linea di massima:

1. Gli asili nido.
2. Gli edifici per l'istruzione di base (scuole materne e dell'obbligo).
3. Gli edifici e gli impianti di carattere sanitario, culturale, amministrativo, religioso, assistenziale, sociale.
4. I parchi e giardini pubblici ed il verde attrezzato per lo sport, la ricreazione e lo svago.
5. I parcheggi di uso pubblico di livello comunale (non di quartiere) con i relativi spazi di manovra.

Tutte le aree occupate dalle opere sopra elencate rientrano nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'articolo 41 sexies – ottavo comma – della legge 1150/1942, articolo 1 del decreto interministeriale 1444/1968 e articolo 22 della legge regionale 51/1975, come recepiti, modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

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

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

1. Le opere stradali appartenenti alla rete della grande viabilità e delle strade urbane principali indicate nel P.R.G., coi relativi spazi accessori.
2. La rete di smaltimento dei liquami di rifiuto.
3. Le reti di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del servizio telefonico, del gas.

Nessuna delle aree occupate dalle opere sopra elencate rientra nel computo delle "aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico" di cui all'articolo 41 sexies – ottavo comma – della legge 1150/1942, articolo 1 del decreto interministeriale 1444/1968 e articolo 22 della legge regionale 51/1975, come recepiti, modificati ed integrati dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

## Art. 06 DEFINIZIONI

Nelle presenti *Norme tecniche di attuazione* vengono utilizzate le seguenti definizioni:

### 06.01 – **Superficie territoriale (St)**

é l'intera superficie perimetrata ed assoggettata all'obbligo di Piano Attuativo sulle tavole di azzonamento del P.R.G., con la sola esclusione delle aree riservate alla viabilità urbana principale, intendendosi come tale quella esplicitamente indicata nell'azzonamento di P.R.G.

Rientrano nella Superficie territoriale le aree interessate dalla viabilità di quartiere, previste dal Piano Attuativo.

Si misura in Ha.

### 06.02 – **Superficie fondiaria (Sf)**

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

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

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

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

Si misura in mq.

### 06.03 – **Superficie lorda abitabile (Sa):**

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

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

Si misura in mq.

### 06.04 – **Superficie non abitabile (Sn):**

é la somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività accessorie all'abitazione.

In essa sono inclusi:

1. i locali di servizio all'abitazione, anche se esterni all'edificio principale, quali cantine, dispense, lavanderie, stenditoi, autorimesse, locali carrozzine, depositi rifiuti domestici, ripostigli esterni, ecc.;

2. i locali destinati esclusivamente ad impianti tecnici, anche se esterni all'edificio principale, quali centrali termiche, locali macchine ascensore, locali trattamento aria, locali contatori ENEL, ecc.;

3. gli spazi coperti, anche se non chiusi, come logge, balconi, porticati, ecc.

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

Si misura in mq.

06.05 – **Superficie lorda di pavimento (Slp):**

é la somma delle superfici al coperto, chiuse o aperte, destinate ad attività produttive secondarie, ad attività terziario–commerciali e di servizio, ed in genere ad attività diverse dalla residenza.

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

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

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

Si misura in mq.

06.06 – **Ciglio stradale (Cs):**

ai sensi dell'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404, si definisce Ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali e ciclabili, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

06.07 – **Altezza dell'edificio (H):**

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

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino all'intradosso dell'ultimo solaio piano. Si misura invece fino all'intradosso della falda inclinata del tetto nel caso che la quota d'imposta di quest'ultima sia più alta di 50 cm rispetto all'estradosso del predetto solaio piano o nel caso che la sua inclinazione superi il 40%; in tal caso l'altezza si misura fino alla quota media ponderale dell'intradosso della falda.

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

La quota 0,00 convenzionale viene specificata sugli elaborati grafici allegati al *Permesso di costruire* (o alla equipollente *Denuncia di inizio attività*) e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coincide con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 15 cm. Nel caso che il terreno non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca

sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento è stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno sistemato al piede della fronte).

Si misura in ml.

06.08 – **Perimetro dell'edificio (Pe):**

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

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

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

06.09 – **Superficie coperta (Sc):**

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

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

Si misura in mq.

06.10 – **Superficie permeabile (Spe)**

é costituita dalle porzioni del terreno di pertinenza dell'edificio, comprese nella Sf, sistemate a verde e tali da garantire la permeabilità del terreno al fine del ravvenamento delle falde.

Si misura in mq.

06.11 – **Parete finestrata (Pf):**

é la parete di un edificio in cui sono realizzate aperture per l'aeroilluminazione di locali abitabili.

Per locali abitabili si intendono quelli che prevedono la permanenza di persone sia per usi abitativi che per attività produttive o commerciali.

In particolare, per quanto concerne i locali adibiti ad usi abitativi, vengono considerati "locali abitabili" i seguenti:

1. gli spazi di abitazione (locali di abitazione): camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo;
2. gli spazi accessori (locali integrativi): studio, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc.).

Non vengono invece considerati "locali abitabili", tanto per gli usi abitativi che per le attività produttive o commerciali, gli spazi di servizio (locali di servizio): bagni, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, posti di cottura, lavanderie, ecc.

06.12 – **Parcheggio (P):**

è la superficie, ricavata all'interno dell'edificio o anche all'esterno purché dotata di idonea pavimentazione, riservata al parcheggio di automezzi di pertinenza dell'edificio stesso.

Può essere realizzata anche all'esterno della recinzione, purché sulla superficie fondiaria (Sf) di cui il titolare del *Permesso di costruire* dimostri con idoneo titolo di godere la proprietà o la disponibilità.

Oltre ai posti macchina veri e propri, da indicare sulle tavole di progetto con le relative dimensioni, è consentito computare anche gli spazi di manovra purché in misura non superiore al 50% della superficie dei posti macchina.

Si misura in mq.

06.13 – **Volume dell'edificio (V):**

è definito dalla somma dei prodotti delle superfici lorde abitabili (Sa) di ciascun piano per le rispettive altezze nette interne di piano, maggiorate dello spessore del solaio, convenzionalmente stabilito in mt 0,30.

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

1. qualora la Superficie non abitabile (Sn), compresa quella determinata da spazi coperti ma non chiusi, ecceda nel suo complesso il 100% della Sa. In tal caso viene considerata al fine della determinazione del volume la sola porzione eccedente il 100%, la cui individuazione spetta al titolare del *Permesso di costruire*, ed il relativo volume è determinato dalla somma dei prodotti della Sn di ciascuno spazio o vano interessato per la rispettiva altezza netta interna (o altezza da pavimento a struttura di copertura, nel caso di spazi coperti ma non chiusi) maggiorata di mt 0,30.

2. qualora i locali presentino un'altezza netta interna superiore a mt 2,40.

In tal caso il volume è determinato dalla somma dei prodotti della Sn di ciascun vano interessato per la rispettiva intera altezza netta interna maggiorata di mt 0,30.

Qualora i locali superino l'altezza di mt 2,40 solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio del volume viene presa in considerazione solo detta porzione.

Per quanto concerne in particolare i sottotetti, si precisa che, in applicazione di quanto precedentemente stabilito, concorre alla formazione del Volume dell'edificio (V) la sola porzione di essi avente altezza netta interna superiore a mt 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna viene preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non in muratura (quali i controsoffitti in gesso, cartongesso, legno, fibra minerale, doghe metalliche, ecc.) e con esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili.

Si misura in mc.

06.14 – **Unità urbanistico-edilizia (Uue):**

si definisce tale una porzione del tessuto edificato contraddistinta da unitarietà funzionale (ad esempio l'accesso comune), o tipologica, o morfologica, o artistica, o d'uso, o ambientale, o d'assetto proprietario, ecc. Ad esempio, il complesso di edifici e spazi scoperti comunemente denominato "corte", in genere contraddistinto da un accesso comune e/o spazi scoperti comuni, può essere

considerato ai fini delle presenti norme, "unità urbanistico–edilizia". L'unità urbanistico–edilizia viene definita caso per caso dai competenti organi del Comune, tenuto conto delle specifiche caratteristiche degli immobili considerati.

06.15 – **Corpo di fabbrica (Cf):**

si definisce tale una porzione dell'unità urbanistico–edilizia individuabile rispetto al tessuto edilizio circostante, ed in particolare rispetto all'intera unità urbanistico edilizia, sulla base delle caratteristiche fisiche (ad esempio: altezza, larghezza del corpo di fabbrica, caratteristiche costruttive, particolari decorativi, ecc. ecc.). I corpi di fabbrica sono individuati negli elaborati costituenti il piano: essi corrispondono alle "sub–unità di rilevazione"; tale individuazione, effettuata ai fini della rilevazione e dello studio dello stato di fatto per la formazione del presente piano, é tuttavia da considerarsi non definitiva, e può essere motivatamente riconsiderata e ridefinita dai competenti organi comunali in sede di esame di ciascuna richiesta di *Permesso di costruire*, tenuto conto delle specifiche caratteristiche degli immobili in esame.

06.16 – **Unità funzionale (Ufn):**

si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario, comprese le relative pertinenze. Costituiscono unità funzionale, ad esempio, l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze.

06.17 – **Unità minima di intervento (Umi):**

si definisce tale la porzione minima del tessuto edificato (o del singolo corpo di fabbrica) in relazione alla quale é consentita l'effettuazione di un dato intervento. L'unità minima viene definita ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'articolo 28 della Legge 05 agosto 1978, n. 457.

## Art. 07 INDICI

Nelle presenti *Norme tecniche di attuazione* vengono utilizzati i seguenti indici edilizio-urbanistici:

07.01 – **It : Indice di fabbricabilità territoriale:**

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

Si applica in caso di approvazione di Piano Attuativo.

07.02 – **If : Indice di fabbricabilità fondiaria:**

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

Si applica in caso di rilascio di *Permesso di costruire* singolo (ossia non conseguente a Piano Attuativo).

07.03 – **Ut : Indice di utilizzazione territoriale:**

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

Si applica in caso di approvazione di Piano Attuativo.

07.04 – **Uf : Indice di utilizzazione fondiaria:**

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

Si applica in caso di rilascio di *Permesso di costruire* singolo (ossia non conseguente a Piano Attuativo).

07.05 – **Rc : Rapporto di copertura:**

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

07.06 – **Ip : Indice di permeabilità:**

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

07.07 – **Dc : Distanza dai confini di proprietà:**

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide, sulle tavole di azionamento del P.R.G., due differenti zone omogenee, quando una delle due sia vincolata all'uso pubblico per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o per altre opere ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

Viene pure equiparato al confine di proprietà, limitatamente agli interventi da effettuare in zone produttive artigianali e industriali, il limite che, sulle tavole di azionamento del P.R.G., divide ciascuna di tali zone dalle zone residenziali.

07.08 – **Ds : Distanza dal ciglio stradale:**

Definisce la distanza minima ammessa tra il Perimetro dell'edificio (Pe) e il Ciglio stradale (Cs), in funzione della larghezza della strada (calibro stradale).

Di norma la distanza dal ciglio stradale da osservarsi nella edificazione é quella analiticamente espressa con l'indice Ds; per alcune strade esistenti o previste, dalle quali si rende opportuno osservare una distanza maggiore (soprattutto al fine di adeguare le nuove costruzioni agli allineamenti in atto), le tavole dell'azzonamento del P.R.G. impongono, con apposito segno grafico una distanza maggiore.

07.09 – **De : Distanza da edifici antistanti:**

Definisce la distanza minima ammessa tra edifici di nuova costruzione e Pareti finestrate (Pf) di edifici antistanti.

Nell'applicazione del presente indice, dovrà essere applicato quanto disposto dal punto 3.4.13 del vigente Regolamento Locale d'Igiene, e precisamente:

Di regola la distanza fra le pareti finestrate di edifici deve essere maggiore dell'altezza (misurata dal piano marciapiede perimetrale al colmo del tetto) dell'edificio più alto.

Per le situazioni ove ciò non si verifichi, e qualora la retta congiungente il baricentro della finestra e il punto più alto di un ostacolo esterno formi con la sua proiezione sul piano orizzontale un angolo superiore a 30°, la superficie finestrata degli spazi di abitazione primaria deve essere proporzionalmente aumentata al fine di permettere l'ottenimento delle condizioni di illuminazione richieste.

07.10 – **Hm : Altezza massima degli edifici:**

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

07.11 – **Sp : Superficie destinata a Parcheggi di pertinenza:**

Definisce la quantità minima prescritta di superficie da destinare a Parcheggio (P) di pertinenza dell'edificio per ogni mc di Volume (V) o per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp).

07.12 – **Stn : Superficie destinata a spazi pubblici (standards):**

Definisce la quantità unitaria minima di aree da destinare a spazi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, allorché le previsioni di P.R.G. si attuano mediante Piano Attuativo.

Tali aree devono essere cedute al Comune a titolo gratuito (o assoggettate a servitù di uso pubblico) se si tratta di Piano di iniziativa privata o acquisite da parte del Comune (o assoggettate a servitù di uso pubblico) se si tratta di Piano di iniziativa pubblica.

La differenza fra tale quantità e la intera dotazione stabilita dall'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 relativa alla zona del territorio comunale considerata viene monetizzata a favore dell'Amministrazione Comunale.

Non concorrono a formare la Superficie destinata a spazi pubblici (standards) le aree relative alla viabilità coi relativi spazi di sosta e parcheggio in sede stradale, così come definite al precedente articolo 03 – punto 1.

## Art. 08 DESTINAZIONE D'USO

### 08.01 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E VIETATE (l.r. 12/2005, art. 51)

In conformità a quanto stabilito nell'articolo 51 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal relativo strumento di pianificazione, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Viene definita "principale" la destinazione d'uso qualificante, mentre viene definita "complementare" o "accessoria" o "compatibile" qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

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

Il presente P.R.G. indica per ciascuna zona omogenea la relativa destinazione d'uso, che – con riferimento a quanto precisato ai commi precedenti – deve intendersi come destinazione "principale".

Più precisamente:

A – nelle **zone residenziali** sono ammesse oltre alle abitazioni anche le attività complementari alla residenza e con essa compatibili, come:

- negozi per la vendita al dettaglio classificabili, secondo le norme vigenti, come "esercizi di vicinato",
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande,
- edifici destinati all'attività ricettiva,
- banche,
- sale di spettacolo, sale da gioco e locali per lo svago, purché non moleste,
- agenzie,
- sedi di patronati e sindacati,
- studi professionali,
- uffici,
- attività artigianali di servizio alla residenza, purché non nocive o moleste,
- magazzini e depositi di piccola entità, purché non nocivi o molesti,
- autorimesse,
- centri culturali, sociali e religiosi,
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica, centrali telefoniche e simili.

In dette zone sono vietate:

- sale di spettacolo, sale da gioco, locali per lo svago e anche semplici locali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, qualora – ad esclusivo giudizio dell'autorità comunale, sentita l'A.S.L. – siano suscettibili, per caratteristiche o dimensioni, di arrecare disturbo agli insediamenti residenziali della zona o intralcio alla circolazione stradale,
- l'artigianato di servizio alla residenza che – ad esclusivo giudizio dell'autorità comunale, sentita l'A.S.L. – sia suscettibile di nuocere alla salute umana o anche di arrecare semplice molestia agli insediamenti residenziali della zona, oppure di causare intralcio alla circolazione stradale, oppure che comporti tipologie edilizie apposite o comunque apposti fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali,
- magazzini e depositi, anche se di piccola entità, qualora – ad esclusivo giudizio dell'autorità comunale, sentita l'A.S.L. – siano suscettibili, per il tipo di merci depositate, di nuocere alla salute umana, oppure di causare intralcio alla circolazione stradale, oppure richiedano tipologie edilizie apposite o comunque fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali;

- centri culturali, sociali e religiosi qualora – ad esclusivo giudizio dell'autorità comunale – siano suscettibili, per caratteristiche e dimensioni, di arrecare disturbo agli insediamenti residenziali della zona o intralcio alla circolazione stradale,
- attività sportive private a pagamento spettacolari o in ogni caso suscettibili di causare intralcio alla circolazione stradale,
- attività di commercio al dettaglio classificabili, secondo le norme vigenti, come “medie strutture di vendita”, come “grandi strutture di vendita” o come “centri commerciali”,
- attività di commercio all'ingrosso,
- distributori di carburante,
- attività produttive industriali e artigianali,
- attività produttive agricole e zootecniche,
- ogni altra attività che – ad esclusivo giudizio dell'autorità comunale, sentita l'A.S.L. ove competente – sia suscettibile di risultare incompatibile con gli insediamenti residenziali della zona o con la viabilità locale.

B – nelle **zone agricole**, oltre alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, sono consentite l'abitazione del coltivatore o del conduttore e dei dipendenti dell'azienda, nei limiti e con le modalità stabilite dalle presenti norme e dalla legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (*Disciplina regionale dell'agriturismo*) ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.

Sono vietate tutte le altre destinazioni, salvo quelle espressamente ammesse dalla disciplina di zona.

C – nelle **zone destinate alle attività produttive secondarie** (industria e artigianato) sono consentite:

- le attività di deposito, di esposizione dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta,
- gli uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda,
- le attività di ricerca e sviluppo di tecnologie industriali,
- non più di due abitazioni per ogni unità produttiva destinate al titolare o al custode e contenute entro il limite di superficie stabilito dal P.R.G. per ciascuna zona,
- attività di magazzini e deposito anche non connesse con attività produttive svolte localmente;
- negozi per la vendita al dettaglio classificabili, secondo le norme vigenti, come “esercizi di vicinato”
- attività di commercio all'ingrosso, anche se esercitate congiuntamente al commercio al dettaglio, purché risulti prevalente l'attività all'ingrosso,
- esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande
- attività sportive private;
- distributori di carburante.

Sono vietate tutte le altre destinazioni, salvo quelle espressamente ammesse dalla disciplina di zona. Sono in particolare vietate le residenze se non annesse e strettamente dipendenti dalle unità produttive localmente isediate, entro i limiti quantitativi stabiliti dalla disciplina di zona.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate ai *Permessi di costruire* (o equipollenti *Denunce di inizio attività*), sia dagli elaborati degli strumenti di pianificazione attuativa.

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

08.02 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO  
(l.r. 12/2005, art. 52)

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni del P.R.G., connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del P.R.G. ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

E' in ogni caso fatta salva, per tutte le zone del territorio comunale, la normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

08.03 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO CONSEGUENTI A MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO  
(l.r. 12/2005, art. 51, c. 2)

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

La modifica di destinazione d'uso, se attuata con opere edilizie, esclusa la manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione ovvero di asservimento all'uso pubblico delle aree da adibire a parcheggio pubblico o di uso pubblico nel solo caso in cui la modifica sia effettuata a favore delle destinazioni seguenti (sempre che la stessa risulti ammessa dalle presenti norme):

- commercio al dettaglio, ivi compreso l'artigianato di servizio alla residenza se equiparabile per le modalità di svolgimento,
- commercio all'ingrosso,
- pubblici esercizi in genere (ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale ricreative, sale biliardo, sale giochi, locali per lo svago in genere, etc.),
- uffici e studi professionali aperti al pubblico (esclusi quelli ove la clientela viene ricevuta singolarmente per appuntamento),
- sportelli bancari, agenzie assicurative, agenzie turistiche, agenzie immobiliari e simili,
- convivenze di carattere residenziale e sanitario assistenziale: collegi, convitti, pensionati, r.s.a., residenze in genere qualora assistite da servizi collettivi di tipo alberghiero o di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale;
- attrezzature culturali e per lo spettacolo (attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, centri per conferenze e congressi, centri culturali),
- strutture per il gioco e lo sport, spettacolari (ossia a grande richiamo di pubblico e dotate di specifiche strutture per la sistemazione degli spettatori), o meno, comprese le aree ricreative per il tempo libero,
- attrezzature sanitarie e terapeutiche e per la salute in genere (ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche),
- strutture scolastiche,
- strutture per attività sociali e ricreative: centri ricreativi, centri sociali, strutture ricreative per anziani, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

- attrezzature per servizi religiosi.

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

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

La modifica di destinazione d'uso non comportante la realizzazione di opere edilizie, ovvero comportante l'effettuazione di opere edilizie di sola manutenzione ordinaria, comporta l'obbligo di cessione (ovvero di asservimento all'uso pubblico) delle aree da adibire a parcheggio pubblico (o di uso pubblico) nei soli casi in cui le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti "esercizi di vicinato" come definiti dalla normativa vigente. Considerato che il P.R.G. non consente l'insediamento di detti esercizi, tale ipotesi può verificarsi solo in seguito all'eventuale approvazione di "atti di programmazione negoziata con valenza urbanistica" comportanti variante al P.R.G.

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

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva.

## Art. 09 CATEGORIE D'INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale sono classificati secondo le seguenti categorie di intervento (C), descritte nel seguito del presente articolo:

– Interventi di demolizione	D.
– Interventi di manutenzione ordinaria	M.O.
– Interventi di manutenzione straordinaria	M.S.
– Interventi di restauro	R.
– Interventi di risanamento conservativo	R.C.
– Interventi di ristrutturazione edilizia	R.E.
– Interventi di sostituzione edilizia	S.E.
– Interventi di nuova costruzione di autorimesse	A.
– Interventi diversi e per opere minori	I.D.
– Interventi di ricomposizione e completamento urbanistico	R.C.U.
– Interventi di nuova costruzione	N.C.
– Interventi di ristrutturazione urbanistica	R.U.

Nell'esame delle richieste di *Permesso di costruire*, si deve tener conto, ai fini della classificazione in una delle suddette categorie, non solo della natura ed entità dell'intervento risultante da ciascuna richiesta, ma anche degli interventi effettuati, o anche solo assentiti (salvo che, in quest'ultimo caso, il richiedente esplicitamente rinunci al relativo *Permesso di costruire*), per lo stesso corpo di fabbrica negli ultimi cinque anni.

Come stabilito anche dalle leggi vigenti in materia, alcune fra le categorie di seguito definite comprendono fra gli interventi ammessi anche il cambiamento di destinazione d'uso: tuttavia la destinazione d'uso degli edifici è regolamentata dalle presenti norme a prescindere dal fatto che essa rientri o meno fra gli interventi ammessi da ciascuna categoria di intervento.

Più precisamente il cambiamento di destinazione d'uso è consentito solo entro il limite massimo stabilito dalle presenti norme.

### A) INTERVENTI DI LIMITATA ENTITA'

Si intendono come tali gli interventi contenuti all'interno dell'involucro edilizio esistente, non comportanti modifiche significative al tessuto urbanistico edilizio.

#### Interventi di demolizione (D.)

Consistono nella semplice demolizione di un manufatto edilizio o di un edificio accessorio.

Tale categoria riguarda quei manufatti ed edifici accessori non originari, derivanti da aggiunte utilitarie o storicamente false, la cui permanenza sia giudicata in contrasto con i caratteri del tessuto edilizio circostante.

#### Interventi di manutenzione ordinaria (M.O.)

Sono “*gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti*” (l.r. 12/2005, art. 27, c. 1, lett. a).

Comprendono:

1. le opere di riparazione e rinnovamento delle finiture interne degli edifici;

1. le opere di riparazione e rinnovamento delle finiture esterne sempreché – nel nucleo di antica formazione – vengano conservate le caratteristiche, i materiali e i colori originari.  
E' consentito anche nel nucleo di antica formazione l'impiego di materiali diversi da quelli originari, purché compatibili – sia sotto il profilo tecnologico/prestazionale, sia sotto il profilo estetico/architettonico – con le caratteristiche dell'edificio e in ogni caso nel rispetto delle specifiche norme di zona.
2. le opere necessarie a riparare parti della struttura, delle murature, della copertura;
3. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, o ad adeguarli alle normali esigenze di uso e di esercizio;
1. l'apertura e chiusura di vani di porta all'interno delle singole unità immobiliari.

Più in generale sono di manutenzione ordinaria gli interventi che hanno luogo esclusivamente su elementi edilizi esistenti e che sono richiesti a causa del normale processo di usura o da esigenze di normale utilizzazione.

### **Interventi di manutenzione straordinaria (M.S.)**

Sono *“le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico–sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare”* (l.r. 12/2005, art. 27, c. 1, lett. b).

Comprendono:

2. le opere di consolidamento, di rinnovamento e di sostituzione di parti anche strutturali degli edifici (strutture verticali e orizzontali in genere, purché senza modifica della quota di imposta dei solai), sempreché vengano in linea di massima conservate le originarie caratteristiche (tipologiche, dimensionali, strutturali, morfologiche ed estetiche) di tali parti e l'intervento non comporti trasformazioni tali da portare ad un organismo edilizio sensibilmente diverso dal precedente.
1. le opere necessarie per allestire e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
2. le opere necessaarie per modificare l'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria possono comprendere anche la formazione, lo spostamento o la chiusura di aperture nell'involucro esterno, purché – con particolare riferimento al nucleo di antica formazione – detti interventi risultino ben coordinati con la facciata esistente e tali da non porsi in contrasto coi caratteri architettonici e compositivi della stessa.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non consentono incremento del volume dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non consentono maggiorazione del numero e della superficie delle singole unità immobiliari, salvo il caso in cui una singola unità immobiliare venga trasformata in due o più unità immobiliari, o quello in cui due o più unità immobiliari vengano aggregate in una unità immobiliare.

## Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono “*gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*” (l.r. 12/2005, art. 27, c. 1, lett. c).

Ai fini del presente P.R.G. vengono articolati e distinti come segue.

### Interventi di restauro (R.)

Tali interventi riguardano in genere edifici di particolare pregio storico o artistico.

Gli interventi sono quindi volti:

3. alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperarne l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione generale;
4. alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche o di insieme indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti documentatamente autentici;
5. alla conservazione o ripristino degli spazi liberi e di pertinenza;
1. alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi, ivi compresi quelli di matrice produttiva.

Gli interventi debbono mantenere inalterate le tipologie e gli elementi architettonici originari costituenti l'organismo edilizio, intendendosi per tali:

2. murature d'ambito e di spina o comunque portanti;
3. solai e volte;
4. sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;
5. forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
6. gli spazi intercorrenti tra parti piene di murature e serramenti in genere (finestre, porte, portoni, mostre di negozi, ecc.);
7. finiture di facciata (intonaco, muri a vista, ecc.);
1. zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

Tali elementi architettonici devono essere mantenuti ricorrendo, in caso di degrado, all'uso di materiali uguali o, se necessario, simili per forma, dimensione e colore, procedendo alla eliminazione ed al ripristino, secondo le forme originarie, degli elementi architettonici estranei.

In ogni caso é fatto divieto di alterare l'attuale assetto planivolumetrico di insieme. Possono essere autorizzate sostituzioni di parti di strutture orizzontali e/o verticali quando venga inoppugnabilmente dimostrato, anche attraverso una

adeguata documentazione grafica e fotografica, lo stato di pericolosità degli elementi stessi.

### **Interventi di risanamento conservativo (R.C.)**

Tali interventi riguardano in genere edifici di pregio storico o artistico, seppure non rilevanti.

Gli interventi sono quindi volti:

1. alla valorizzazione dell'architettura tramite il ripristino dei valori originari mediante:
  - a. il restauro e il ripristino delle facciate: su queste sono consentite parziali modifiche, purché non ne venga alterata l'unitarietà e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
  - b. il restauro ed il ripristino degli ambienti interni, nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
2. al consolidamento, ripristino, rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modifica delle posizioni delle murature portanti, dei solai a volte, delle strutture di collegamento verticale e dei tetti, da ripristinare con l'originario manto di copertura;
3. alla eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario;
4. all'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti e senza alterazione significativa dell'impianto tipologico originario.
5. al ripristino tipologico di unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite, di cui sia possibile recuperare adeguata documentazione relativa alla organizzazione originaria;
6. alla demolizione ed esecuzione di opere concernenti gli spazi esterni, atte a valorizzare l'organizzazione morfologica e distributiva originaria, nonché a potenziare il verde pubblico e/o privato.

### **Interventi di ristrutturazione edilizia (R.E.)**

Sono “gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica” (l.r. 12/2005, art. 27, c. 1, lett. d).

Detti interventi si applicano agli edifici che presentano modeste caratteristiche di pregio artistico, storico o ambientale, o che sono funzionali all'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico circostante e dei quali, conseguentemente, si prevede il mantenimento in essere pur con possibilità di adeguamento alle necessità d'uso attuali.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, anche parziale, delle facciate, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi originari, ed infine la modifica del

numero e dell'estensione delle unità immobiliari che costituivano l'organismo edilizio originario e delle destinazioni d'uso delle medesime.

Nel nucleo di antica formazione la ristrutturazione edilizia:

- non può comportare variazioni del perimetro e della posizione dell'edificio rispetto a quello preesistente, fatte salve unicamente eventuali esigenze di riallineamento sui fronti stradali imposte dai competenti organi del Comune, e non può comportare incremento del volume dell'edificio, né trasferimento o accorpamento di volumi all'interno del lotto, né mutamento dell'altezza dell'edificio, la quale deve di norma rimanere invariata, salvo specifiche norme di zona. Nelle altre zone di P.R.G.
- non può comportare variazioni dell'altezza dell'edificio, che può essere incrementata unicamente nella misura strettamente necessaria a conseguire l'altezza minima interna dei locali prescritta dai regolamenti vigenti in relazione all'uso dei locali medesimi; tale possibilità non può tuttavia essere utilizzata per aumentare il numero dei piani dell'edificio o per mutarne (in tutto o in parte) la destinazione d'uso. Inoltre tale possibilità può trovare limitazione nel caso in cui, a giudizio della Commissione Edilizia Comunale, l'incremento dell'altezza dell'edificio si ponga in contrasto con le altezze degli edifici circostanti ed in modo particolare di quelli adiacenti.

Nelle altre zone del P.R.G. la ristrutturazione edilizia, qualora attuata mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato, può comportare modifica del suo perimetro o della sua posizione, purché con l'osservanza degli indici di zona relativi all'altezza massima e alle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

Fermo restando quanto stabilito ai due commi precedenti, la ristrutturazione edilizia può comportare incremento della superficie utile dell'edificio, conseguita anche mediante la modifica della quota di imposta dei solai. Sono tuttavia da considerare sempre consentiti gli aumenti di superficie dovuti all'adeguamento, in base a specifiche norme di legge o di regolamento, della dotazione di servizi in relazione all'inserimento di impianti speciali per soggetti con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale, di impianti di sicurezza e simili.

#### **Interventi di sostituzione edilizia (S.E.)**

Considerato che la legge regionale n. 12/2005 ha stabilito (articolo 27, comma 1, lettera d) che *"nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente ..."*, a far tempo dall'entrata in vigore della presente variante n. 3/2008 gli *interventi di sostituzione edilizia* (S.E.) previsti dal P.R.G. vengono equiparati agli *interventi di ristrutturazione edilizia* attuati a mezzo di demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Pertanto, per detti interventi si applicano le precisazioni e prescrizioni indicate al paragrafo precedente per gli *interventi di ristrutturazione edilizia* (R.E.)

#### **Interventi di nuova costruzione di autorimesse (A.)**

Si definiscono "interventi di nuova costruzione di autorimesse" gli interventi volti a dar luogo alla realizzazione di nuovi corpi di fabbrica di modesta entità, privi di una propria specifica destinazione d'uso in quanto posti al servizio di altri edifici esistenti dei quali siano destinati a divenire accessori (o pertinenze) in qualità di autorimesse. Tali edifici devono avere le caratteristiche prescritte nelle presenti norme.

#### **Interventi diversi e per opere minori (I.D.)**

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di:

2. distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che possono concorrere alla modificazione e riqualificazione dell'immagine urbana;
1. cartellonistica murale o a struttura autoportante;
2. impianti di segnaletica stradale;
3. attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
1. fioriere, fontane e fontanelle;
2. volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione, come cabine telefoniche, tettoie fermata autobus, ecc.;
3. tende solari commerciali, su spazio pubblico, insegne commerciali, targhe professionali, ecc.

## **B) INTERVENTI DI MAGGIORE ENTITA'**

Si intendono come tali gli interventi che, comportando significative modificazioni del tessuto urbanistico edilizio, incidono in modo sensibile sull'assetto del nucleo di antica formazione.

### **Interventi di ricomposizione e completamento urbanistico (R.C.U.)**

Sono di ricomposizione e completamento urbanistico gli interventi rivolti ad eliminare discontinuità incompatibili con il tessuto urbano esistente o a completare situazioni rimaste incompiute e perciò pregiudizievoli dell'immagine e del decoro urbano.

Sono compresi in tali interventi ampliamenti e sopralti di edifici esistenti.

### **Interventi di nuova costruzione (N.C.)**

Sono *“quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:*

- 1) *la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;*
- 2) *gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;*
- 3) *la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*
- 4) *(numero dichiarato illegittimo dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 129 del 2006)*
- 5) *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;*
- 6) *gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;*
- 7) *la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato”*

(l.r. 12/2005, art. 27, c. 1, lett. e)

### **Interventi di ristrutturazione urbanistica (R.U.)**

Sono “*quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*” (l.r. 12/2005, art. 27, c. 1, lett. f)

## Art. 10 AREE DI PERTINENZA

Si definisce "area di pertinenza" di un edificio, ai fini delle presenti norme, la quantità di terreno considerata ai fini della verifica della possibilità edificatoria all'atto del rilascio del *Permesso di costruire* (o *Concessione edilizia* o *Licenza edilizia* o altro titolo previsto – prima d'ora – da norme vigenti).

Nel caso che, successivamente al rilascio del *Permesso di costruire*, gli indici di edificabilità relativi all'area abbiano subito variazioni per effetto di intervenute modificazioni della disciplina urbanistica, è possibile, qualora risulti più favorevole per il richiedente il *Permesso di costruire*, rideterminare l'area di pertinenza applicando i nuovi indici.

Per gli edifici realizzati in assenza di provvedimento autorizzativo (ad esempio: edifici anteriori all'entrata in vigore della Legge 1150/42), ovvero realizzati in forza di licenza edilizia rilasciata anteriormente all'entrata in vigore di indici di edificabilità, si considera area di pertinenza quella avente superficie minore fra le seguenti:

4. il lotto sul quale l'edificio insiste, appartenente alla medesima proprietà dell'edificio stesso;
5. l'area determinata applicando all'edificio gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme.

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

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio, cessa in caso di demolizione del medesimo e può essere modificato in caso di modifica degli indici di edificabilità, qualora ciò risulti più favorevole per il richiedente il *Permesso di costruire*.

## **Art. 11 VIABILITA'**

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti o da modificare sono indicati dal P.R.G. nelle tavole di azzonamento.

Sulle tavole di azzonamento del P.R.G. é indicato il calibro minimo obbligatorio delle strade di nuova previsione.

I percorsi ciclopedonali indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G. devono avere calibro non inferiore a mt 2,00.

La definizione delle strade di distribuzione interna o integrative della rete esistente nelle zone residenziali ed industriali di espansione e di ristrutturazione urbanistica costituisce oggetto dei relativi Piani Attuativi che ne stabiliscono tracciati e caratteristiche, in relazione alle soluzioni planivolumetriche prospettate per le zone interessate.

Le strade indicate nelle tavole di P.R.G. in zone ricadenti negli ambiti sottoposti all'obbligo di Piano Attuativo hanno valore indicativo per quanto riguarda l'andamento del tracciato e la determinazione della sezione viaria: in sede di definizione del Piano Attuativo tracciati e sezioni possono subire gli adeguamenti tecnici eventualmente necessari.

## **Art. 12 RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

In caso di nuova edificazione su area confinante con un corso d'acqua perenne, deve essere mantenuta libera da ogni manufatto edilizio, ivi comprese le recinzioni, una fascia della profondità di mt 3,50 a partire dalla sommità della scarpata che funge da riva, al fine di consentire le normali operazioni di manutenzione e spurgo del corso d'acqua medesimo.

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

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

Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive previste dalle presenti norme, dalle *Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano*, dai piani di settore, ed in particolare nel *Piano di settore agricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90, e dagli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

La finalità di consentire le operazioni di manutenzione e spurgo del corso d'acqua può essere conseguita con soluzioni alternative a quanto stabilito nel presente articolo, purché concordate con il/i titolare/i del diritto d'acqua.

## Art. 12 bis ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE DAGLI ELETTRODOTTI

Non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza di persone non inferiore a quattro ore entro le fasce di rispetto dalle linee elettriche aeree esterne ad alta tensione determinate nei modi stabiliti dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 «*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*» e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 «*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*» e s.s.mm.ii.

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

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

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

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

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

## **Art. 13 COSTRUZIONI A CONFINE**

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

6. ove, sul lotto confinante, preesista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in aderenza solo in corrispondenza – tanto in estensione orizzontale che in altezza (fino all'intersezione con la falda di copertura) – del fronte preesistente;
7. ove l'edificazione su due (o più) lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario;
0. ove venga stipulata una convenzione fra i confinanti, registrata e trascritta;
1. ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, avente altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,35, e a condizione che nessun lato posto in adiacenza con altre proprietà sia più lungo di mt 5,00.

Le fattispecie sopra elencate possono trovare applicazione anche cumulativamente.

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

## **Art. 14    ATTIVITÀ COMMERCIALI**

In tutte le zone del territorio comunale il rilascio di autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciali al dettaglio e di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande è soggetto all'osservanza di quanto stabilito dalle norme nazionali, regionali e comunali vigenti.

In caso di rilascio di *Permesso di costruire* (o altro titolo previsto da norme vigenti) relativo ad immobili da adibire ad attività commerciali e ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, deve essere posta particolare attenzione, ove possibile, alla predisposizione, su area adiacente o limitrofa, di idonee superfici a parcheggio nelle quantità previste dalla legislazione vigente.

## Art. 15 EDIFICI DESTINATI AD IMPIANTI TECNOLOGICI

A prescindere dalla specifica destinazione d'uso prevista dal P.R.G. (ed indicata sulle tavole dell'azzonamento) per le diverse zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale, gli edifici destinati a contenere impianti tecnici al servizio delle opere di urbanizzazione primaria, come le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di decompressione del gas, le piccole centrali telefoniche, le attrezzature necessarie per il sollevamento, il trattamento e la distribuzione dell'acqua potabile, possono trovare collocazione in tutte le zone del territorio comunale, a condizione che la loro realizzazione sia richiesta ed effettuata, oppure che la loro imprescindibile necessità sia dichiarata, dall'ente gestore del servizio (ENEL, Società concessionaria del servizio di distribuzione del gas, TELECOM, Consorzio Acqua Potabile, ecc.).

La norma può trovare applicazione in tutti i casi in cui siano garantiti il rispetto delle norme igienico sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza.

Qualora tali edifici risultino di modesta entità, la loro realizzazione, da autorizzarsi mediante *Permesso di costruire* (o altro titolo previsto da norme vigenti), non dà luogo ad alcuna verifica di possibilità edificatoria, né in termini di superficie né in termini di volumetria.

In quest'ultimo caso, ferma restando la necessità che siano garantiti il rispetto delle norme igienico sanitarie e la sussistenza delle necessarie garanzie di sicurezza, non viene imposta neppure l'osservanza della Distanza dai confini di proprietà (Dc) e della Distanza dal ciglio stradale (Ds) stabiliti dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea; per la distanza dalle strade è sufficiente il nulla-osta dell'Ente preposto alla gestione di ciascuna strada (Comune, Provincia, Anas, ecc.).

Si ritengono "di modesta entità" quegli edifici che presentino una Superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a 20,00 mq ed una Altezza (Hm) non superiore a mt 3,50.

Gli edifici in argomento devono in ogni caso essere progettati e realizzati con caratteristiche tali da consentirne l'armonico inserimento nell'ambiente circostante, sia esso di carattere urbano che agricolo-vegetazionale.

TITOLO TERZO

## **ATTUAZIONE DEL PIANO**

## **Art. 16    MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante il *Permesso di costruire* di cui alla Parte II, Titolo I, Capo II della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (o – nei casi consentiti – mediante l'equipollente *Denuncia di inizio attività* di cui alla Parte II, Titolo I, Capo III della medesima legge regionale), conseguente o meno alla formazione ed approvazione di uno dei Piani urbanistici Attuativi (P.A.) previsti dalle leggi vigenti.

Il Piano Regolatore indica, nelle tavole dell'azzonamento, gli ambiti entro i quali gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono obbligatoriamente subordinati alla preventiva approvazione del Piano Attuativo.

## Art. 17 PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

I Piani Urbanistici Attuativi mediante i quali vengono attuate le previsioni di P.R.G. sono i seguenti:

2. Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
3. Piani di Recupero (P.R.) del patrimonio edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e seguenti della Legge 05. 08.1978, n. 457;
4. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18.04.1962, n. 167 e successive modificazioni;
5. Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865;
6. Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui all'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150;
7. Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla Legge 17.02.1992, n. 179, e di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12;
1. Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.) di cui all'articolo 11 della Legge 04.12.1993, n. 493.

Le tavole dell'azonamento di P.R.G. indicano con la generica sigla P.A. l'obbligo di approvazione di un Piano Attuativo, intendendosi per tale uno dei Piani sopra elencati.

In altri casi le stesse tavole indicano invece in modo più specifico il tipo di Piano Attuativo che deve essere approvato (P.P., P.R., P.E.E.P., P.I.P., P.L.) o che é già stato approvato.

Gli strumenti e le procedure della pianificazione attuativa come pure il contenuto dei singoli Piani Attuativi sono disciplinati dalle vigenti leggi nazionali e regionali.

I Piani Attuativi debbono disciplinare l'uso di tutte le aree comprese nell'ambito contrassegnato dalla sigla P.A. o da altra più specifica.

Sono in ogni caso fatte salve e riconfermate dal presente P.R.G. le previsioni di Piani Attuativi già adottati alla data della sua adozione.

Nel caso che, al termine del periodo di validità della convenzione di lottizzazione di cui all'articolo 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, non siano stati chiesti dal Lottizzante (in tutto o in parte) i titoli abilitativi per l'edificazione delle aree incluse nel perimetro del P.L., l'edificazione delle aree stesse può essere portata a compimento mediante il rilascio di *Permessi di costruire* e senza necessità di rinnovo della convenzione, a condizione che il Lottizzante abbia ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a suo carico dalla convenzione.

Qualora si verifichi tale ipotesi, ai fini del rilascio dei *Permessi di costruire* si fa riferimento agli indici di edificabilità previsti dal Piano di Lottizzazione.

Al contrario, nel caso che il Lottizzante non abbia ottemperato a tutti gli obblighi ed oneri posti a suo carico, l'edificazione delle aree incluse nel perimetro del Piano di Lottizzazione può essere portata a compimento solo previo rinnovo della convenzione.

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

All'interno del perimetro che delimita, sulle tavole di azionamento del P.R.G., l'ambito di ciascun Piano Attuativo, devono essere previste aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico nella quantità minima determinata con l'applicazione dell'indice Stn, aree che devono essere cedute al Comune a titolo gratuito (o assoggettate a servitù di uso pubblico), da parte dei proprietari interessati, qualora si tratti di Piano di iniziativa privata, oppure acquisite da parte del Comune (o assoggettate a servitù di uso pubblico), qualora si tratti di Piano di iniziativa pubblica.

Le tavole di azionamento di P.R.G. non indicano di norma la localizzazione di tali aree, che deve essere stabilita all'atto della redazione ed approvazione del P.A. medesimo; nei casi in cui, al contrario, il P.R.G. indica sulle tavole dell'azionamento la localizzazione delle aree in parola, il P.A. deve attenersi a tale indicazione e deve altresì rispettare la estensione di tali aree, se superiore a quella derivante dall'applicazione dell'indice Stn.

Nelle zone omogenee residenziali l'applicazione dell'indice Stn comporta normalmente la cessione di una quantità di aree per standard urbanistici inferiore alla dotazione di legge (mq 26,50 per abitante); la differenza per arrivare a tale dotazione viene monetizzata a favore del Comune.

Per i Piani Attuativi riguardanti il patrimonio edilizio esistente, la dotazione di standards urbanistici è commisurata alla sola quota parte del volume (V) o della Superficie lorda di pavimento (Slp) per la quale il Piano stesso prevede le seguenti categorie d'intervento (vedi articolo 09):

- Modifica di destinazione d'uso.
- Ristrutturazione edilizia (R.E.)
- Sostituzione edilizia (S.E.)
- Ricomposizione e completamento urbanistico (R.C.U.)
- Nuova costruzione (N.C.)
- Ristrutturazione urbanistica (R.U.)

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

Come previsto dalle norme vigenti, la possibilità di fare ricorso alla monetizzazione sostitutiva delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standards urbanistici) è

esclusa per i Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Comma inserito in seguito a prescrizione regionale contenuta nella deliberazione G.R. n. VII/419 in data 7 luglio 2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 35 del 30 agosto 2000.

## **Art. 19 ELABORATI A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI**

Gli elaborati che devono essere prodotti a corredo di ciascun Piano Attuativo sono quelli indicati dalle rispettive leggi istitutive e relative norme di attuazione.

Deve essere inoltre osservato quanto stabilito con deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984, n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984, n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987, n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997, n. VI/30267.

Eventuali norme emanate successivamente prevarranno sulle presenti n.t.a.

TITOLO QUARTO

## **NORME DI ZONA**

## **Art. 20    ZONE OMOGENEE DI P.R.G.**

Ai fini della disciplina di P.R.G. sono individuate, sul territorio comunale, le sottoindicate 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

Negli articoli seguenti é dettata la disciplina specifica di ciascuna delle sopraelencate zone omogenee.

## Art. 21 ZONA A: NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

### 21.01 Definizione

Zona A: nucleo di antica formazione

### 21.02 Descrizione

Sono così definite le parti del territorio comunale edificato interessate da agglomerati ed insediamenti urbani di antico impianto e formazione aventi carattere storico o anche solo ambientale, che costituiscono testimonianza della cultura e delle tradizioni locali.

Sono in esse comprese anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione visuale con l'edificato e meritevoli di particolare attenzione per un recupero urbanistico.

Per le condizioni di degrado in essa riscontrabili, tale zona viene interamente individuata quale "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 e seguenti della legge 05 agosto 1978, n. 457.

### 21.03 Destinazione d'uso

Per tutti i fabbricati inclusi entro il perimetro del "nucleo di antica formazione" é di norma ammessa la destinazione d'uso residenziale; le destinazioni d'uso diverse dalla residenza, purché ammesse dalle presenti norme nella zona A, sono consentite nella misura del 50% della superficie lorda di pavimento di ciascun singolo corpo di fabbrica.

E' fatta salva la maggior quantità percentuale eventualmente già raggiunta per tali destinazioni alla data di adozione della variante integrativa del P.R.G. riguardante il nucleo di antica formazione: in caso di mutamento di destinazione d'uso nei relativi fabbricati deve tuttavia essere osservato il limite di cui al comma precedente.

Qualora un corpo di fabbrica appartenga a diversi proprietari, la verifica del limite di cui al primo comma deve essere effettuata relativamente a ciascuna proprietà.

### 21.04 Modalità di intervento

#### 21.04.01 Interventi eseguibili mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Tutti gli interventi appartenenti alle categorie di cui al gruppo A) dell'articolo 09 (interventi di limitata entità, contenuti all'interno dell'involucro edilizio esistente, non comportanti modifiche significative al tessuto urbanistico edilizio) possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Gli elaborati grafici di piano stabiliscono, per ciascun edificio, la categoria d'intervento ammessa (mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di Recupero*) fra quelle appartenenti al predetto gruppo A) dell'articolo 09.

Tuttavia, qualora l'intervento proposto comporti modifiche di destinazione d'uso per una Superficie utile (Su) eccedente i 100 mq, determinata anche dalla somma di più interventi eseguiti in tempi diversi, diviene obbligatorio il ricorso al *Piano di Recupero* di cui alla Legge 05 agosto 1978, n. 457.

#### 21.04.02 Atto unilaterale d'obbligo per gli interventi eseguibili mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*

Tutti gli interventi da assentire mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero* sono soggetti ad atto unilaterale d'obbligo con sottoscrizione autentica.

In tali atti, oltre all'assunzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, se ed in quanto dovuti, devono essere altresì stabiliti:

8. la disciplina della destinazione d'uso di ogni corpo di fabbrica e/o di ogni sua parte;
9. la disciplina della destinazione d'uso delle superfici coperte e/o scoperte;
10. l'impegno alla eventuale cessione al patrimonio comunale di aree e/o di immobili, ivi comprese le aree necessarie per gli allargamenti stradali, e alla loro sistemazione, secondo le previsioni di piano;
11. l'individuazione dei passaggi pedonali, androni, viali pedonali, portici e vicoli previsti dal piano da sottoporre a servitù di pubblico passaggio, eventualmente normato per quanto concerne orari di apertura e chiusura, manutenzione, pulizia ed illuminazione;
12. l'impegno a rispettare le norme specifiche relative al "nucleo di antica formazione" di cui al presente articolo;
1. la dichiarazione che, per lo stesso Corpo di fabbrica (Cf), non ci si è già avvalsi della possibilità offerta dal precedente punto 21.04.1, ultimo comma.
1. quanto altro risulti eventualmente necessario.

#### 21.04.03 Interventi eseguibili previa approvazione di *Piano di recupero*.

Tutti gli interventi appartenenti alle categorie di cui al gruppo B) dell'articolo 09 (interventi di maggiore entità che, comportando significative modificazioni del tessuto urbanistico edilizio, incidono in modo sensibile sull'assetto del nucleo di antica formazione), ovvero quelli che, pur appartenendo al gruppo A), comportino modifica di destinazione d'uso per una Superficie utile (Su) eccedente i 100 mq, possono essere effettuati solo previa approvazione del *Piano di Recupero* di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, o altro Piano equipollente previsto dalle vigenti norme nazionali o regionali.

Gli interventi di cui al suddetto punto B) possono essere resi possibili dal *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente) su tutti gli edifici inclusi nel "nucleo di antica formazione", con la sola eccezione degli edifici per i quali il presente piano consente le categorie del restauro (R) e del risanamento conservativo (R.C.); questi ultimi edifici, pur potendo per ragioni di omogeneità e completezza essere inclusi nella perimetrazione del *Piano di Recupero*, non possono tuttavia, neppure per effetto del Piano medesimo, subire interventi di categoria eccedente quella per ciascuno di essi prevista dal presente piano.

#### 21.04.04 Procedura da eseguire per la perimetrazione dell'ambito del *Piano di Recupero* e per l'individuazione dei contenuti e delle finalità del Piano medesimo.

Sulla tavola n. 10 del P.R.G. ("azzonamento", scala 1 : 2.000) è indicata la perimetrazione di un ambito assoggettato ad obbligo di *Piano di Recupero*.

Ulteriori perimetri di ambiti da assoggettare in *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente) potranno essere determinati dall'Amministrazione Comunale con deliberazione dell'organo competente.

L'Amministrazione Comunale può assumere tale deliberazione di Sua iniziativa ogni qualvolta giudichi opportuno o necessario che, in relazione ad un determinato ambito urbanistico-edilizio, venga predisposto un *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente).

In alternativa l'Amministrazione Comunale può invece assumere tale deliberazione su proposta degli interessati; in tal caso deve essere seguita la procedura seguente:

1. i proprietari, o gli interessati muniti di altro valido titolo, propongono l'individuazione dell'ambito del *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente), corredando la richiesta con una documentazione sullo stato di fatto e con una indicazione sommaria dell'intervento auspicato. A tal fine deve essere presentato:
  - a) estratto di mappa con individuazione degli immobili che si propone di includere nel Piano – scala 1:1.000;
  - b) planimetria quotata dello stato di fatto, con indicazione delle altezze degli edifici;
  - c) planimetria quotata con proposta progettuale, con indicazione delle altezze;
  - d) relazione di accompagnamento.
2. il Responsabile del Procedimento istruisce la pratica integrando la documentazione con dati, rilevazioni, informazioni ulteriori, e propone, sulla base dei criteri prefissati, la più adeguata perimetrazione dell'ambito e le prescrizioni da osservare in sede di redazione del Piano;
3. la richiesta di individuazione dell'ambito con l'istruttoria del Responsabile del Procedimento è sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Comunale, sentito il parere consultivo di eventuali Commissioni all'uopo previste dallo Statuto Comunale e dai relativi Regolamenti Attuativi;
4. l'organo comunale competente definisce la perimetrazione dell'ambito, fissando i criteri specifici che devono essere seguiti nella elaborazione del Piano, e decide se lo stesso possa essere elaborato dai privati o, nel caso ricorra un interesse pubblico perseguibile solo con la redazione d'ufficio, debba essere redatto dall'Amministrazione Comunale;
5. gli interessati elaborano il Piano, che, previa acquisizione del parere del Responsabile del Procedimento e della Commissione Edilizia Comunale, nonché di eventuali Commissioni all'uopo previste dallo Statuto Comunale e dai relativi Regolamenti Attuativi, viene sottoposto all'organo comunale competente per l'adozione;
6. una volta adottato, il Piano deve essere sottoposto, per conseguire l'approvazione definitiva, all'iter previsto dalle leggi vigenti.

21.04.05 Criteria da osservare da parte dell'Amministrazione Comunale per la perimetrazione dell'ambito del *Piano di Recupero* e per l'individuazione dei contenuti e delle finalità del Piano medesimo

I criteri che devono essere osservati da parte dell'Amministrazione Comunale per la perimetrazione dell'ambito del *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente) e per l'individuazione dei contenuti e delle finalità del Piano medesimo sono i seguenti:

1. deve in primo luogo essere garantito il rispetto delle previsioni del P.R.G. relative al "nucleo di antica formazione";
1. nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, il Piano deve essere esteso ad un ambito significativo dal punto di vista urbanistico–edilizio. Criterio principale al fine di stabilire tale significatività è l'unitarietà dell'ambito proposto, che deve in genere comprendere un intero isolato o almeno una intera "unità urbanistico–edilizia"; può però comprendere anche un singolo "corpo di fabbrica", nei casi in cui si ritenga che ciò non comprometta la possibilità di soluzione unitaria dei problemi urbanistico edilizi dell'intera "unità urbanistico–edilizia"; si deve invece

evitare di individuare perimetrazioni limitate ad una sola "unità funzionale", in quanto non sufficientemente significative;

19. nel caso di eventuali interventi di ricomposizione e completamento urbanistico o di nuova costruzione, la perimetrazione deve comprendere il lotto di intervento, ovvero il sedime del fabbricato da realizzare con le relative pertinenze al coperto e allo scoperto, e deve inoltre essere estesa alla viabilità circostante o alle aree pubbliche circostanti al fine di garantire il necessario coordinamento fra la progettazione dell'edificio e l'adeguamento di queste ultime;
3. deve essere garantito il soddisfacimento delle esigenze di carattere pubblico e collettivo, in specie per quanto riguarda gli adeguamenti ed i miglioramenti degli spazi e delle strutture per la mobilità veicolare e ciclo-pedonale e delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico con particolare riguardo ai parcheggi; si deve pertanto evitare di individuare perimetrazioni che pregiudichino la possibilità di soluzione di tali problemi, e nel fissare i criteri da eseguire nella successiva progettazione dell'intervento si deve assegnare la priorità assoluta alle problematiche di cui al presente punto;
4. deve essere garantita la tutela e la valorizzazione di edifici adiacenti o limitrofi a quelli per i quali viene proposta la perimetrazione, classificati dal piano fra quelli meritevoli di tutela in quanto contraddistinti da elementi di pregio storico o artistico o anche semplicemente ambientale; nel perimetrare gli ambiti dei Piani di Recupero e nel fissare i criteri da seguire nella successiva progettazione si deve aver cura pertanto di non pregiudicare tale tutela e valorizzazione;
5. si deve aver cura di garantire la conservazione di eventuali coni visuali;
6. si deve aver cura di conservare, valorizzare ed incrementare la presenza di eventuale vegetazione esistente e, ove possibile, di prevedere la messa a dimora di nuova vegetazione;

## 21.05 Edificabilità

### 21.05.01 Limiti di edificabilità nel nucleo di antica formazione.

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici e con le seguenti modalità:

If : pari all'esistente per gli interventi di cui al gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

In caso di interventi appartenenti alle categorie di intervento "R.C.U." (ricomposizione e completamento urbanistico) e "N.C." (nuova costruzione) – laddove eventualmente ammessi dal P.R.G. – la volumetria massima realizzabile è quella a tal fine espressamente e specificamente assegnata dal P.R.G. stesso

It : non superiore all'esistente per gli interventi di cui al gruppo B), subordinati a preventiva approvazione di *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente).

In caso di interventi appartenenti alle categorie di intervento "ricomposizione e completamento urbanistico (R.C.U.)" e "Interventi di nuova costruzione (N.C.)", la volumetria massima realizzabile è quella espressamente e specificamente assegnata dal P.R.G.

Rc : pari all'esistente per gli interventi di cui al gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Non superiore all'esistente per gli interventi di cui al gruppo B), subordinati a preventiva approvazione di *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente).

Ip : pari all'esistente per gli interventi di cui al gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Non inferiore all'esistente per gli interventi di cui al gruppo B), subordinati a preventiva approvazione di *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente).

Distanze:

Dc : non inferiore all'esistente per gli interventi del gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Secondo le indicazioni del *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente) per gli interventi di cui al gruppo B).

Ds : non inferiore all'esistente per gli interventi del gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Secondo le indicazioni del *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente) per gli interventi di cui al gruppo B).

De : non inferiore all'esistente per gli interventi del gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*.

Secondo le indicazioni del *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente) per gli interventi di cui al gruppo B).

E' consentito, anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, mantenere le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai fabbricati antistanti, in atto alla data di adozione del P.R.G., fatte salve, per la distanza dalle strade, differenti motivate prescrizioni da parte delle competenti autorità per ragioni di pubblico interesse.

E' inoltre consentito, anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, ed anche in caso di ampliamento o nuova costruzione (qualora ammessi) mantenere una distanza dalla strada conforme a quella determinata dall'allineamento in atto sui lotti limitrofi, limitatamente alla porzione del fronte dell'edificio non eccedente l'altezza in gronda esistente nei fabbricati limitrofi.

Per "allineamento in atto" si intende quello determinato dalla maggioranza degli edifici nel tratto di strada interessato dall'intervento.

Per "altezza in gronda esistente" si intende l'altezza in gronda della maggioranza degli edifici nel tratto di strada interessato dall'intervento.

Hm : pari all'esistente per tutti gli interventi di cui al gruppo A), soggetti a *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*. Nel caso che l'edificio presenti altezze nette interne inferiori a quelle minime richieste, in relazione alla destinazione d'uso in progetto, per l'agibilità dei locali, è possibile aumentarne l'altezza fino al conseguimento delle altezze minime necessarie, a condizione che l'innalzamento non determini una situazione atipica rispetto ai fabbricati adiacenti e circostanti.

Pari a quella degli edifici circostanti, senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture e senza considerare gli edifici atipici (cioè gli edifici la cui altezza costituisca una eccezione rispetto alla generalità degli edifici circostanti), per tutti gli interventi di cui al gruppo B) effettuati mediante *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente).

Sp : 0,1 mq per mc edificato.

La dotazione di parcheggi al servizio del fabbricato, al coperto ed allo scoperto, di cui alla Legge 122/1989 nella misura di 1 mq ogni 10 mc di

volume del fabbricato, deve essere garantita per gli interventi rientranti nelle categorie di intervento sottoelencate:

- R.E. - Interventi di ristrutturazione edilizia;
- S.E. - Interventi di sostituzione edilizia;
- R.C.U. - Interventi di ricomposizione e completamento urbanistico;
- N.C. - Interventi di nuova costruzione;
- R.U. - Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Stn : 10,00 mq per ogni 100 mc di volume edificato  
(l'indice si applica solo in caso di P.A.)

## 21.06 Norme particolari di zona

### 21.06.01 Norme edilizie particolari.

Gli interventi devono essere effettuati conformemente a quanto specificamente prescritto nell'elaborato 11 "*Disciplina interventi sui fabbricati del nucleo di antica formazione*" in scala 1 : 1.000.

Inoltre, in generale, gli interventi di recupero e di nuova edificazione nel nucleo di antica formazione devono avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

0. in generale gli interventi devono prevedere l'impiego di tipologie, morfologie, materiali, forme, colori, elementi architettonici, particolari costruttivi e finiture corrispondenti a quelli della tradizione costruttiva locale e all'età dell'edificio;
1. eventuali aggiunte e sovrastrutture di epoca recente devono essere eliminate o adeguate a quanto stabilito nel precedente comma;
2. per gli interventi di recupero di edifici esistenti, ci si deve in generale adeguare alle caratteristiche proprie originarie dell'edificio. Ciò vale anche nel caso che l'edificio sia "atipico", e cioè che presenti caratteristiche differenti da quelle degli edifici circostanti;
3. per gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, ci si deve attenere in generale ai seguenti criteri:
  - ) i tetti devono essere a falda. E' ammesso l'inserimento di lucernari ed abbaini;
  - a) i manti di copertura devono essere preferibilmente in tegole a canale (coppi) o tegole portoghesi in cotto di colore naturale;
  - b) le facciate devono essere intonacate e tinteggiate in uno dei colori della cartella cromatica allegata alle presenti norme. Si precisa in proposito che essa è vincolante solo per quanto riguarda le tinte e non per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali;
  - c) i serramenti esterni devono essere in legno verniciato in tinte adeguate o naturale lucidato, o in metallo verniciato in tinte adeguate) o in materiale plastico in tinte adeguate;
  - d) gli apparecchi di oscuramento devono essere costituiti da persiane ad alette;
  - e) la lattoneria deve essere in rame o lamiera verniciata con colori adeguati, con sagome tradizionali;
  - f) i parapetti dei balconi devono essere in ferro verniciato, di foggia tradizionale;

- g) le zoccolature delle facciate non devono essere più alte di cm 60–70, e devono essere realizzate con intonaco o in pietra naturale a lastre rettangolari a tutta altezza a piano di sega, o bocciardate, o martellinate, o fiammate;
- h) i comignoli devono essere del tipo tradizionale in mattoni, intonacati o lasciati a vista, e coppi;
- i) le pavimentazioni esterne devono essere in pietra naturale o artificiale, inclusi gli elementi prefabbricati autobloccanti in cemento purché di forma, pezzatura e colore adeguati, o in mattoni di laterizio, o in piastrelle di cotto, o in altri materiali tradizionali o sintetici ma assimilabili a quelli tradizionali;
- j) i colori delle facciate e degli infissi devono essere scelti fra quelli della allegata cartella cromatica (allegato "A");

21.06.02 Documentazione tecnica richiesta in caso di intervento mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*

In caso di intervento mediante *Permesso di costruire* non preceduto da *Piano di recupero*, la relativa domanda deve essere corredata dagli elaborati di rilievo e di progetto elencati nella tabella riportata alla pagina seguente:

elaborato	scala	categorie di interv. per le quali l'elaborato é richiesto
-----------	-------	---

ELABORATI RELATIVI ALLA LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:

- estratto catastale:	scala 1: 1000	D.-M.O.-M.S.-R.- R.C.-R.E.-S.E.-A.-I.D.
- estratto cartografia specifica centro storico:	scala 1: 500	D.-M.O.-M.S.-R.- R.C.-R.E.-S.E.-A.-I.D.

ELABORATI RELATIVI ALLA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO:

- rilievo fotografico a colori, nel formato minimo di cm 15 x 18, con individuazione dei punti di ripresa su planimetria in scala 1:500:		D.-M.O.-M.S.-R.- R.C.-R.E.-S.E.-A.-I.D.
- planimetria generale relativa allo stato di fatto, con misure e quote altimetriche:	scala 1: 200	M.S.-R.-R.C.- R.E.-S.E.-A.- I.D.-
- piante dello stato di fatto degli edifici esistenti:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.
- sezioni dello stato di fatto degli edifici esistenti:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.
- prospetti dello stato di fatto degli edifici esistenti:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.
- analisi degli interventi subiti dall'edificio durante la sua storia e datazione degli stessi:	scala 1: 50	R.-R.C.-R.E.

ELABORATI RELATIVI AL PROGETTO

- Piante di progetto degli edifici:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.
- Sezioni di progetto degli edifici:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.
- Prospetti di progetto degli edifici:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.
- Particolare di facciata:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.
- Piante con sovrapposizione stato di fatto e progetto:	scala 1: 50	M.S.-R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.
- Relazione illustrativa dei caratteri e della natura dell'intervento e dei materiali e finiture impiegati:	scala 1: 50	M.S.- R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.-I.D.
- Bozza di atto unilaterale d'obbligo:	scala 1: 50	R.-R.C.-R.E.- S.E.-A.

Sugli elaborati di progetto devono essere evidenziate a colori le opere da demolire e quelle da costruire (in tinta gialla le opere da demolire e in tinta rossa quelle da costruire).

Oltre agli elaborati sopra elencati devono essere presentati gli ulteriori elaborati richiesti da disposizioni vigenti (ad esempio: elaborati illustrativi delle soluzioni adottate per il superamento delle barriere architettoniche).

21.06.03 Documentazione tecnica richiesta in caso di intervento mediante *Piano di Recupero*.

In caso di intervento mediante *Piano di Recupero* (o altro Piano equipollente), la documentazione da presentare per l'approvazione del progetto planivolumetrico medesimo è quella prevista dalla vigente normativa nazionale e regionale a corredo dei piani attuativi, ed in particolare dalla deliberazione della Giunta Regionale in data 27 marzo 1984 n. III/37689, modificata con deliberazione G.R. in data 10 aprile 1984 n. III/38054, modificata con deliberazione G.R. in data 24 luglio 1987 n. IV/22289, modificata con deliberazione G.R. in data 03 maggio 1989 n. IV/42321 ed ancora modificata con deliberazione G.R. in data 25 luglio 1997 n. VI/30267.

Oltre a quanto sopra, una volta approvato il *Piano di recupero* (o altro Piano equipollente) deve essere presentata l'intera documentazione costituente il progetto edilizio vero e proprio, costituito da piante, prospetti, sezioni, particolare di facciata, schema delle fognature, e quant'altro richiesto dalle norme vigenti per il rilascio di *Permessi di costruire*.

21.06.04 Estensione delle norme della zona A alle zone omogenee limitrofe.

Per i fabbricati (esistenti o in progetto) ricadenti in zone omogenee di P.R.G. diverse dalla zona A, prospettanti verso strada ed antistanti fabbricati (o aree fabbricabili) posti sul lato opposto della strada e ricadenti in zona A, devono essere osservate, qualora più restrittive, le norme vigenti nella zona A stessa concernenti le caratteristiche architettoniche e costruttive di carattere estetico-ambientale.

21.06.05 Autorimesse.

Di norma le autorimesse devono essere ricavate all'interno degli edifici esistenti o in progetto; possono essere realizzati edifici accessori esterni destinati ad autorimessa solo alle seguenti condizioni:

0. sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tali autorimesse all'interno degli involucri edilizi esistenti;
1. la superficie di tali autorimesse non ecceda la dotazione minima di spazi di parcheggio di pertinenza richiesta dal P.R.G. e dalle norme vigenti (legge 122/1989);
2. le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano tali da garantirne l'armonico inserimento nel nucleo di antica formazione (coperture a falda, facciate esterne intonacate e tinteggiate o col medesimo rivestimento di quelle dell'edificio principale, altezza all'estradosso della copertura, nel punto più alto, non superiore a mt 2,50, lattonerie realizzate con materiali e forme idonee, serramenti esterni in legno o in metallo verniciato, ecc.). In particolare devono essere rispettati i criteri generali dettati dalle presenti norme per gli interventi nel nucleo di antica formazione;
3. nel caso il manufatto sia da realizzare in un cortile composto da diverse proprietà, la richiesta di *Permesso di costruire* sia sottoscritta per accettazione da tutti i proprietari interessati;
4. in ogni caso la richiesta di *Permesso di costruire* sia accompagnata da un progetto planivolumetrico, anch'esso sottoscritto per accettazione da tutti gli eventuali altri proprietari interessati ed accompagnato da apposita impegnativa sottoscritta da questi ultimi, registrata e trascritta, che stabilisca la posizione, l'estensione ed il sedime da osservare in caso di realizzazione di ulteriori autorimesse nello stesso cortile o nello stesso compendio immobiliare.

Per tali edifici deve essere istituito l'obbligo di asservimento al fabbricato principale, del quale devono costituire accessorio con la specifica destinazione d'uso di autorimesse.

La realizzazione dei suddetti edifici accessori (destinati ad autorimessa) può comportare incremento della superficie coperta in deroga all'edificabilità di zona; tuttavia la realizzazione di essi non può dar luogo ad un rapporto di copertura, computato tenendo conto anche degli altri edifici esistenti sul medesimo lotto, superiore al 60% della superficie fondiaria del lotto.

21.06.06 Mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti.

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., possono subire mutamenti di destinazione d'uso, con le modalità previste dalle norme vigenti, solo a favore di destinazioni ammesse.

21.06.07 Utilizzo di piani terra e sottotetti esistenti.

Fatto salvo quanto stabilito nella Parte II, Titolo IV, Capo I (*Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), eventuali piani terreni e sottotetti di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme possono essere utilizzati ai fini residenziali o accessori senza necessità di verificarne l'ammissibilità sotto il profilo della volumetria ammessa, ferma restando la corresponsione del *contributo di costruzione*<sup>2</sup> (se dovuto) e fermo restando l'obbligo di osservanza del Regolamento Locale d'Igiene in relazione alla nuova destinazione d'uso richiesta.

21.06.08 Prescrizioni regionali di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. VII/419 in data 7 luglio 2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 35 del 30 agosto 2000.

*<< Gli interventi di demolizione e ricostruzione interessanti i corpi di fabbrica individuati nella tavola (...) 11.A (...) con le sigle (SE), (RE), (N.C. ...) dovranno essere coerenti per tipologia, sistemi costruttivi e materiali con il tessuto urbano del vecchio nucleo.*

*In tutti gli interventi ricadenti in Zona A–Vecchio Nucleo dovranno essere evitati l'inserimento di lucernari in falda e serramenti in materiale plastico.*

*(...) >>*

---

<sup>2</sup>

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

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

ALLEGATO "A"

Cartella cromatica

## FACCIATE

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Match Point Plus - 170 tinte per l'arredo urbano", edizione 01/06.

Si precisa che la seguente cartella è vincolante solo per quanto riguarda le tinte e non per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1	-	C1	05	84	16	-	F0	29	76
2	-	C3	14	75	18	-	F1	14	81
3	-	C5	10	73	18	-	F1	17	81
4	-	C2	25	55	19	-	F4	36	73
5	-	D3	21	72	20	-	F5	16	78
6	-	D0	17	70	21	-	F6	07	74
7	-	D4	14	73	22	-	F6	08	77
8	-	D7	09	82	23	-	F7	31	77
9	-	E3	10	80	24	-	F9	32	78
10	-	E3	20	74	25	-	G4	08	80
11	-	E4	15	78	26	-	G6	03	87
12	-	E4	16	80	27	-	GN	02	83
13	-	E8	16	75	28	-	JN	01	86
14	-	E7	18	76	29	-	LN	00	85
15	-	E8	14	79	30	-	NN	00	83

## INFISSI

I codici colore elencati sono stati ricavati dalla cartella Sikkens "Colour Collection 3031", edizione 02/94.

Si precisa che la seguente cartella è vincolante solo per quanto riguarda le tinte e non per quanto riguarda il riferimento a marchi commerciali.

1	-	SO	10	70	25	-	PO	15	55
2	-	SO	10	30	26	-	NO	50	20
3	-	S0	05	45	27	-	NO	40	40
4	-	SN	02	77	28	-	NO	40	20
5	-	SN	02	27	29	-	NO	30	40
6	-	RO	40	30	30	-	NO	30	20
7	-	R0	10	60	31	-	NO	20	30
8	-	QO	40	50	32	-	L8	30	40
9	-	QO	40	30	33	-	L8	30	30
10	-	QO	40	20	34	-	L8	20	50
11	-	QO	30	50	35	-	LO	30	20
12	-	QO	30	40	36	-	HN	02	85
13	-	QO	30	30	37	-	G8	06	90
14	-	QO	30	20	38	-	GN	02	90
15	-	QO	20	30	39	-	G4	03	88
16	-	QO	10	70	40	-	G4	04	84
17	-	QO	05	65	41	-	F6	03	87
18	-	PO	40	30	42	-	E5	50	40
19	-	PO	40	20	43	-	D6	40	30
20	-	PO	30	50	44	-	D2	40	30
21	-	PO	30	30	45	-	D2	30	30
22	-	PO	30	20	46	-	C8	40	30
23	-	PO	20	50	47	-	C8	30	20
24	-	PO	20	20					

## **Art. 22 ZONA B: RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE**

### **22.01 Definizione**

Zona B: residenziale di recente formazione

### **22.02 Descrizione**

Sono così denominate 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.

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato all'articolo 08.

### **22.04 Modalità d'intervento**

Nella zona è consentito, mediante *Permesso di costruire* non preceduto da Piano attuativo, effettuare, nel rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal P.R.G., interventi di completamento dell'edificazione (ampliamenti e nuove costruzioni), nonché ogni tipo di intervento di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

### **22.05 Edificabilità**

If : 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sul medesimo lotto o sui lotti adiacenti o limitrofi, comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Hm : 8,50 mt.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

### **22.06 Norme particolari di zona**

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi possono subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni d'uso ammesse, ed in questo caso possono subire interventi anche di altra categoria.

## **Art. 23 ZONA C1: RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO.**

### **23.01 Definizione**

Zona C1: residenziale di completamento

### **23.02 Descrizione**

Sono così denominate 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.l. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato all'articolo 08.

### **23.04 Modalità d'intervento**

Nella zona è consentito, mediante *Permesso di costruire* non preceduto da Piano attuativo, effettuare, nel rispetto degli indici di edificabilità stabiliti dal P.R.G., interventi di completamento dell'edificazione (ampliamenti e nuove costruzioni), nonché ogni tipo di intervento di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

### **23.05 Edificabilità**

If : 1,0 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sul medesimo lotto o sui lotti adiacenti o limitrofi, comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Hm : 8,50 mt.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

### **23.06 Norme particolari di zona**

Gli edifici aventi destinazione d'uso non ammessa, esistenti alla data di adozione del P.R.G., possono subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Essi possono subire mutamenti di destinazione d'uso solo a favore di destinazioni ammesse, ed in questo caso possono subire interventi anche di altra categoria.

## **Art. 24    ZONA C2:    RESIDENZIALE DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE**

### **24.01    Definizione**

Zona C2: residenziale di espansione con Piano Attuativo vigente

### **24.02    Descrizione**

Sono così denominate le parti del territorio destinate alla residenza interessate da Piani di Lottizzazione approvati anteriormente alla data di adozione del P.R.G. ed attualmente in corso di attuazione.

### **24.03    Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle stabilite nel Piano di Lottizzazione vigente.

### **24.04    Modalità d'intervento**

Nella zona é consentito portare a compimento le previsioni di ciascun singolo Piano di Lottizzazione, mediante *Permesso di costruire*.

### **24.05    Edificabilità**

L'edificazione può avvenire nel rispetto degli indici e delle previsioni del Piano di Lottizzazione, che si intendono riconfermati dal presente P.R.G.

### **24.06    Norme particolari di zona**

In caso che venga a cessare l'efficacia della convenzione di lottizzazione, si applica quanto previsto al precedente articolo 17.

## **Art. 25 ZONA C3: RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

### **25.01 Definizione**

Zona C3: residenziale di espansione

### **25.02 Descrizione**

Sono così denominate le parti del territorio destinate alla residenza attualmente libere da edificazione ed in gran parte prive delle opere di urbanizzazione primaria.

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato all'articolo 08.

### **25.04 Modalità d'intervento**

Il rilascio del *Permesso di costruire* deve essere preceduto dall'approvazione di Piano attuativo, esteso all'intero ambito perimetrato sulla tavola dell'azzonamento.

In assenza del Piano suddetto, su eventuali edifici esistenti possono essere effettuati esclusivamente interventi corrispondenti alle categorie (Ci) seguenti, in quanto di mera conservazione e manutenzione:

- D. - Interventi di demolizione;
- M.O. - Interventi di manutenzione ordinaria;
- M.S. - Interventi di manutenzione straordinaria;
- R. - Interventi di restauro;
- R.C. - Interventi di risanamento conservativo;
- R.E. - Interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

### **25.05 Edificabilità**

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

It : 10.000 mc/Ha.

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt Il Piano attuativo può stabilire distanze differenti dai confini dei lotti. Deve però essere rispettata la distanza di mt 5,00 dal confine con proprietà esterne al perimetro del P.A.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Hm : 8,50 mt.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato.

Stn : 10,00 mq per ogni 100 mc di volume edificato.

### **25.06 Norme particolari di zona**

La pianificazione attuativa dovrà tendere a risolvere in modo organico ed unitario l'edificazione nel comparto.

Ove possibile, si avrà cura di separare i percorsi carrabili dai percorsi ciclo-pedonali; questi ultimi dovranno integrarsi in modo organico con i percorsi ciclo-pedonali esistenti o previsti all'esterno del perimetro del comparto..

E' fatto obbligo di corredare ciascun Piano Attuativo di indicazioni relative alle recinzioni realizzabili e all'arredo vegetale.

## **Art. 26 ZONA D1: INDUSTRIALE ESISTENTE**

### **26.01 Definizione**

Zona D1: industriale esistente

### **26.02 Descrizione**

Sono così denominate 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.

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle ad essa complementari ed accessorie e con essa compatibili come precisato all'articolo 08.

Sono in particolare consentiti esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

### **26.04 Modalità d'intervento**

Nella zona è consentito, mediante *Permesso di costruire* non preceduto da Piano attuativo, e nel rispetto degli indici stabiliti dal P.R.G., effettuare interventi di completamento dell'edificazione (ampliamenti e nuove costruzioni), nonché ogni tipo di intervento di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

### **26.05 Edificabilità**

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : 0,70 mq/mq.

Rc : 0,65 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sui lotti limitrofi comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Hm : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1 mq/5 mq Slp.

### **26.06 Norme particolari di zona**

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda abitabile (Sa) non superiore al 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

## **Art. 27 ZONA D2: INDUSTRIALE DI ESPANSIONE**

### **27.01 Definizione**

Zona D2: industriale di espansione

### **27.02 Descrizione**

Sono così denominate le parti del territorio comunale destinate alle attività produttive secondarie di tipo artigianale ed industriale, attualmente libere da edificazione ed in gran parte prive delle opere di urbanizzazione primaria

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttive del settore secondario e quelle complementari, accessorie e compatibili, come precisato all'articolo 08.

Sono in particolare consentiti esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

### **27.04 Modalità d'intervento**

Il rilascio del *Permesso di costruire* deve essere preceduto dall'approvazione di Piano attuativo, esteso all'intero ambito perimetrato sulla tavola dell'azzonamento.

In assenza del Piano suddetto, su eventuali edifici esistenti possono essere effettuati esclusivamente interventi corrispondenti alle Categorie (Ci) seguenti, in quanto di mera conservazione e manutenzione:

- D. - Interventi di demolizione;
- M.O. - Interventi di manutenzione ordinaria;
- M.S. - Interventi di manutenzione straordinaria;
- R. - Interventi di restauro;
- R.C. - Interventi di risanamento conservativo;
- R.E. - Interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.

### **27.05 Edificabilità**

L'edificazione può avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Uf : 0,70 mq/mq.

Rc : 0,60 mq/mq.

Dc : 7,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 7,50 mt per calibro stradale fino a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

De : 14,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Hm : 10,50 mt esclusi impianti tecnologici.  
Eventuali silos potranno raggiungere un'altezza massima di mt 18 esclusi impianti tecnologici.

Sp : 1 mq/5 mq Slp.

Stn : 0,20 mq ogni mq di superficie fondiaria.

### **27.06 Norme particolari di zona**

Per ciascuna unità produttiva possono essere realizzate non più di due abitazioni destinate al titolare e/o al custode, aventi complessivamente Superficie lorda abitabile (Sa) non superiore al 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'attività produttiva vera e propria e in ogni caso non superiore a mq 150.

## Art. 28    **ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO AGRICOLO**

Le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura sono quasi interamente incluse entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo Piano Territoriale di Coordinamento, sono comprese nei relativi "*territori agricoli di cintura metropolitana*" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a..

Parte di tali aree ricade inoltre nell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito "zona di tutela e valorizzazione paesistica" di cui all'art. 34 delle citate n.t.a. (che si sovrappone ai "*territori agricoli di cintura metropolitana*" di cui all'art. 25).

Nel due articoli seguenti viene stabilita la disciplina degli interventi, rispettivamente:

- a) per le aree agricole escluse dal Parco Agricolo Sud Milano, definite dal P.R.G. "*Zona E1 agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano*";
- b) per le aree agricole incluse nel "*territorio agricolo di cintura metropolitana*" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a., definite dal P.R.G. "*Zona E1 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano*".

Le aree agricole di cui al precedente punto b) ricadenti nell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito "*zona di tutela e valorizzazione paesistica*" di cui all'art. 34 delle citate n.t.a. sono ulteriormente disciplinate dall'articolo 35 delle presenti norme.

Il P.R.G. persegue, per l'intero territorio comunale, l'obiettivo primario di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-colturale del territorio stesso e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo; nel contempo il P.R.G. tende a far sì che gli interventi connessi con l'esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale, fontanili, zone umide, marcite.

In tutti gli ambiti di seguito disciplinati trovano applicazione, in generale, le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

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

### **28 bis.01 Definizione**

Zona E1: agricola esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

### **28 bis.02 Descrizione**

Sono così definite alcune limitate porzioni del territorio agricolo non comprese nel Parco Agricolo Sud Milano, attualmente libere da costruzioni.

Nella presente zona trovano applicazione, in generale, le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

### **28 bis.03 Destinazione d'uso**

In considerazione della loro adiacenza a zone edificate residenziali, sulle aree comprese nella zona E1 non può essere realizzato alcun tipo di costruzione.

Pertanto la possibilità edificatoria che ad esse compete, determinata applicando gli indici stabiliti nel seguito del presente articolo, può essere trasferita su altre superfici aziendali incluse nella zona agricolo E2.

Detta possibilità edificatoria è riferita esclusivamente alle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile.

Più precisamente, dette opere consistono in:

0. abitazioni e servizi accessori, limitatamente alle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.
1. attrezzature ed infrastrutture produttive agricole quali stalle, silos, serre, magazzini, granai, depositi, rimesse per le macchine e gli attrezzi agricoli, concimaie, attrezzature e locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli, locali per la vendita dei soli prodotti agricoli derivanti dalla coltivazione del fondo.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (*Disciplina regionale dell'agriturismo*) ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge;

### **28 bis.04 Modalità d'intervento**

Vedi successivo articolo 29.

### **28 bis.05 Edificabilità**

Alla zona E1 compete la possibilità edificatoria determinata applicando i seguenti indici (possibilità edificatoria che, come sopra stabilito, può trovare attuazione solo su altre superfici aziendali incluse nella zona agricolo E2):

#### **A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO**

- If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza, elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto-floro-vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre.  
I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

**B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)**

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

**C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15**

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale così come sopra definita.

28 bis.06 **Norme particolari di zona**

La coltivazione del riso, secondo il Regolamento speciale della Provincia di Milano, non é permessa a distanza inferiori a 150 mt dal perimetro del centro edificato di cui all'articolo 18 della legge 22.10.1971, n. 865, e a distanza inferiore a mt 10 dalle cascine e case sparse.

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

### **29.01 Definizione**

Zona E2: agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

### **29.02 Descrizione**

Sono così definite le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono comprese nei "territori agricoli di cintura metropolitana" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a..

Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con presenza di complessi ed edifici agricoli.

Si intendono qui integralmente richiamate e trovano applicazione con prevalenza sulle presenti norme:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- le *Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano* ed in particolare l'articolo 25 (*Territori agricoli di cintura metropolitana*);
- i piani di settore, ed in particolare il *Piano di settore agricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90, e gli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano*

In alcuni casi, alla trama grafica che individua nelle tavole di azionamento del P.R.G. la zona E2 si sovrappongono ulteriori trame grafiche connesse a finalità specifiche (come nel caso dell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito "zona di tutela e valorizzazione paesistica" di cui all'art. 34 delle citate n.t.a. del P.T.C.): resta stabilito che in tal caso si applica sia la disciplina di P.R.G. relativa alla zona E2, sia la specifica disciplina relativa alla ulteriore destinazione, con prevalenza della più restrittiva fra le due discipline.

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

Le aree incluse in questa zona sono destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del Parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Pertanto in questi ambiti sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

E' inoltre ammesso l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (*Disciplina regionale dell'agriturismo*) ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.

Tutte le altre destinazioni sono vietate.

In deroga a quanto sopra, sono ammesse le destinazioni d'uso di seguito elencate, ma unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti,

qualora ne sia verificata e dimostrata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non siano tali da pregiudicare il mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- residenza extra agricola;
- funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli;
- attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;
- musei dell'agricoltura;
- attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco Agricolo, dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

La trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali a favore delle destinazioni sopra elencate potrà avvenire esclusivamente alle condizioni e con le modalità stabilite all'articolo 25, paragrafo 5, delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di zona di cui all'articolo 25 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni del *Piano di settore agricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90.

Nella zona si applicano inoltre le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

#### 29.04 **Modalità d'intervento**

Possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire*, senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, purché finalizzati allo svolgimento dell'attività agricola o dell'attività agrituristica e fatta salva ogni diversa prescrizione contenuta (o richiamata) nelle presenti norme:

- gli interventi di recupero e riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la demolizione e ricostruzione,
- gli interventi di ampliamento di edifici esistenti,
- gli interventi di nuova costruzione, che devono di norma essere effettuati in prossimità e a completamento di insediamenti agricoli esistenti, salvo documentate esigenze,

Possono essere altresì effettuati mediante *Permesso di costruire*, senza necessità di preventiva pianificazione attuativa, gli interventi su edifici extra-agricoli consentiti dalle presenti norme.

Sono viceversa subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo (con relativa convenzione urbanistica) gli interventi – laddove ammessi dalle presenti norme – finalizzati alla trasformazione a favore di destinazioni d'uso extra-agricole di edifici e strutture rurali esistenti (sempre che ne sia dimostrata la dismissione dall'attività agricola).

Il rilascio del *Permesso di costruire* è in ogni caso subordinato alla osservanza di quanto disposto dall'articolo 60 della legge regionale 11.03.2005, n. 12, salvo per gli interventi su edifici e manufatti adibiti o da adibire ad impieghi extra-agricoli, per i quali il rilascio del *Permesso di costruire* è subordinato solo all'osservanza di quanto stabilito dalle presenti norme.

#### 29.05 **Edificabilità**

Gli interventi si effettueranno nel rispetto dei seguenti indici:

## **A) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA COLTIVAZIONE DEL FONDO**

If : 0,03 mc/mq limitatamente alla residenza, elevabili fino a 0,06 mc/mq su eventuali terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata.

E' ammessa, per il computo dell'If, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche se non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

Le attrezzature ed infrastrutture produttive non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,1 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita, elevabili a 0,2 mq/mq per le aziende orto–floro–vivaistiche e a 0,4 mq/mq per le serre.

I limiti suddetti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Dc : 7,00 mt, salvo convenzione col confinante.

Ds : 10,00 per le residenze;  
15,00 per gli altri edifici.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti in atto comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt.  
Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale d'Igiene.

Hmax : 8,50, solo per le residenze.

## **B) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALLA ZOOTECNIA (AD ECCEZIONE DEGLI ALLEVAMENTI DI SUINI CON PIU' DI 15 CAPI)**

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 20,00 mt.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non possono in ogni caso distare meno di 200 mt dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo l'azonamento di P.R.G., destinazione diversa da quella agricola.

É tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

Ds : 50,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.

De : 10,00 mt in generale.  
200,00 mt (400,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo.  
50,00 mt (100,00 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici della rete irrigua.

### **C) EDIFICI E STRUTTURE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO DEI SUINI, QUANDO I CAPI ALLEVATI SONO PIU' DI 15**

Le attrezzature ed infrastrutture produttive di cui al presente paragrafo non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma solo di copertura.

Rc : 0,10 mq/mq dell'intera superficie aziendale, così come sopra definita.

Dc : 50,00 mt.

I nuovi edifici e le aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame non potranno in ogni caso distare meno di 600 mt dal perimetro delle zone omogenee aventi, secondo il P.R.G., destinazione diversa da quella agricola.

E' tuttavia consentito l'ampliamento in contiguità di edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., destinati all'attività zootecnica di cui al presente punto, posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.

E' fatta salva in ogni caso la vigente normativa regolamentare in materia igienico – sanitaria

Ds : 100,00 per edifici e aree scoperte destinati alla permanenza del bestiame.

De : 10,00 mt in generale;  
400,00 mt dai fabbricati residenziali e relative pertinenze esistenti, ad esclusione della residenza dell'imprenditore agricolo;  
100,00 mt dai corpi idrici della rete irrigua.

Gli insediamenti di cui al presente paragrafo C) sono soggetti alle seguenti limitazioni e disposizioni:

1. piantumazione obbligatoria di alberature di alto fusto attorno all'azienda per una profondità minima di 4 filari;
2. distanza minima tra gli allevamenti di suini: secondo le norme vigenti;
3. impianti di depurazione e di smaltimento degli scarichi secondo la normativa prevista dalla legislazione vigente e secondo le prescrizioni dell'A.S.L. e dell'ARPA competenti.

#### **29.06 Norme particolari di zona**

##### **NUOVE COSTRUZIONI**

Le nuove costruzioni sono ammesse previo parere del competente servizio della provincia di Milano che ne attesti la comprovata esigenza;

Le nuove costruzioni devono, inoltre, rispettare le seguenti prescrizioni:

- a. di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b. i progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c. i progetti devono prevedere la formazione di cortine alberate perimetrali all'azienda, costituite da alberature di alto fusto, per una profondità minima di 2 filari;
- d. i manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive presenti nell'area sud Milano;
- e. per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le

- abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle corti tipiche delle cascine dell'area sud Milano;
- f. la tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
  - g. i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni, salvo quanto stabilito dalle presenti norme in ordine agli interventi sugli edifici aventi caratteri di pregio paesistico e storico-artistico.

#### INTERVENTI NEGLI "INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO"

La disciplina degli 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, insediamenti corrispondenti alla Cascina Nuova e alla Cascina Coria, è stabilita all'articolo 39 delle presenti norme di attuazione.

#### RIUSO DEGLI IMMOBILI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DELLA CASCINA BIANCA

I fabbricati facenti parte del compendio immobiliare corrispondente alla Cascina Bianca potranno, in considerazione della constatata quasi totale cessazione dell'utilizzo agricolo, essere riutilizzati anche con destinazione residenziale o ad essa complementare, accessoria e compatibile, previa formazione ed approvazione di apposito *Piano di recupero* esteso all'intero ambito perimetrato sulla tavola di azionamento del P.R.G.. L'approvazione di detto *Piano di recupero* è subordinata alla dimostrazione che l'attività agricola è effettivamente del tutto cessata. Il *Piano di recupero* potrà prevedere interventi sui fabbricati esistenti e sull'intero complesso non eccedenti la Ristrutturazione Edilizia (R.E.), e dovrà garantire la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche ed ambientali esistenti.

Il *Piano di recupero* potrà riproporre un volume pari a quello preesistente, mentre è assolutamente esclusa la possibilità di aggiunte volumetriche. Il *Piano di recupero* dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione che preveda a totale carico dei Proprietari interessati il reperimento integrale, l'allestimento e la cessione gratuita al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (aree per standards urbanistici) nella misura di 26,50 mq ogni 100 mc di volume residenziale previsto.

#### EDIFICI EXTRA-AGRICOLI

Per gli edifici che alla data di adozione della presente variante di P.R.G. risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, è consentito mantenere la destinazione d'uso in atto ed effettuare i sottoelencati interventi di manutenzione, riqualificazione e adeguamento:

1. manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
2. ampliamento "una tantum", entro il limite massimo del 20% della Superficie lorda abitabile (Sa)<sup>3</sup>.

In caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso, le nuove destinazioni dovranno essere comprese fra quelle ammesse dalle presenti norme.

#### RECINZIONI

---

<sup>3</sup> La definizione Sa impiegata nelle presenti norme tecniche equivale alla definizione SIp impiegata, allo stesso fine, nelle norme di attuazione del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano

Le recinzioni possono essere realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe soltanto per esigenze di tutela di aree edificate e impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto–florovivaistiche e di allevamento; altre modalità di realizzazione delle recinzioni devono essere espressamente autorizzate dall'ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano.

#### RETE IDRICA

Deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

#### ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO

Sono raccomandati gli interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione

#### MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI

E' raccomandato il mantenimento e l'impianto di colture tradizionali, nonché l'orientamento delle pratiche agrarie conseguenti al set–aside verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

#### CAPI DI BESTIAME AMMESSI

I titoli abilitativi relativi a nuovi fabbricati e manufatti destinati all'allevamento – ed in ogni caso alla permanenza – di capi di bestiame, ed anche relativi all'ampliamento di fabbricati e manufatti esistenti, potranno essere rilasciati solo qualora non vengano superati i seguenti rapporti fra peso vivo di bestiame e superficie aziendale:

- a. Bovini, caprini, ovini, equini, e assimilabili:  
300 Kg per pertica milanese;
- b. Suini:  
150 Kg per pertica milanese;
- c. Polli, faraone, anatre, oche, tacchini, struzzi, volatili, conigli, e assimilabili:  
200 Kg per pertica milanese.

#### AUTOMEZZI MOTORIZZATI

Il transito e la sosta con mezzi motorizzati sono vietati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali e dalle strade vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale.

#### VANI INTERRATI E SEMINTERRATI

Considerato il particolare assetto idrogeologico del territorio comunale, con presenza nel sottosuolo di falda acquifera molto superficiale, non è consentito realizzare vani con pavimento posto a quota altimetrica inferiore alla "quota zero convenzionale" come definita nelle presenti norme.

#### COLTIVAZIONE DEL RISO

La coltivazione del riso può essere effettuata solo alla distanza dagli edifici stabilita dal Regolamento speciale della Provincia di Milano.

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

### **30.01 Definizione**

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

### **30.02 Descrizione**

Sono così definite le parti del territorio comunale che accolgono o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche o di uso pubblico al servizio degli insediamenti residenziali.

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

Sono ammesse le attrezzature e gli edifici per l'istruzione inferiore (scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) e quelle di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), le attrezzature e gli spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, i parcheggi di uso pubblico.

### **30.04 Modalità d'intervento**

Qualora effettuati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

Qualora invece gli interventi siano effettuati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per le opere religiose, o nel caso consentito ai commi successivi), il relativo progetto viene sottoposto all'approvazione dell'organo comunale competente; conseguita tale approvazione, si procede al rilascio del relativo *Permesso di costruire*.

### **30.05 Edificabilità**

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in questa zona non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze di tipo pubblico da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt 10,00 dalle pareti finestrate di edifici antistanti.

### **30.06 Norme particolari di zona**

L'uso delle aree da parte del proprietario o dell'operatore assegnatario è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento e delle attrezzature su di esse realizzate.

In caso di interventi per la realizzazione di attrezzature religiose, nessuna convenzione deve essere stipulata ove dette attrezzature siano affidate alla gestione degli enti rappresentanti delle comunità religiose, essendo in tal caso già adeguatamente garantito l'uso pubblico dalla natura dell'ente gestore: in quest'ultimo caso è inoltre esclusa la possibilità di procedere all'esproprio delle aree relative.

Quanto alla necessità dell'esperimento di procedure concorsuali ad evidenza pubblica per la realizzazione diretta delle opere da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (o da altra amministrazione pubblica), si rinvia alle norme vigenti in materia.

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

### **31.01 Definizione**

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

### **31.02 Descrizione**

Sono così definite le parti del territorio comunale, generalmente prive di edificazione, che sono destinate ad accogliere le attrezzature ed edifici funzionali agli insediamenti produttivi.

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

Sono ammesse tutte le attrezzature ed edifici funzionali agli insediamenti produttivi, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

### **31.04 Modalità d'intervento**

Qualora effettuati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

Qualora invece gli interventi siano effettuati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come consentito ai commi successivi), il relativo progetto viene sottoposto all'approvazione dell'organo comunale competente; conseguita tale approvazione, si procede al rilascio del relativo *Permesso di costruire*.

### **31.05 Edificabilità**

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in questa zona non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.

Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt 10,00 dalle pareti finestrate di edifici antistanti.

### **31.06 Norme particolari di zona**

Oltre che dalla Pubblica Amministrazione, gli interventi possono essere effettuati da altri soggetti, anche privati (artigiani e loro associazioni, industriali/e loro associazioni, enti vari, singoli operatori privati): in tal caso l'uso delle aree è condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento e delle attrezzature su di esse realizzate.

Quanto alla necessità dell'esperimento di procedure concorsuali ad evidenza pubblica per la realizzazione diretta delle opere da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (o da altra amministrazione pubblica), si rinvia alle norme vigenti in materia.

## **Art. 32 ZONA F3: AREE PER ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO.**

### **32.01 Definizione**

Zona F3: aree per attrezzature private di interesse pubblico.

### **32.02 Descrizione**

Sono così definite le 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 computate fra gli "standard urbanistici" dal presente P.R.G.

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

Sono ammesse le attrezzature e gli edifici per l'istruzione e quelle di carattere religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, per lo svago, il gioco e lo sport.

Sono altresì ammesse attrezzature ed edifici di servizio alle destinazioni di zona (destinazioni prevalenti), quali autorimesse, ricoveri attrezzi, centrali termiche e locali tecnici, purché di entità complessiva non superiore al 25 per cento della possibilità edificatoria del lotto, riferita sia al volume (V) che alla Superfici coperta (Sc).

### **32.04 Modalità d'intervento**

Il progetto relativo a ciascun intervento da effettuare viene sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale (o altro organo comunale competente); conseguita tale approvazione, si procede al rilascio del relativo *Permesso di costruire*.

Non sono soggetti a detta approvazione preventiva gli interventi corrispondenti alle seguenti Categorie (Ci), in quanto di mera conservazione e manutenzione:

- Interventi di demolizione (D.);
- Interventi di manutenzione ordinaria (M.O.);
- Interventi di manutenzione straordinaria (M.S.);
- Interventi di restauro (R.);
- Interventi di risanamento conservativo (R.C.);
- Interventi di ristrutturazione edilizia (R.E.), senza mutamento di destinazione d'uso.

Non sono inoltre soggetti a detta approvazione preventiva gli interventi relativi alle attrezzature ed edifici di servizio alle destinazioni di zona, di cui al punto 32.03 (quali autorimesse, ricoveri attrezzi, centrali termiche e locali tecnici).

### **32.05 Edificabilità**

If : 1,00 mc/mq, o pari all'esistente (se superiore) in caso di ristrutturazione edilizia.

Rc : 0,40 mq/mq.

Ip : 0,30 mq/mq.

Dc : 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante.

Ds : 5,00 mt per calibro stradale fino a mt 7,00;  
7,50 mt per calibro stradale da mt 7,00 a mt 15,00;  
10,00 mt per calibro stradale oltre mt 15,00.

Sono fatti salvi eventuali allineamenti già in atto sul medesimo lotto o sui lotti adiacenti o limitrofi, comportanti distanze inferiori.

De : 10,00 mt, o in aderenza nei casi consentiti.

Hm : 8,50 mt.

Sp : 1,00 mq per ogni 10 mc di volume edificato, fatte salve eventuali maggiori dotazioni imposte da norme specifiche vigenti.

#### 32.06 **Norme particolari di zona**

Il rilascio del *Permesso di costruire* é condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale le attrezzature realizzate siano vincolate per un congruo periodo alla destinazione d'uso stabilita.

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

### **33.01 Definizione**

Zona F4: aree per attrezzature tecnologiche e speciali

### **33.02 Descrizione**

Sono così definite le 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.

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

E' ammesso realizzare le attrezzature destinate ai servizi tecnologici e speciali di cui al punto precedente.

### **33.04 Modalità d'intervento**

Qualora effettuati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito progetto da parte dell'organo comunale competente.

Qualora invece gli interventi siano effettuati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come nel caso previsto ai commi successivi), il relativo progetto viene sottoposto all'approvazione dell'organo comunale competente; conseguita tale approvazione, si procede al rilascio del relativo *Permesso di costruire*.

### **33.05 Edificabilità**

La realizzazione delle attrezzature ed edifici consentiti in questa zona non é subordinata a particolari indici di edificabilità ma, in relazione alle esigenze da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti.

Fatto salvo quanto stabilito all'articolo 15 per gli edifici destinati ad impianti tecnologici, deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la Distanza dagli edifici (De) non inferiore a mt 10,00 dalle pareti finestrate di edifici antistanti.

### **33.06 Norme particolari di zona**

Oltre che dalla Pubblica Amministrazione, gli interventi possono essere effettuati da altri soggetti, anche privati (enti e società che gestiscono servizi pubblici e di interesse pubblico, enti vari, singoli operatori privati): in tal caso l'uso delle aree é condizionato alla preventiva stipulazione di una convenzione, da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese della parte privata, con la quale sia costituita servitù di uso pubblico a carico delle aree interessate dall'intervento e delle attrezzature su di esse realizzate.

Sono fatte salve specifiche norme statali e regionali regolanti l'attività degli enti gestori dei servizi pubblici e di pubblica utilità.

Quanto alla necessità dell'esperimento di procedure concorsuali ad evidenza pubblica per la realizzazione diretta delle opere da parte di soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (o da altra amministrazione pubblica), si rinvia alle norme vigenti in materia.

Gli interventi in tali aree sono subordinati al rispetto dei vincoli impartiti dalle vigenti normative in materia ambientale (quali, ad esempio, le norme in materia di aree di

salvaguardia dei punti di captazione delle acque sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto di pubblico interesse).

## **Art. 34 ZONA F5: AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI**

### **34.01 Definizione**

Zona F5: aree per attrezzature cimiteriali

### **34.02 Descrizione**

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero.

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

Secondo quanto stabilito dalle norme vigenti (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) su tali aree è consentito realizzare esclusivamente opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni.

### **34.04 Modalità d'intervento**

In tali zone è consentito completare le attrezzature cimiteriali esistenti o realizzare nuove attrezzature.

Gli interventi sono effettuati dall'Amministrazione Comunale, previa approvazione di apposito progetto da parte dell'organo competente.

### **34.05 Edificabilità**

La realizzazione delle attrezzature consentite in questa zona non è subordinata a particolari indici di edificabilità, ma, in relazione alle esigenze di tipo pubblico da soddisfare, a quanto stabilito di volta in volta dal competente organo comunale in sede di approvazione dei progetti.

Sono fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la Distanza dai confini di proprietà (Dc) non inferiore a mt 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante.

### **34.06 Norme particolari di zona**

Entro la fascia di rispetto delimitata sulle tavole dell'azzonamento con apposito perimetro ("perimetro zona di rispetto cimiteriale"), e comprendente anche zone omogenee diverse dalla zona F5, non è in ogni caso consentito costruire nuovi edifici non aventi destinazione cimiteriale o ampliare quelli eventualmente preesistenti (art. 57, punto 3, del d.P.R. 285/90 e art. 338 del T.u.II.ss. approvato con r.d. 27.7.1934, n. 1265 e ss.mm.ii.).

Sono ammesse, a condizione che il loro uso sia legato a specifiche destinazioni di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (rif. circolare R.L. n. 53 SAN del 1.10.1985) strutture che abbiano le seguenti caratteristiche: temporaneità, amovibilità e non incorporazione nel terreno.

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella zona F5; tuttavia si deve vincolare la coltivazione a colture che non richiedono permanenza di acqua sul terreno. In caso si trattasse di quella del riso, secondo il Regolamento speciale della Provincia di Milano per la coltivazione del riso, deve avvenire ad una distanza minima di mt 200,00 dai cimiteri.

Vengono fatte salve eventuali deroghe annuali concesse dalle Autorità competenti.

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

### **35.01 Definizione**

Zona H1: di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)

### **35.02 Descrizione**

Sono così definite le parti del territorio comunale – costituite da terreni agricoli generalmente coltivati – incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono:

- comprese nei “*territori agricoli di cintura metropolitana*” di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.;
- incluse nell'areale di tutela ambientale, paesistica e naturalistica definito “*zona di tutela e valorizzazione paesistica*” di cui all'art. 34 delle citate n.t.a.

Pertanto, nella tavola dell'azzoneamento del P.R.G. la trama grafica che contraddistingue la presente Zona H1 è sovrapposta alla trama grafica della Zona E2.

Comprendono “*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*”.

Si intendono pertanto qui integralmente richiamate e trovano applicazione, con prevalenza sulle presenti norme:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62–bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*)
- le *Norme tecniche di attuazione* del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare:
  - l'articolo 25 (*Territori agricoli di cintura metropolitana*);
  - l'articolo 34 (*Zona di tutela e valorizzazione paesistica*).
- i piani di settore, ed in particolare il *Piano di settore agricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90, e gli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

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

Le aree incluse in questi ambiti:

- sono in generale destinate all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo–produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.);
- sono in particolare finalizzate al mantenimento dell'attività agricola in quanto elemento che contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio (art. 34, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Quanto alle destinazioni d'uso ammesse e a quelle espressamente non ammesse, si applica – per quanto applicabile – quanto in precedenza stabilito nelle presenti norme per la “*Zona E2 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano*”.

L'attività agricola produttiva può svolgersi nel rispetto della normativa vigente, delle norme generali di cui all'articolo 15 delle predette n.t.a. del P.T.C. nonché delle specifiche norme di zona di cui all'articolo 25 e di cui all'articolo 34 delle stesse n.t.a. e delle indicazioni dei piani di settore e in particolare del *Piano di settore agricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90.

Nell'esercizio dell'attività agricola si applicano le disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).

#### 35.04 **Modalità d'intervento**

In questa zona si applicano, per quanto applicabili, le stesse modalità di intervento stabilite per la "Zona E2 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano".

#### 35.05 **Edificabilità**

Come per la zona E2, salvo differenti disposizioni contenute nelle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, nei piani di settore, ed in particolare nel *Piano di settore agricolo* previsto dall'art. 19 della l.r. n. 24/90, e negli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

#### 35.06 **Norme particolari di zona**

Si rinvia a quanto stabilito nelle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, ai piani di settore, ed in particolare al *Piano di settore agricolo* 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. 36 ZONA H2: FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

### **36.01 Definizione**

Zona H2: fasce di rispetto dei corsi d'acqua

### **36.02 Descrizione**

Sono così definite le aree, normalmente libere da edificazione, corrispondenti alle fasce laterali ai corsi d'acqua, graficamente individuate sulla tavola di azionamento del P.R.G..

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

Dette aree sono destinate alla tutela della naturalità dei corsi d'acqua superficiali.

Su di esse non é ammessa alcuna edificazione, neppure di recinzioni.

Gli interventi tesi alla formazione di opere idrauliche superficiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) sono ammessi solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico.

Sono fatte salve eventuali differenti disposizioni contenute nelle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, in particolare all'articolo 18, nei piani di settore, ed in particolare quello di cui all'articolo 7, comma 2, lett. d) ("*vulnerabilità idrogeologica*") e negli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

### **36.04 Modalità d'intervento**

Gli interventi consentiti nella zona possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire*, salvo differenti disposizioni contenute nelle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, in particolare all'articolo 18, nei piani di settore, ed in particolare quello di cui all'articolo 7, comma 2, lett. d) ("*vulnerabilità idrogeologica*") e negli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

### **36.05 Edificabilità**

Non vengono previsti indici di edificabilità, trattandosi di zona inedificabile.

### **36.06 Norme particolari di zona**

Si rinvia a quanto stabilito, per la tutela del sistema idrico superficiale, nelle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, in particolare all'articolo 18, nei piani di settore, ed in particolare quello di cui all'articolo 7, comma 2, lett. d) ("*vulnerabilità idrogeologica*") e negli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del citato P.T.C.

## Art. 37 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le aree di cui al titolo sono riservate:

- a) alle strade di media e grande importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
- b) alle strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
- c) alle strade locali; ed alle strade laterali di arroccamento ad esse complementari;
- d) alle strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
- e) ai percorsi pedonali e ciclabili.

Su di esse é vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Sulle aree di rispetto laterale alle strade sono ammesse solo, mediante apposita convenzione, impianti di distribuzione del carburante, cabine di distribuzione energia elettrica, acqua e gas.

É ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi pedonali e ciclabili, purché venga assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del *Permesso di costruire*.

## **Art. 38 FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Sono così definite le fasce di rispetto della viabilità esistente o prevista, di profondità variabile in relazione all'importanza della strada, individuate sulle tavole dell'azzonamento.

Dette aree sono normalmente libere da edificazione.

Dette aree sono riservate ad eventuali ampliamenti della viabilità, per nuove strade o corsie di servizio, per percorsi pedonali e piste ciclabili, per parcheggi pubblici, per sistemazioni a verde e per stazioni di servizio per la distribuzione del carburante agli autoveicoli.

Al di fuori delle opere sopra menzionate, in tali zone non é ammessa alcuna edificazione.

Per la realizzazione delle sole opere sopra citate l'uso delle fasce di rispetto é disciplinato dagli specifici progetti approvati dal Comune.

Per gli edifici eventualmente esistenti alla data di adozione del P.R.G. entro tali zone sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**TITOLO QUINTO**

**NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE  
AMBIENTALE E PAESISTICA**

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

Conformemente a quanto indicato nella “Tavola A” (*Articolazione territoriale delle previsioni di Piano*) del Piano territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e a quanto stabilito all’articolo 39 delle relative *Norme tecniche di attuazione*, sulla tavola di azzonamento del P.R.G. sono individuati con apposito perimetro gli “*Insedimenti rurali isolati di interesse paesistico*”.

Trattasi degli insediamenti rurali isolati che, per posizione, caratteristiche morfologiche e tipologiche, presenza di elementi architettonici di rilievo o per valori paesistici sono ritenuti meritevoli di tutela sotto il profilo paesistico.

Detti insediamenti corrispondono alle seguenti cascine:

- Cascina Nuova;
- Cascina Coria.

Gli stessi insistono sulla “Zona E2 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano” e sono pertanto soggetti – in generale – alla normativa di detta zona oltre che – più specificamente – alle norme di cui al presente articolo.

La categoria di intervento ammessa su ciascun edificio o manufatto è quella indicata nella “Tavola F.1” della “Variante di P.R.G. n. 3/2008” (*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*), che viene qui di seguito riportata con riferimento alla numerazione degli edifici o manufatti risultante dalla stessa tavola:

**CASCINA NUOVA**

	Edificio, attrezzatura o manufatto	Categoria di intervento ammessa		Note
a	1	R	Restauro	
b	2	M.S.	Manutenzione straordinaria	
c	3	R.C.U.	ricomposizione e completamento urbanistico	Consiste nella sola ricostruzione dell'edificio parzialmente rovinato
d	4	M.S.	Manutenzione straordinaria	
e	5	R	Restauro	
f	6	S.E.	Sostituzione edilizia	
g	7	R	Restauro	
h	8	R	Restauro	
a	9	R	Restauro	
b	10	R	Restauro	
c	11	R	Restauro	
d	12	S.E.	Sostituzione edilizia	
e	13	S.E.	Sostituzione edilizia	
f	14	M.S.	Manutenzione straordinaria	
g	15	S.E.	Sostituzione edilizia	
h	16	R	Restauro	

**CASCINA CORIA**

	Edificio, attrezzatura o manufatto	Categoria di intervento ammessa		Note
a	1	R.C.	Risanamento conservativo	
b	2	R	Restauro	
c	3	R.C.	Risanamento conservativo	
d	4	R.C.	Risanamento conservativo	
e	5			
f	6	R.C.	Risanamento conservativo	

g	7	R.C.	Risanamento conservativo	
h	8	R.C. /M.S.	Risanamento conservativo / Manutenzione straordinaria	
a	9	S.E.	Sostituzione edilizia	
b	10	R.C.	Risanamento conservativo	
c	11	R.C.	Risanamento conservativo	
d	12	S.E.	Sostituzione edilizia	
e	13	R.C.	Risanamento conservativo	
f	14	R.C.	Risanamento conservativo	
g	15	S.E.	Sostituzione edilizia	

I suddetti interventi possono essere effettuati mediante *Permesso di costruire* (o titolo equipollente) non preceduto da *Piano Attuativo*, previo rilascio della prescritta *Autorizzazione paesaggistica* da parte del Parco Agricolo.

Interventi sui singoli edifici che eccedano le categorie di intervento sopra indicate, così come interventi di ristrutturazione urbanistica sull'intero insediamento o parte, sono al contrario subordinati alla preventiva approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero insediamento, così come perimetrato nelle tavole del P.R.G. Anche in tal caso il Piano Attuativo sarà improntato alla fondamentale finalità di tutela paesaggistica propria di questi insediamenti.

Gli interventi sono in ogni caso soggetti alle seguenti disposizioni:

- a) gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti devono rispettare i caratteri tipomorfologici dell'insediamento, nonché i materiali e le tecniche costruttive originarie. Sono, ove possibile, corrette o sostituite le manomissioni dovute ad interventi recenti;
- b) nel caso in cui, per un miglior utilizzo agricolo dei complessi, si rendessero necessarie demolizioni con o senza ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati (ferma restando la necessità per detti interventi, ove previsto ai commi precedenti, del preventivo Piano Attuativo), la loro sostituzione va prevista con soluzioni planivolumetriche che in ogni caso non alterino la lettura d'insieme del complesso;
- c) i nuovi interventi per usi agricoli sono ammessi (ferma restando la necessità, per detti interventi, del preventivo Piano Attuativo) a condizione che gli stessi siano collocati in modo da non disturbare la lettura d'insieme dell'insediamento esistente; a tale scopo deve essere prodotta, contestualmente alla presentazione del Piano Attuativo, idonea documentazione grafica e fotografica;
- d) i mutamenti, anche parziali, della destinazione agricola originaria dei singoli edifici eventualmente dismessi dagli usi agricoli sono consentiti per l'introduzione di funzioni compatibili con il permanere delle attività agricole o con le finalità del Parco, come esattamente stabilite dalle presenti norme per la zona E2 e sempre nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici e dei caratteri paesistici del complesso. Anche in tal caso si rende tuttavia obbligatorio il preventivo ricorso al Piano Attuativo;
- e) è consentita, ai fini del riuso, la chiusura totale o parziale di spazi coperti (quali portici, logge, tettoie) di fabbricati in tutto o in parte inutilizzati, nella misura in cui, secondo il giudizio dell'autorità preposta al rilascio dell' "autorizzazione paesaggistica", ciò non determini la compromissione dei valori paesistici da tutelare.  
Il tamponamento perimetrale di chiusura dovrà essere effettuato arretrandolo dal filo degli elementi strutturali verticali e orizzontali esistenti (pilastri, solai, archi, ecc.), in modo tale da conservare la memoria del fabbricato preesistente.  
Le nuove aperture da inserire in detti tamponamenti dovranno avere dimensioni e proporzioni omogenee coi caratteri dell'edificio e dovranno risultare ordinatamente inserite in rapporto ai predetti elementi strutturali verticali e orizzontali da conservare.
- f) gli interventi saranno improntati ai seguenti criteri generali.
  - f.1 Sagoma in pianta del fabbricato

Dovrà rimanere inalterata, fatta salva l'eliminazione di aggiunte recenti incongrue e fatti salvi – in caso di sostituzione edilizia o in caso di ristrutturazione edilizia – adeguamenti richiesti dal Comune o da altra autorità competente volti all'adeguamento di strade o corsi d'acqua o per altre ragioni di pubblica utilità.

f.2 Altezza e morfologia delle coperture

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia (M.O., M.S., R., R.C., R.E., S.E.): le coperture dovranno mantenere altezza (sia in colmo che in gronda), pendenza e morfologia identiche a quelle preesistenti. Eventuali lievi modifiche saranno ammesse solo per motivi tecnici adeguatamente e documentatamente dimostrati.

Per interventi comportanti nuove costruzioni (A., R.C.U., N.C., R.U.): altezza, pendenza e morfologia della copertura dovranno essere analoghe a quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.

f.3 Materiali delle coperture

Sono da preferirsi le tegole a canale in laterizio (coppi), nel colore naturale dei laterizi tradizionalmente prodotti nella zona.

f.4 Composizione delle facciate, forma e dimensioni delle aperture, disposizione delle aperture

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia (M.O., M.S., R., R.C., R.E., S.E.): composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere in linea di massima mantenuta come preesistenti, salva la possibilità di eliminare o modificare parti incongrue. Non è consentito aumentare il numero dei piani riposizionando i solai, salvo che questo possa essere ottenuto senza modifica delle facciate (mediante l'inserimento di soppalchi o in altri modi).

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni (A., R.C.U., N.C., R.U.): composizione delle facciate, forma, dimensioni e proporzioni delle aperture, disposizione delle aperture dovranno essere per quanto possibile omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento.

f.5 Finiture murarie di facciata

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia (M.O., M.S., R., R.C., R.E., S.E.): dovranno essere mantenute le finiture murarie di facciata preesistenti e dovranno in particolare essere conservate le parti in mattoni a vista.

Per gli interventi comportanti nuove costruzioni (A., R.C.U., N.C., R.U.): le finiture murarie di facciata saranno preferibilmente ad intonaco, eventualmente con parti in mattoni a vista.

f.6 Apparato decorativo esterno esistente

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia (M.O., M.S., R., R.C., R.E., S.E.), l'apparato decorativo eventualmente esistente nelle facciate del fabbricato dovrà essere conservato e, qualora ammalorato, dovrà essere ricostituito coi medesimi materiali o con materiali compatibili. A tal fine, lo stesso dovrà essere adeguatamente documentato in sede di richiesta dell' "autorizzazione paesaggistica".

f.7 Lattonomie

La sagoma e le dimensioni di canali, pluviali, scossaline ed altri elementi di lattoneria saranno uguali a quelli preesistenti, se originari, ed in ogni caso coerenti coi caratteri dell'edificio preesistente (per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti) o degli altri edifici presenti nell'insediamento (per gli interventi comportanti nuove costruzioni). Per quanto concerne i materiali, è da preferirsi il rame; sono tuttavia ammessi anche altri materiali di aspetto simile.

#### f.8 Serramenti esterni

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia (M.O., M.S., R., R.C., R.E., S.E.): i serramenti esterni manterranno per quanto possibile le caratteristiche estetiche (larghezza dei telai, sagoma dei profili, suddivisioni verticali e orizzontali, sistema di apertura) di quelli preesistenti. Sono ammessi incrementi dello spessore dei telai al fine del miglioramento delle caratteristiche di efficienza energetica (e dunque di sostenibilità ambientale) del fabbricato.

Per interventi comportanti nuove costruzioni (A., R.C.U., N.C., R.U.): i serramenti esterni avranno caratteristiche estetiche omogenee con quelle degli altri edifici presenti nell'insediamento, se originarie e/o congrue.

Quanto al materiale, è da preferirsi il legno, anche verniciato con prodotti coprenti; potranno tuttavia essere consentiti altri materiali, purché di aspetto coerente con le caratteristiche del fabbricato .

#### f.9 Colori

Per gli interventi di riqualificazione di edifici esistenti, ivi compresa la sostituzione edilizia (M.O., M.S., R., R.C., R.E., S.E.): per le tinteggiature murarie è da preferirsi la riproposizione del colore originario, adeguatamente documentato in sede di progetto mediante apposite stratigrafie. Anche per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) è da preferirsi il colore originario, se accertabile.

Per interventi comportanti nuove costruzioni (A., R.C.U., N.C., R.U.) o nel caso non fosse possibile accertare il colore originario: le colorazioni murarie devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali. Per gli altri elementi di facciata (serramenti, parapetti, ecc.) si preferiranno valori cromatici caratteristici dell'architettura rurale, come documentabile in altri edifici (coevi a quello oggetto dell'intervento) del medesimo insediamento o della zona.

#### f.10 Sistemazioni esterne

Le aree di pertinenza interne alla recinzione dell'insediamento verranno sistemate a verde, con impiego di essenze caratteristiche della zona, meglio se autoctone.

Per le pavimentazioni verranno impiegati preferibilmente ghiaietto, macadam, ciottolato, elementi lapidei in blocchetto o in lastra. Sono ammessi anche i blocchetti prefabbricati in cemento (autobloccanti) di forma quadrata o rettangolare, meglio se del tipo "antichizzato", in tinte tenui e compatibili col contesto rappresentato dall'intero insediamento.

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

Conformemente a quanto indicato nella “Tavola A” (*Articolazione territoriale delle previsioni di Piano*) del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano e a quanto stabilito all’articolo 40 delle relative *Norme tecniche di attuazione*, sulla tavola di azzonamento del P.R.G. è individuato con apposita simbologia un “*Manufatto della storia agraria*” corrispondente al complesso denominato “Mulino del Brugo”, anticamente azionato dalle acque scorrenti nella adiacente Roggia Gambirone.

Tale manufatto insiste sulla “Zona E2 agricola interna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano”, ed è pertanto soggetto – in generale – alla normativa di detta zona, oltre che – più specificamente – alle norme di cui al presente articolo.

La presente variante di P.R.G. persegue l’obiettivo della conservazione delle caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico–architettoniche e storico–testimoniali del manufatto e delle sue pertinenze, quale testimonianza della storia agraria del territorio, anche con riguardo alla funzione sociale connessa all’accessibilità (quando possibile e nei modi che l’Amministrazione Comunale potrà concordare con la Proprietà privata) e alla conoscenza del luogo e dei beni.

Sono pertanto vietati tutti gli interventi suscettibili di cancellare o alterare tali caratteristiche.

Gli edifici costituenti il complesso possono essere adibiti alle seguenti destinazioni d’uso, ma sempre a condizione che ciò non comporti pregiudizio alle già ricordate caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico–architettoniche e storico–testimoniali degli edifici, dei manufatti e delle aree di pertinenza:

- residenza e relativi spazi pertinenziali, accessori e complementari;
- attività molitoria (come già attualmente in essere) o altre attività di trasformazione e lavorazione di prodotti dell’agricoltura;
- spazio espositivo o museale;
- agriturismo, come definito dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (*Disciplina regionale dell’agriturismo*) ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge.

La categoria di intervento ammessa su ciascun edificio, manufatto o attrezzatura è quella specificamente indicata nella “Tavola F.2” della “Variante di P.R.G. n. 3/2008” (*Disciplina interventi sui manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*), che viene qui di seguito riportata con riferimento alla numerazione degli edifici o manufatti risultante dalla stessa tavola:

	Edificio, attrezzatura o manufatto	Categoria di intervento ammessa		Note
a	1	R	Restauro	Apparato motorio esterno dell’antico mulino, un tempo azionato dalle acque scorrenti nella adiacente Roggia Gambirone.
b	2	R	Restauro	
c	3	R / R.E.	Restauro / Ristrutturazione edilizia	
d	4	D	Demolizione	La demolizione diviene obbligatoria in caso di cessazione di ogni attività di trasformazione e lavorazione di prodotti dell’agricoltura. In alternativa alla demolizione sono ammessi appropriati interventi di miglioria che – a giudizio del Parco Agricolo – rendano i due edifici compatibili col complesso e col paesaggio.
e	5	D	Demolizione	
f	6	R	Restauro	
g	7	R.E.	Ristrutturazione edilizia	

Per l'esecuzione dei suddetti interventi è in ogni caso esclusa la possibilità del ricorso alla *Denuncia di Inizio Attività* ed è pertanto sempre richiesto specifico titolo abilitativo rilasciato dall'autorità comunale, previo rilascio della prescritta *Autorizzazione paesaggistica* da parte del Parco Agricolo.

Ogni richiesta gli intervento suscettibile di modificare l'esteriore aspetto degli edifici e dei manufatti dovrà essere accompagnata da idonea documentazione illustrante i rapporti con gli spazi aperti di pertinenza, con i corsi d'acqua adiacenti (Roggia Gambirone) e limitrofi nonché col circostante paesaggio (anche ai fini del rilascio della già menzionata *Autorizzazione paesaggistica*).

E' in ogni caso vietata l'integrale demolizione e ricostruzione anche di parti degli edifici e dei manufatti, con la sola eccezione di quelli contraddistinti (sulla tavola citata) coi numeri 4 e 5.

E' consentito l'ampliamento "una tantum" – entro il limite massimo del 20% della Superficie lorda abitabile (Sa)<sup>4</sup> – degli edifici così contraddistinti nella "Tavola F.2" della "Variante di P.R.G. n. 3/2008" (*Disciplina interventi sui manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)*):

- edificio 3: limitatamente alla porzione a nord, soggetta a R.E.,
- edificio 6,
- edificio 7.

Nella esecuzione degli interventi su edifici, manufatti e loro pertinenze verranno in ogni caso osservate le seguenti norme di tutela:

- a) ogni intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, dei manufatti e dell'ambiente del Parco, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti;
- b) lo spazio aperto di pertinenza è tutelato sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle essenze; per la tutela della vegetazione si osservano le disposizioni di cui all'art. 20 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano;
- c) non è consentito l'uso degli spazi aperti per deposito di materiali.  
Ove non comporti degrado ambientale, può essere consentita la creazione di modeste attrezzature da gioco e da giardino, che non mutino il carattere degli spazi aperti in cui si inseriscono.

---

<sup>4</sup> La definizione Sa impiegata nelle presenti norme tecniche equivale alla definizione SIp impiegata, allo stesso fine, nelle norme di attuazione del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano

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

Conformemente a quanto indicato nella "Tavola A" (*Articolazione territoriale delle previsioni di Piano*) del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano e a quanto stabilito all'articolo 41 delle relative *Norme tecniche di attuazione*, sulla tavola di azzonamento del P.R.G. è individuato con apposita simbologia – e con scala di maggior dettaglio – il fontanile esistente che dà origine al "Cavo Resta".

E' inoltre individuata con apposita simbologia grafica – e con scala di maggior dettaglio – la relativa area di rispetto.

Il Comune, contestualmente alla redazione della variante di PRG n. 3/2008 ha provveduto altresì a redigere e ad allegare al presente P.R.G. (vedi elaborato "G" della variante n. 3/2008) il "Repertorio dei fontanili", comprendente la definizione planimetrica e catastale e la ridefinizione dell'area di rispetto, in relazione ai minimi prescritti al comma 7 dell'art. 41 delle n.t.a. del P.T.C.; detto repertorio è allegato al

A tale fontanile si applicano le seguenti disposizioni:

- è in generale vietato alterare la testa e l'asta del fontanile; è viceversa consentita ed incentivata la riqualificazione delle incisioni della testa e dell'asta, nonché della relativa vegetazione di pertinenza, in quanto elementi di valorizzazione ecologica e agricola del territorio rurale;
- è vietata l'immissione nella testa e nell'asta di acque fognarie o reflui di qualsiasi natura, anche zootecnica;
- entro la fascia di metri 10 dal limite della incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, per il tratto graficamente indicato nella tavola dell'azzonamento del P.R.G., deve essere mantenuta la vegetazione spontanea esistente, che può eventualmente essere sostituita con vegetazione autoctona.  
In detta fascia possono essere realizzati, previo parere dell'ente gestore, fatte salve le competenze di altre pubbliche amministrazioni, in base alla vigente legislazione, esclusivamente percorsi pedonali nel massimo rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti.
- entro l'area di rispetto definita da una fascia di metri 50 misurati dall'orlo della testa, area graficamente indicata anche nella tavola dell'azzonamento del P.R.G., è vietata ogni opera di trasformazione, di urbanizzazione e di edificazione.  
Le eventuali recinzioni sono consentite solo in forma di siepi di vegetazione arbustiva, con impiego di speci autoctone;
- oltre agli interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche tradizionali, legata alla funzione irrigua dell'asta del fontanile, sono ammessi interventi per la fruizione, quali piccole attrezzature di osservazione e percorsi pedonali purché compatibili con le finalità della conservazione e della valorizzazione naturalistica del bene.

L'ambito dell'asta del fontanile ricadente nell'edificato esistente non potrà essere oggetto di interventi che ne riducano la sezione idraulica, ne riducano l'eventuale vegetazione di ripa, ne peggiorino in ogni modo le caratteristiche ambientali e paesistiche.

Trova in ogni caso applicazione, con prevalenza sul P.R.G., quanto stabilito all'art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

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

Richiamato quanto indicato nella "Tavola A" (*Articolazione territoriale delle previsioni di Piano*) del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano e quanto stabilito all'articolo 42 delle relative *Norme tecniche di attuazione*, il P.R.G. individua con apposito segno grafico, nella tavola dell'azzonamento, i corsi d'acqua esistenti, facenti parte del sistema delle acque irrigue.

L'intero suddetto sistema delle acque irrigue viene sottoposto a tutela e conservazione in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio.

Per detti corsi d'acqua si rinvia:

- alle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare all'articolo 42 (*Navigli e corsi d'acqua*);
- al *Piano di settore navigli e canali* di cui all'art. 7, comma 2, lett. e) delle suddette *Norme tecniche di attuazione* (richiamato anche dall'art. 42 delle medesime) nonché ad altri eventuali strumenti di pianificazione e gestione del Parco che abbiano attinenza.

Fra i suddetti corsi d'acqua è compreso quello denominato "Colatore Navigliaccio" o "Ticinello occidentale", sottoposto a specifica tutela dal comma 2 dell'articolo 42 delle menzionate *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano: per detto corso d'acqua il P.R.G. individua con apposito segno grafico, nella tavola dell'azzonamento, una fascia laterale di 100 metri da ciascuna sponda, all'interno della quale è vietata qualsiasi edificazione.

Lo stesso corso d'acqua (denominato "Colatore Navigliaccio" o "Ticinello occidentale") è inoltre compreso fra i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, considerati di interesse paesaggistico dall'art. 142, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) e ss.mm.ii.: per detto corso d'acqua il P.R.G. individua con apposito segno grafico, nella tavola dell'azzonamento, una fascia laterale di 150 metri da ciascuna sponda, all'interno della quale ogni trasformazione è soggetta alle disposizioni del Titolo I della Parte III del decreto legislativo citato.

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

Conformemente a quanto indicato nella “Tavola A” (*Articolazione territoriale delle previsioni di Piano*) del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano e a quanto stabilito all’articolo 43 delle relative *Norme tecniche di attuazione*, sulla tavola di azzonamento del P.R.G. sono evidenziati con apposita simbologia grafica i principali percorsi di origine storica o di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario.

Detti percorsi sono parte strutturante del sistema della fruizione del territorio agricolo incluso nel Parco.

Per la tutela di detti percorsi a la disciplina degli interventi suscettibili di trasformarne le caratteristiche e le condizioni di fruibilità si rinvia:

- alle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare all’articolo 43 (*Percorsi di interesse storico–paesistico*);
- al *Piano di settore* di cui all’art. 7, comma 2, lett. a) (*sistema dei percorsi del parco (piste ciclabili, percorsi pedonali e ippici) e relative attrezzature*) delle suddette *Norme tecniche di attuazione* (richiamato anche dall’art. 43 delle medesime) nonché ad altri eventuali strumenti di pianificazione e gestione del Parco che abbiano attinenza.

#### **Art. 44 USO E MANUTENZIONE DI PARCHI E GIARDINI PRIVATI**

Conformemente a quanto prescritto all'articolo 4, secondo comma, lettera a), delle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, l'uso e la manutenzione dei parchi e giardini privati sono sottoposti alle disposizioni particolari che verranno stabilite entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente Piano Regolatore con apposito Regolamento comunale.