

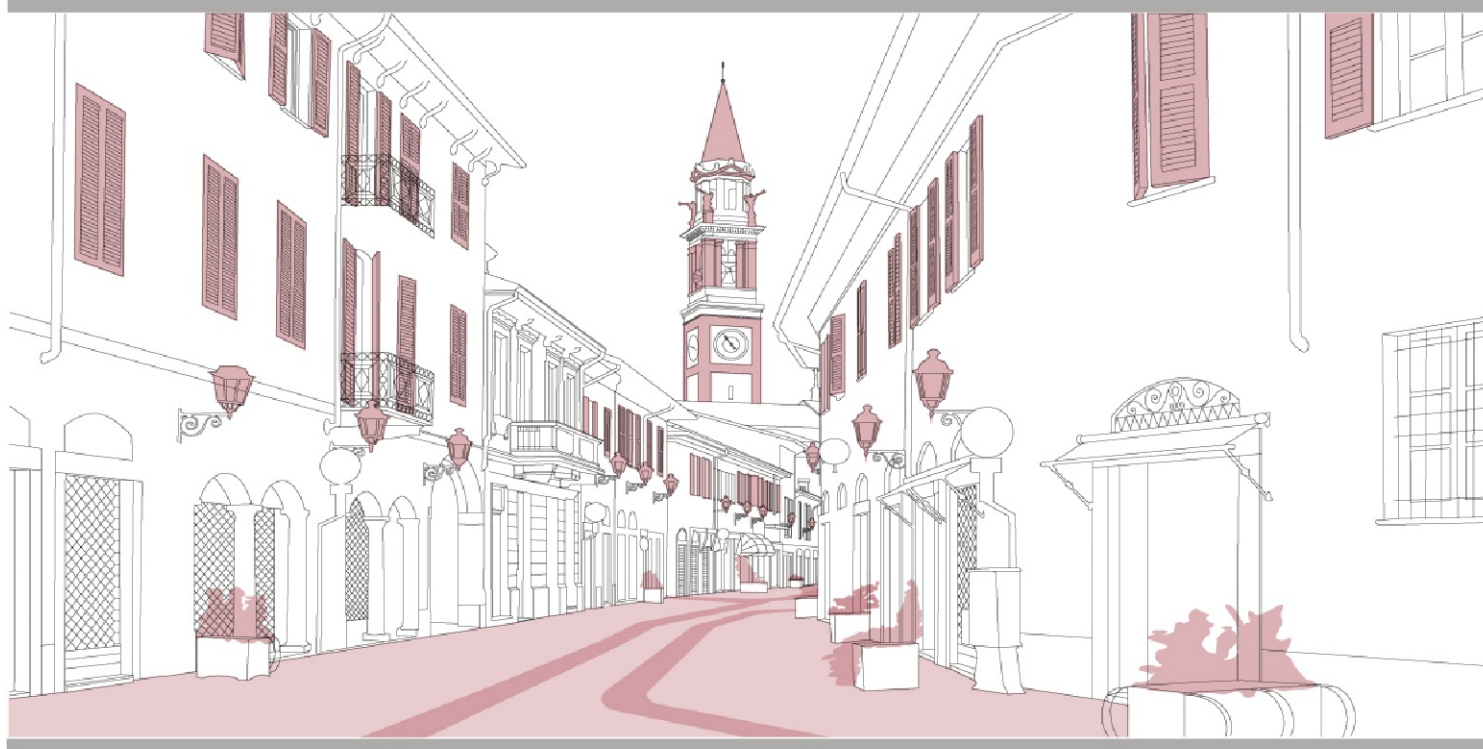


# COMUNE DI CORBETTA

(Città metropolitana di Milano)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



## PIANO DELLE REGOLE

**Oggetto:** NORMATIVA DI PIANO

### Gruppo di lavoro:

#### Urbanistica

UrbanLab di Giovanni Sciuto  
con: Rasera Samuele

#### Valutazione Ambientale Strategica

Licia Morenghi

#### Componente geologica, idrogeologica e sismica

Andrea Brambati

#### Sindaco

Marco Ballarini

#### Consigliere delegato

Katia Delfino

#### Segretario comunale

Daniela Sacco

#### Responsabile Settore Ambiente e Infrastrutture

Paola Invernizzi

#### Responsabile Servizio Pianificazione Territoriale

Matteo Polesso

Scala

.....

Data

Dicembre 2022

Allegato:

# PdR02



<b>TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>1</b>
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO .....	1
ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	2
ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE .....	3
ART. 4 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI .....	4
ART. 5 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ .....	4
ART. 6 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA .....	5
ART. 7 - DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA .....	5
ART. 8 - ALLINEAMENTO .....	6
ART. 9 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO .....	6
ART. 10 - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI .....	7
ART. 11 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI .....	8
ART. 12 - COSTRUZIONE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME .....	8
ART. 13 - STRATEGIE E INCENTIVI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA .....	9
ART. 14 - RECINZIONI .....	10
ART. 15 - COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA .....	10
<b>TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>11</b>
ART. 16 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO .....	11
ART. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	12
ART. 18 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE .....	13
ART. 19 - AMBITI A CARATTERE PRODUTTIVO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA .....	13
ART. 20 - AMBITI NON SOGGETTI A DIRITTI EDIFICATORI .....	13
ART. 21 - INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO .....	14
ART. 22 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE .....	14
ART. 23 - AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC .....	15
ART. 24 - AREE DI VALORE ECOLOGICO IN AMBITO URBANO .....	16
<b>DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....</b>	<b>17</b>
ART. 25 - APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME .....	17
ART. 26 - MODALITÀ DI INTERVENTO .....	17
ART. 27 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	18

ART. 28 - INTERVENTI MINORI.....	18
ART. 29 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO.....	18
ART. 30 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI .....	19
ART. 31 - PIANI DI RECUPERO ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....	22

### **TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE<sup>23</sup>**

ART. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO .....	23
--	----

### **TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICO/EDILIZIA PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI..... 25**

ART. 33 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	25
ART. 34 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	26
ART. 35 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA.....	26
ART. 36 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE .....	27
ART. 37 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE .....	27
ART. 38 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITÀ STRADALE .....	28

### **TITOLO V. NORME PARTICOLARI E FINALI ..... 29**

ART. 39 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI .....	29
ART. 40 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO .....	29
ART. 41 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI.....	29
ART. 42 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU) .....	30
ART. 43 - SPAZI VERDI: GIARDINO URBANO.....	30
ART. 44 - AMBITO PER L'AUMENTO DELLA QUALITÀ URBANA.....	31
ART. 45 - CORRIDOI ECOLOGICI LOCALI .....	31
ART. 46 - VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI.....	32
ART. 47 - VIABILITÀ ESISTENTE E PREVISTA .....	33
ART. 48 - FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI .....	33
ART. 49 - STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE ED IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI.....	34
ART. 50 - MODALITÀ DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME .....	38

### **TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO ..... 39**

### **SCHEDA D'AMBITO n.1 ..... 42**

### **SCHEDA D'AMBITO n.2 ..... 43**

SCHEDA D'AMBITO n.3 .....	44
SCHEDA D'AMBITO n.4 .....	45
SCHEDA D'AMBITO n.5 .....	46
SCHEDA D'AMBITO n.6 .....	47
SCHEDA D'AMBITO n.7 .....	48
SCHEDA D'AMBITO n.8 .....	49
SCHEDA APC 2.....	50
SCHEDA APC 3.....	51
SCHEDA APC 4.....	52
SCHEDA APC 5.....	53



## TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del PGT e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il ricorso a deroghe espressamente previste dalle presenti Norme è una eventualità determinata dall'Ufficio Tecnico a fronte di precise e motivate circostanze e di conseguenza non può essere considerata una disposizione automaticamente rilasciabile.
4. Nel caso si rilevi contrasto tra i vari atti e documenti che formano il PGT prevalgono le indicazioni della tavola in scala di maggior dettaglio e nel caso di divergenza tra tavola grafica e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
6. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art.3 del D.P.R. 380/2001.
7. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO - titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati;

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO - Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii;

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA - Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

8. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. Nei casi previsti da questo comma si applica quanto previsto dal successivo art. 16 per i Piani Attuativi nel Tessuto Urbano Consolidato e dal successivo art. 30 per i Piani di Recupero nei Nuclei di Antica Formazione.
9. Nelle aree del territorio comunale interne al Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento, si osservano le disposizioni contenute nella D.G.R. 3 agosto 2000, n. 7/818 i cui contenuti risultano prevalenti sullo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 86/83.

10. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nella presente normativa e nelle schede d'ambito allegate e sono parte integrante delle stesse.
11. Laddove richiamato, tra gli edifici esistenti si intendono anche quelli per i quali è stata presentata regolare comunicazione di inizio lavori (o titolo/comunicazione equivalente) antecedente alla data di adozione delle presenti norme. Inoltre, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alle presenti Norme si intende la situazione e la realtà del territorio comunale alla data di adozione del PGT.

## ART. 2 - ELABORATI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Costituisce parte integrante delle presenti NdP la tavola del Documento di Piano 05 – *Carta dei vincoli*: la tavola individua i vincoli noti, le fasce di rispetto e le particolari limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole del presente Piano delle Regole. Tale individuazione non è da considerarsi esaustiva e completa in quanto potrebbero insorgere nuove limitazioni successivamente alla data di adozione delle presenti NdP: pertanto, prima di attuare le previsioni di Piano tramite gli strumenti di cui al comma 7 dell'art. 1, è necessario effettuare una ricognizione circa la totalità dei vincoli o limitazioni insistenti sull'area di intervento. In particolare, per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, queste andranno stabilite e quantificate in sede progettuale di concerto con l'Ente gestore. Gli interventi in aree a rischio archeologico, se comportanti scavi, devono essere, preventivamente al titolo edilizio, valutati dalla Soprintendenza Archeologica della Lombardia.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica di cui al comma precedente dovessero essere rimossi o modificati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia o ne subiscono le modifiche.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di PGT, tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:
  - A. PIANO DEI SERVIZI
    - PdS 02 – Normativa del Piano dei Servizi
    - PdS 03 – Azzonamento dei servizi esistenti e di progetto
    - PdS04 – Analisi della mobilità ciclabile ee pedonale
    - PdS 05 – Strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale
  - B. PIANO DELLE REGOLE
    - PdR 03a - Disciplina dell'uso del suolo: intero territorio (scala 1:5.000)
    - PdR 03b - Disciplina dell'uso del suolo: intero territorio (scala 1:5.000)
    - PdR 03.1 - Disciplina dell'uso del suolo: ambito urbano (scala 1:2.000)
    - PdR 03.2 - Disciplina dell'uso del suolo: ambito urbano (scala 1:2.000)
    - PdR 03.3 - Disciplina dell'uso del suolo: ambito urbano (scala 1:2.000)
    - PdR 03.4 - Disciplina dell'uso del suolo: ambito urbano (scala 1:2.000)
    - PdR 03.5 - Disciplina dell'uso del suolo: ambito urbano (scala 1:2.000)



C. AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE**

1. I parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni ai fini dell'utilizzazione edificatoria sono definiti, ai sensi della legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio comunale.
2. Ai fini dell'applicazione del parametro dell'altezza urbanistica, l'altezza convenzionale deve essere considerata pari a 3,0 m.
3. Non concorrono al calcolo della Superficie coperta (SC) e, quindi, alla verifica dell'Indice di Copertura massimo ammesso (IC) la realizzazione di coperture/tettoie a protezione dei dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici negli spazi a parcheggio scoperto.
4. Ad integrazione delle definizioni di cui al Regolamento Edilizio comunale, laddove richiamati dalle presenti norme, si considera:
  - a. **Corpo accessorio** = È considerato corpo accessorio quell'edificio complementare ad uno (o più) edifici principali che sia autonomo ovvero non costituente appendice quale: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, dependance, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., e non deve presentare le caratteristiche di agibilità previsti dal vigente Regolamento di Igiene. Nel merito edilizio l'altezza massima totale, nel caso di copertura inclinata, non deve essere superiore a m 2,70 calcolata nel punto più alto dell'estradosso del solaio di copertura e, in caso di copertura piana, l'altezza massima non deve superare m 2,50; devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti.
  - b. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti NdP, si intende una superficie minima di m 5,00 x 2,50 facilmente accessibile. Nella realizzazione dei parcheggi dovrà essere prevista la piantumazione di almeno 1 albero ogni 5 posti auto.
  - c. **Volumi di origine rurale** = Edifici esistenti originariamente edificati per accogliere spazi legati alle attività agricole (tettoie, fienili, ricovero attrezzi, ...) per i quali si intendono esistenti le superfici comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (come nel caso di tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (nel caso di fienili o ricovero attrezzi/deposito).
  - d. **Cortina edilizia** = si è in presenza di una cortina edilizia quando l'edificazione di immobili si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo il ciglio della strada pubblica (o privata aperta al pubblico transito), oppure lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o, infine, lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.

**ART. 4 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI**

1. In ordine ai limiti inderogabili di distanza tra pareti finestrate di interventi di nuova costruzione si applica, conformemente all'art. 103, comma 1bis della l.r. 12/2005, la disciplina dell'art. 9 del d.m. 1444/1968.
2. Per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.
3. Fra gli edifici principali e gli corpi accessori sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto precedente fino ad una distanza minima di m 3,00.

**ART. 5 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ**

1. Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 4, le distanze degli edifici dai confini di proprietà non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede d'ambito allegate.
2. Per i collegamenti verticali di sicurezza e/o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al precedente comma 1 fino ad un minimo di m 1,50 e, comunque, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 873 del Codice Civile.
3. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di calpestio comprese eventuali opere di pertinenza interrate delle costruzioni non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, ecc.) sono consentite le distanze previste dal Codice Civile all'art. 889.
4. È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:
  - ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente;
  - quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà del lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
  - nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme in termini di allineamenti delle cortine edilizie.
5. È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta, in forma valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, a condizione che venga rispettata la distanza minima tra fabbricati.
6. Nelle zone agricole, per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e sopralzo e di ristrutturazione di edifici (solo nel caso di modifica di sagoma e/o sedime) con destinazione connessa con l'attività agricola, deve essere mantenuta una distanza secondo quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene, art. 3.10.5 "allevamenti di animali: distanze", nonché dei decreti del Direttore generale regionale della Sanità in materia di distanze degli allevamenti. Dette distanze vanno rispettate secondo principio di reciprocità, in

ragione del quale ogni intervento edilizio di qualsivoglia destinazione deve mantenere la distanza dall'edificio preesistente.

7. Nelle zone destinate a servizi concorrenti alla formazione degli standard o di interesse generale, vanno osservate le stesse distanze che per i confini di proprietà, anche nel caso in cui siano relativi ad una stessa proprietà, fatta eccezione per le aree a parcheggio pubblico allineate lungo i tracciati stradali.

#### ART. 6 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA

1. Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 dello stesso D.Lgs, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).
2. Le distanze da tenere dal confine stradale nei centri abitati, ai sensi dell'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada), è di m. 5,00 per gli interventi di nuova costruzione, mentre in caso di interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.
3. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di calpestio comprese eventuali opere di pertinenza anche non assimilabili alle normali costruzioni (piscine, vasche biologiche, ecc.) si dovrà osservare una distanza di almeno m 2,00 dal confine stradale.
4. Per "strade" si assume la definizione contenuta nell'art. 2 del Codice della Strada e secondo le previsioni grafiche del Piano delle Regole.
5. L'inizio delle eventuali rampe di accesso per gli spazi interrati nelle nuove costruzioni dovrà osservare una distanza di almeno m 4,50 dalla carreggiata stradale.
6. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche determinano al loro interno le distanze verso strada da osservarsi.
7. Le distanze sovra elencate non si applicano nei casi di interventi all'interno di cortine edilizie continue, dove è previsto l'allineamento dei fronti esistenti, salvo specifica indicazione di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale a fronte di una proposta progettuale adeguata.
8. Strade vicinali e consortili: ai fini di agevolare il transito dei veicoli ad uso agricolo e la ciclopeditonalità dei tracciati interpoderali consolidati, nel caso di realizzazione di manufatti, entro e fuori terra, è fatto obbligo di rispettare i seguenti arretramenti:
  - Vicinale: 0,50 m dal confine tra il lotto e la vicinale;
  - Strade consortili/interpoderali: 2,00 m dalla mezzera (confine di proprietà tra i due lotti)

#### ART. 7 - DISTANZE DAI CONFINI DI ZONA

1. Al fine di salvaguardare le diverse zone urbanistiche, anche da un punto di vista di sicurezza ambientale, su tutto il territorio comunale per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti si prescrive il

mantenimento di una distanza minima dai confini di zona (nel caso in cui il lotto adiacente a quello di intervento non faccia parte del medesimo ambito funzionale o zona) pari a m. 5.

2. È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente;
- quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente punto. In questi casi, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati, è ammessa la costruzione in aderenza al confine del lotto di intervento se la proprietà de lotto confinante sottoscrive apposita convenzione tra le parti debitamente registrata e trascritta;
- nei centri storici, in relazione a quanto prescritto dalle presenti Norme in termini di allineamenti delle cortine edilizie.

3. È consentita la diversa ripartizione delle distanze dai confini di proprietà qualora tra i proprietari venga stipulato un accordo in forma di convenzione notarile registrata e trascritta, in forma valida ed efficace anche nei confronti dei successivi aventi causa, a condizione che venga rispettata la distanza minima tra fabbricati.

#### **ART. 8 - ALLINEAMENTO**

1. Fermo restando quanto stabilito dagli articoli 5, 6 e 7 delle presenti NdP e quanto indicato nelle schede d'ambito allegate, per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di proseguire una cortina edilizia esistente che dia continuità ai fabbricati. (anche quando non specificamente individuata nella cartografia di Piano, come da successivo paragrafo 8.2). Tale richiesta è soggetta all'espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. 12/05.
2. Al fine di tutelare e preservare le fronti unitarie esistenti, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano le CORTINE EDILIZIE da mantenere, preservare e/o completare.
3. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopeditoni.

#### **ART. 9 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare. Tale classificazione non connota l'attività stessa dal punto di vista contributivo e di imposizione fiscale.

3. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti (non superiore al 30% della SL complessiva), all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. Le schede d'ambito, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa.
5. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.
6. Per le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano si rimanda a quanto disciplinato dalla normativa dello stesso Parco, in particolare all'art. 29.4.

#### **ART. 10 - MODALITÀ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Qualora il mutamento di destinazione d'uso degli immobili attuato con opere edilizie (o le stesse ancorché, attuate in tempi diversi, siano funzionali allo stesso) implichi, secondo quanto disposto dal Piano dei Servizi, la cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ciò dovrà avvenire attraverso un intervento edilizio diretto convenzionato. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 12/05 il mutamento di destinazione d'uso attuato anche senza opere edilizie da qualsiasi destinazione d'uso a quella commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4, D.Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche, stabilito all'interno del Piano dei Servizi.
4. Negli edifici esistenti, ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, si applicano quanto stabilito dal Titolo III delle presenti Norme.
5. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici e il precedente comma 4, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 3 della D.P.R. 380/2001. Le demolizioni senza ricostruzione sono sempre consentite salvo per gli edifici che costituiscono cortine edilizie prospicienti spazi pubblici.
6. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero per attività residenziali (punto 1 e 2 della Tabella A allegata) dei volumi di origine rurale, attualmente non utilizzati, rispettando però le quantità urbanistiche ed edilizie e le distanze

da confini o strade esistenti (non alterazione dell'altezza esistente, non aumento della Sc e del Rc, non aumento della sagoma dell'edificio, distanze esistenti purché rispettato l'art.4, 5 e 6). Tale recupero non è soggetto al rispetto dell'indice fondiario dell'ambito di appartenenza. Tale recupero è consentito anche all'interno dei Nuclei di Antica Formazione. Nel caso di intervento su edifici adibiti ad autorimesse, il recupero abitativo degli stessi è condizionato al reperimento di almeno lo stesso numero di posti auto esistenti nello stesso contesto immobiliare.

7. Il recupero a fini residenziali di cui al comma precedente si configura quale nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 della D.P.R. 380/2001 e comporta la corrispondente corresponsione del contributo di costruzione; tale intervento implica, inoltre, l'obbligo di reperire posti auto, come definito all'art. 3 comma 4.a, nella misura stabilita dalla L. 122/89 con il minimo di 1 posto auto. Qualora tale reperimento risultasse impossibile (attraverso documentazione e esplicitazione cartografica) è ammessa la monetizzazione di dette superfici.
8. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
9. Negli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, prospicienti la viabilità pubblica o privata ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione è necessario ottenere il benestare della Polizia Locale in merito alla sicurezza stradale.

#### **ART. 11 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. L'indice di edificabilità (If) e il rapporto massimo di copertura (Rc) prescritti dalle specifiche norme contenute nelle schede d'ambito allegate può essere superato nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A costituiti da un massimo di 3 unità abitative, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, entro il limite di m<sup>2</sup> 30,00 di superficie lorda (SL) per unità immobiliari. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare. In caso di villette a schiera per edificio si intende la singola unità immobiliare indipendente.
2. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello di cui l'ampliamento.
3. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei Nuclei di Antica Formazione e i beni storico-artistici monumentali.
4. Per gli edifici ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano trova applicazione l'art. 25.6 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco stesso, come richiamato dal successivo Titolo III delle presenti NdP.

#### **ART. 12 - COSTRUZIONE ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME**

1. Le costruzioni esistenti, realizzate a seguito di regolare titolo abilitativo o a rilascio di condono o sanatoria, in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento.
2. Per tali edifici o complessi immobiliari e per le aree a loro pertinenti tramite intervento edilizio diretto sono consentiti opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro,

risanamento conservativo. Le altre tipologie di intervento (compreso il cambio di destinazione d'uso) sono consentite attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, esclusivamente in attuazione dei parametri e categorie d'uso nonché indicazioni definite dalla scheda dell'ambito proprio di appartenenza.

3. Gli interventi attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno verificare quanto previsto dal Piano dei Servizi in merito all'adeguamento del fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art.5).
4. Per gli edifici o complessi immobiliari di cui al comma 1 è possibile il cambio di attività (qualora utilizzato a fini artigianali/industriali/terziari), il subentro e, più in generale, il mantenimento dell'uso in contrasto con le presenti norme purché non vengano effettuati interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria (con esclusione del cambio di destinazione d'uso gestito dal comma 2 del presente articolo).
5. Per gli edifici o complessi immobiliari di cui al comma 1 non si applicano le disposizioni di cui all'art. 13.
6. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto, oltre a quanto previsto dai precedenti commi, di interventi volti all'adeguamento rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

#### ART. 13 - STRATEGIE E INCENTIVI PER LE AREE DI RIGENERAZIONE URBANA

1. In osservanza a quanto stabilito dall'art. 10 comma 1 bis della l.r.12/2005, così come modificato dalla l.r.18/19, nell'elaborato "DdP09 - carta della rigenerazione" sono individuate le aree di rigenerazione urbana. Poiché le aree di rigenerazione urbana hanno natura transitoria, ovvero mutano in relazione ai processi di riqualificazione che verranno messi in atto, tale tavola potrà essere modificata ed integrata periodicamente al fine di corrispondere al reale stato dei luoghi e delle trasformazioni concluse con il riutilizzo dell'area.
2. Per stimolare la riqualificazione delle aree produttive ed attenuare gli effetti di degrado dovuti alla presenza di aree poco qualificanti è data la possibilità di procedere alla demolizione delle aree individuate nell'elaborato "DdP09 - carta della rigenerazione" di cui al comma 1, come "*comparto produttivo*" mantenendo i diritti volumetrici relativi alla volumetria demolita. La volumetria demolita verrà iscritta nel Registro dei Diritti Volumetrici, come previsto dell'art. 11 comma 4 della l.r.12/2005, legata all'area catastale di riferimento e potrà essere utilizzata anche al variare delle previsioni di Piano. Il riconoscimento dei diritti volumetrici verrà formalizzato a seguito della presentazione dei certificati attestanti l'avvenuta bonifica dell'area e della sua sistemazione a verde. Il recupero e la riqualificazione delle aree produttive dismesse dovrà prevedere, secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente, indagini/caratterizzazioni dell'area per accertare l'assenza di eventuali inquinanti ambientali nel suolo e il rispetto dei limiti previsti.
3. Al fine di permettere alle attività imprenditoriali di adeguarsi a nuove possibili esigenze dovute all'adeguamento dei cicli produttivi e all'andamento del mercato del lavoro, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT destinati alle attività lavorative (con una destinazione d'uso rientrante nella categoria 3, 5) che hanno saturato le potenzialità edificatorie in applicazione degli indici e parametri di cui alla scheda d'ambito n. 4 è ammessa:
  - a. la realizzazione di soppalchi interni, ripartizioni (anche provvisorie), creazione di piani intermedi necessari al potenziamento/gestione dei cicli produttivi anche in deroga all'indice IF previsto e, quindi, alla SL massima

realizzabile. Tali costruzioni in deroga all'indice IF devono risultare conformi alle normative igienico-sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro e non possono generare nuove unità immobiliari.

- b. La realizzazione di superfici accessorie (in particolare tettoie esterne) anche in deroga all'indice RC previsto per un incremento massimo del 10%.
4. Per tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano ricadenti, nell'elaborato "DdP09 - carta della rigenerazione" di cui al comma 1, all'interno del "tessuto residenziale da riqualificare" (corrispondenti agli *ambiti prevalentemente residenziali – città verde* non appartenenti ad interventi unitari) sono previsti incentivi volumetrici, nella misura di SL aggiuntiva pari alla SL di un piano, in deroga al parametro edilizio dell'altezza massima dell'ambito di appartenenza dell'edificio e della SL realizzabile sino al massimo di un piano aggiuntivo, che prevedano un insieme organico di opere di carattere edilizio ed impiantistico che contribuisca alla diminuzione delle emissioni e che migliori l'efficiamento energetico per almeno 2 classi energetiche rispetto ai valori preesistenti. Nel caso in cui la SL così generata genera una o più nuove unità immobiliari, è prescritto il reperimento dei necessari parcheggi pertinenziali, nella misura stabilita dalla Scheda d'Ambito n. 2; nel caso invece di ampliamento di unità immobiliari esistenti non è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

#### ART. 14 - RECINZIONI

1. Le modalità di realizzazione delle recinzioni sono contenute all'interno del Regolamento Edilizio Comunale. Per quanto concerne le aree ricadenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione si faccia riferimento anche al successivo articolo 29 comma 16.

#### ART. 15 - COMPENSAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. Il Piano dei Servizi individua le aree destinate alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico di progetto (sulle quali si prevede la realizzazione di nuovi servizi). In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un diritto edificatorio (stabilito dalle NTA dello stesso Piano dei Servizi) trasferibile:
  - a. su aree edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato: le quantità massime insediabili sono disciplinate dalle norme particolari delle schede d'ambito;
  - b. all'interno di determinati Ambiti di Trasformazione Urbanistica indicati dal Documento di Piano: le quantità massime insediabili sono disciplinate dai parametri e indici urbanistici delle schede degli ATU;
  - c. all'interno degli AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC 2 e APC 3 (come identificato al successivo art. 20): le quantità massime insediabili sono disciplinate dai parametri e indici urbanistici della scheda dell'APC2 e dell'APC 3, per i quali sono puntualmente identificate le aree di compensazione da cedere obbligatoriamente quale presupposto alla trasformazione urbanistica.
2. Il Documento di Piano individua determinate aree definite AREE DI COMPENSAZIONE. In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della



corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un diritto edificatorio di 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> trasferibile:

- a. su aree edificabili all'interno del Tessuto Urbano Consolidato: le quantità massime insediabili sono disciplinate dalle norme particolari delle schede d'ambito;
  - b. all'interno di determinati Ambiti di Trasformazione Urbanistica indicati dal Documento di Piano (le quantità massime insediabili sono disciplinate dai parametri e indici urbanistici delle schede degli ATU).
3. Il trasferimento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica di cui al comma 1a e della compensazione urbanistica di cui al comma 2a è da attuare mediante intervento edilizio diretto convenzionato e trascritto negli appositi registri immobiliari.
  4. L'istituto della compensazione e perequazione urbanistica non trova applicazione nei territori del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare nell'area destinata ad ampliamento del cimitero definita, nel Piano dei Servizi, quale "Ambito cimiteriale di progetto".

## TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

### ART. 16 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
  - a. **i Nuclei di Antica Formazione** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28)
  - b. **gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città compatta** (vedi le norme di cui al successivo articolo 17 e la scheda d'ambito n.1)
  - c. **gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale – città verde** (vedi le norme di cui al successivo articolo 17 e la scheda d'ambito n.2)
  - d. **gli ambiti non soggetti a diritti edificatori** (vedi le norme di cui al successivo articolo 20)
  - e. **gli ambiti di ridefinizione funzionale** (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 17 al 18 e la scheda d'ambito n.3)
  - f. **gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo** (vedi le norme di cui al successivo articolo 17 e la scheda d'ambito n.4)
  - g. **l'ambito a carattere produttivo soggetto a specifica normativa** (vedi le norme di cui al successivo articolo 17)
  - h. **gli ambiti a carattere prevalentemente terziario e commerciale** (vedi le norme di cui al successivo articolo 17 e la scheda d'ambito n.5)
  - i. **i beni storico-artistici monumentali** (vedi schede d'ambito n.8)
  - j. **gli insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico** (vedi le norme di cui al successivo articolo 17, articolo 21 e la scheda d'ambito n. 6)

- k. **le aree di valore ecologico in ambito urbano** (vedi le norme di cui al successivo articolo 24)
  - l. **le attrezzature pubbliche e di uso pubblico** (vedi schede d'ambito n.7)
  - m. **gli impianti per la distribuzione di carburante** (vedi le norme di cui al successivo articolo 38)
  - n. **i Piani Attuativi in vigore** (vedi le norme di cui al successivo articolo 22)
  - o. **gli Ambiti di Progettazione Coordinata APC** (vedi le norme di cui al successivo articolo 23 e le schede APC dal 1 al 5)
2. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate negli articoli del TITOLO II e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, che sono parte integrante delle stesse.
- SCHEDA D'AMBITO n. 1 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CITTÀ COMPATTA
  - SCHEDA D'AMBITO N. 2 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CITTÀ VERDE
  - SCHEDA D'AMBITO n. 3 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE
  - SCHEDA D'AMBITO n. 4 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
  - SCHEDA D'AMBITO n. 5 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE TERZIARIO E COMMERCIALE
  - SCHEDA D'AMBITO N. 6 – INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO
  - SCHEDA D'AMBITO n. 7 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO
  - SCHEDA D'AMBITO n. 8 – BENI CULTURALI VINCOLATI
  - SCHEDA APC 2
  - SCHEDA APC 3
  - SCHEDA APC 4
  - SCHEDA APC 5

#### ART. 17 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, con l'esclusione del NAF, sono consentiti interventi attraverso Piani Attuativi (qualsiasi tipo previsto dalla normativa) così come previsti dalle vigenti leggi (rispettandone procedure e contenuti).
2. E' fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.
3. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione di incentivi consistenti nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della SL ammessa dall'ambito. Tale incremento viene così articolato:
  - 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
  - 5% al raggiungimento di elevati livelli di classificazione energetica degli immobili (classe A);
  - 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/04.

**ART. 18 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE**

1. Al fine di promuovere la riallocazione di attività produttive insistenti in ambiti urbani centrali in prossimità di ambiti a carattere prevalentemente residenziale favorendone la riconversione di tipo residenziale, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a specifica normativa denominati AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE.
2. Gli obiettivi della progettazione degli interventi e i dati relativi alla capacità edilizia all'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1, sono descritti nella scheda 3 allegata alle presenti norme.
3. Per tali edifici o complessi immobiliari e per le aree a loro pertinenti, fino all'attuazione delle indicazioni di cui alla scheda 3, tramite intervento edilizio diretto sono consentiti opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo. Le altre tipologie di intervento (compreso il cambio di destinazione d'uso) sono consentite attraverso la presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato, in attuazione dei parametri e indicazioni definite dalla scheda 3.
4. Gli interventi attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno verificare quanto previsto dal Piano dei Servizi in merito all'adeguamento del fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art.5).
7. Per gli edifici o complessi immobiliari di cui al comma 1 è possibile il cambio di attività (qualora utilizzato a fini artigianali/industriali/terziari), il subentro e, più in generale, il mantenimento dell'uso in contrasto con le presenti norme purché non vengano effettuati interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria (con esclusione del cambio di destinazione d'uso gestito dal comma 2 del presente articolo).
8. Per gli edifici o complessi immobiliari di cui al comma 1 non si applicano le disposizioni di cui all'art. 13.

**ART. 19 - AMBITI A CARATTERE PRODUTTIVO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA**

1. In base alle indicazioni del Documento di Piano, il Piano delle Regole individua un particolare ambito del tessuto urbano consolidato, definito AMBITO A CARATTERE PRODUTTIVO SOGGETTO A SPECIFICA NORMATIVA, in cui risulta prioritario attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio esistente.
2. In tale ambito tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 sono soggetti alla presentazione di uno strumento attuativo convenzionale. I parametri urbanistici ed edilizi da applicare sono quelli indicati dalla scheda 4 allegata alle presenti norme.
3. Gli interventi attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno verificare quanto previsto dal Piano dei Servizi in merito all'adeguamento del fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art.5).

**ART. 20 - AMBITI NON SOGGETTI A DIRITTI EDIFICATORI**

1. Al fine di preservare talune aree all'interno del tessuto urbanizzato da processi di edificazione le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano specifiche aree a tal scopo denominate AMBITI NON SOGGETTI A DIRITTI EDIFICATORI.

2. Nelle aree di cui al precedente comma precedente non è consentita alcuna edificazione; le aree devono non solo essere accuratamente mantenute al fine di evitare fenomeni di degrado urbano ma, possibilmente, contribuire al miglioramento della qualità dello spazio urbano ovvero devono essere sistemate/mantenute accuratamente a verde.

#### ART. 21 - INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO

1. Al fine di garantire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico costituito dagli edifici presenti nel tessuto urbano consolidato che presentano specifiche caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare il paesaggio urbano esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli edifici da sottoporre a specifica normativa denominati INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO.
2. Per gli edifici di cui al precedente comma, gli obiettivi della progettazione degli interventi e i dati relativi alla capacità edilizia sono descritti nella scheda 6 allegata alle presenti norme. Si rimanda all'elaborato del PGT vigente A1-*insediamenti antichi di interesse storico-architettonico-paesaggistico* per una loro identificazione e catalogazione.
3. In deroga ai parametri di cui alla scheda 6, per quegli edifici in cui sia dimostrata, tramite accurato rilievo dell'area (anche fotografico e di repertorio storico), la mancanza di box o locali rustici (che possano adeguatamente essere recuperati quali spazi per il ricovero delle autovetture), è ammessa la possibilità di realizzare superfici accessorie di ampiezza massima pari a 30mq. Tali superfici possono costituire un corpo accessorio ovvero un edificio autonomo e separato dal principale, con altezza massima pari a quella dei corpi accessori. Parimenti, è possibile demolire e ricomporre locali rustici (anche in posizione diversa rispetto all'esistente) al fine di creare superfici accessorie maggiormente usufruibili purché questi siano legittimamente edificati e privi di valenza storico/architettonica (da verificare tramite perizia).

#### ART. 22 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi.
2. Al termine di validità dei piani attuativi in vigore, qualora non sia stato rispettato quanto previsto dalla convenzione urbanistica associata né riguardo le superfici edificabili né riguardo le opere di urbanizzazione, la disciplina urbanistica e le modalità di intervento per tali aree sono i seguenti:
  - a. Comparto AT5A – Ultrocchi:
    - i. SL massima realizzabile = 16.667 m<sup>2</sup>;
    - ii. Destinazione d'uso ammissibile = residenza; terziario-commerciale min. 1.500 m<sup>2</sup> massimo 3.000 m<sup>2</sup> anche con la possibilità di insediare una media struttura di vendita non alimentare;
    - iii. Aree per attrezzature pubbliche = 40% St;
    - iv. Rc = massimo 40% St;
    - v. Sd = min 30% St;
    - vi. Dotazione parcheggi residenziali e commerciali = quanto previsto dalla L.122/89;
    - vii. Altezza = massimo 4 piani fuori terra
    - viii. Oneri urbanizzazione = 1.832.010,50 € (urbanizzazione primaria), 1.938.547,91 € (urbanizzazione secondaria)

## b. Comparto PA6:

- i. SL massima realizzabile = 2.000 m<sup>2</sup>;
- ii. Destinazione d'uso ammissibile = residenziale e servizi alla residenza;
- iii. Aree per attrezzature pubbliche = 2.037,82 m<sup>2</sup>;

3. Al termine di validità dei piani attuativi in vigore, qualora sia stato rispettato quanto previsto dalla convenzione urbanistica associata riguardo le opere di urbanizzazione, si applica quanto previsto per gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale –città verde - e le relative schede d'ambito per i piani a carattere prevalentemente residenziale; i piani a carattere produttivo assumeranno la disciplina degli ambiti a carattere prevalentemente produttivo e quelli di tipo commerciale assumeranno la disciplina degli ambiti a carattere prevalentemente terziario e commerciale.

**ART. 23 - AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC**

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e del verde secondo un disegno organico e complessivo nonché una valorizzazione e sistemazione degli assi stradali, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
2. Le indicazioni progettuali degli interventi di cui al precedente comma 1, i parametri e indici urbanistici, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegata alle presenti norme.
3. Gli indici e parametri urbanistici nonché le prescrizioni aggiuntive contenuti nelle schede di cui al precedente comma 2 si intendono vincolanti ed obbligatorie. La sola superficie territoriale può essere oggetto di variazione quantitativa dovuta a puntuali e circoscritti riscontri catastali e a rilievi topografici. Assumono carattere indicativo, e pertanto suscettibili di modifiche e variazioni, le indicazioni progettuali contenute nelle schede stesse ma allo stesso tempo vanno recepite come indirizzi e linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi del PIANO DELLE REGOLE.
4. I parametri e gli indici urbanistici indicati per ogni APC nella rispettiva scheda, nonché le eventuali prescrizioni in merito a quantità di aree o servizi da reperire, vengono attribuiti uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra le diverse proprietà eventualmente interessate ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.
5. Laddove i parametri urbanistici indichino l'aumento della SL insediabile (SL aggiuntiva) in forza della cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (come disciplinato dalla relativa scheda e secondo quanto indicato dal precedente art. 14.1 lettera c), questa quota va intesa in riferimento alla totalità dell'area per attrezzature: pertanto, eventuale cessione parziale dell'area collegata comporta la possibilità di usufruire di un incremento della SL ridotto (in quota parte proporzionale). L'eventuale cessione della restante parte dell'area per attrezzature pubbliche in momenti diversi (ovvero successivamente all'attuazione delle previsioni dello stesso APC a cui è collegata) comporta l'automatica acquisizione di diritti volumetrici da parte del proprietario spendibili e trasferibili sul territorio comunale secondo le limitazioni massime stabilite dalle schede allegata alle presenti Norme.

6. L'attuazione delle previsioni contenute nelle schede relative agli APC determina il necessario reperimento di adeguati attrezzature per servizi al fine di un corretto funzionamento della vitalità del tessuto urbano in via di realizzazione. Pertanto, ogni APC dovrà prevedere una quota di aree da destinare a servizi e spazi pubblici, determinata quale quantità minima secondo le categorie di destinazioni d'uso insediate e secondo i parametri indicati dal Piano dei Servizi. In ogni scheda, inoltre, è indicata una quantità massima di dotazione di aree pe servizi a cui l'attuazione dell'Ambito può giungere: la differenza tra dotazione minima e dotazione massima è oggetto di negoziazione e concertazione, ai sensi del successivo comma 8.
7. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati in più comparti oggetto di distinti Piani Attuativi, a condizione che la conformazione e l'estensione del singolo comparto di Piano Attuativo non pregiudichi l'attuazione della restante parte di Piano Attuativo, che le opere pubbliche previste risultino pienamente fruibili anche in attesa del completamento dell'attuazione complessiva.
8. Prima della presentazione di una proposta di piano o programma attuativo di iniziativa privata relativo ad uno degli APC deve essere avviato un procedimento avente ad oggetto concertazioni con l'Amministrazione comunale secondo le indicazioni e le fasi procedurali indicate all'interno all'articolo 4 dell'elaborato *DdP A1 – Atlante strategico*.

#### ART. 24 - AREE DI VALORE ECOLOGICO IN AMBITO URBANO

1. Nelle aree così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e non sono ammessi nuovi edifici.
2. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
3. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria civile.
4. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde.
5. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.
6. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno di altezza massima di m 1,30.
7. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione

stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.

8. Nel caso di cui al precedente comma 7, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> trasferibili su aree all'interno del tessuto urbano consolidato alle condizioni di cui al precedente art. 14, comma 3.

### **DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **ART. 25 - APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME**

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 29 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) come individuati dalle tavole del Piano delle Regole. Tutti gli interventi (ad eccezione di quelli per modifiche interne) devono essere sottoposti ad espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **ART. 26 - MODALITÀ DI INTERVENTO**

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera a) b) e c) del D.P.R. 380/2001, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma d) del su citato articolo con le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia come specificato dal comma 1 del presente articolo e dai successivi articoli 28 e 29 delle presenti norme rispetto a quanto previsto dall'art. 3 comma 1, lettera d) del D.P.R. 380/2001 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 24 delle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente comma, non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture (intese come elemento superiore ultimo degli edifici atto a proteggere gli spazi sottostanti) e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti. L'eventuale mutamento del sistema delle aperture (intese come qualsiasi discontinuità con la facciata piana di un edificio quali porte, finestre, archi, logge, porticati, ecc.) dovrà essere sottoposto a valutazione della Commissione del Paesaggio.
4. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.

5. Allo scopo di elevare lo standard residenziale, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari o abbaini nei sottotetti abitabili mentre nei sottotetti non abitabili è consentito solo l'impiego di lucernari in falda.
6. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
7. Non è consentita la modifica in aumento delle altezze di gronda e di colmo. È consentito derogare da quanto stabilito dal presente comma esclusivamente nel caso in cui, negli interventi finalizzati al recupero abitativo degli immobili, anche attraverso traslazione interna dei solai, sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguamento ai necessari requisiti igienico-sanitari: il tal caso è ammesso il sopralzo delle altezze di gronda e/o di colmo del minimo necessario per l'ottenimento delle altezze minime necessarie.
8. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente.

#### **ART. 27 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, salvo quanto previsto dal comma successivo, queste categorie di intervento sono vietate.
2. Solo all'interno di programmi integrati di intervento e di Piani di Recupero, promossi su iniziativa pubblica o privata, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica, così come disciplinato dal successivo art. 29.

#### **ART. 28 - INTERVENTI MINORI**

1. Per interventi minori si faccia riferimento al Regolamento Edilizio Comunale.

#### **ART. 29 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO**

1. Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 23 delle presenti norme sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 e 2 della Tabella A allegata alle presenti norme, le attività non residenziali del punto 5.a e 5.b (pubblici esercizi con SL fino a 500 mq) e quelle del punto 6.a.1 (medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 250 m<sup>2</sup> ed inferiore o uguale a 500 m<sup>2</sup>, così come specificato al successivo art. 31). Non sono ammesse tutte le altre attività e, in particolar modo, quelle il cui svolgimento può comportare usi incompatibili con i tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni (es. discoteche/ locali notturni, sale da gioco) e attività similari.
2. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 8 della Tabella A allegata alle presenti norme, diversi dalle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile secondo le limitazioni di cui al successivo art. 43.
3. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 23 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione di quanto disciplinato dal presente articolo e da quello successivo.



4. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente anche all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come indicato dal precedente articolo 10. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente verso le attività residenziali di cui al punto 1 e 2 della Tabella A allegata. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.

### ART. 30 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1. **Demolizioni** - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico.
2. **Murature in genere** - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. È consentito intonacare le murature sopra indicate se realizzate con paramenti che per la loro natura non devono essere intonacati (mattoni "paramano" o similari, pietre, ecc.) solamente per interventi riguardanti l'efficientamento energetico degli spazi interni.
3. **Aperture** - Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
4. **Mantenimento di archi e volte** - E' proibito abbattere volte che al contrario debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte. Gli archi presenti in facciata possono essere tamponati con serramenti posati al filo interno della muratura dell'arco e di grandezza pari all'arco o con muratura, sempre realizzata al filo interno dell'arco stesso.
5. **Sostituzione di solai** - I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile.
6. **Trattamento delle aperture** - La riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato in ordine alla composizione architettonica delle facciate.
7. **Demolizione di volumi superfatti** - Negli interventi di ristrutturazione, quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., essi devono essere demoliti.
8. **Coperture** - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con

coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole “marsigliesi”, se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Al fine di incentivare lo smaltimento di manti di coperture in cemento amianto è consentita la loro sostituzione, mantenendo inalterate le pendenze preesistenti della copertura, con lastre in fibrocemento o pannelli in lamiera grecata coibentata nel colore testa di moro. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l’areazione e l’illuminazione dei sottotetti solo se abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l’allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili per i locali non abitabili. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

9. **Gronde e canali** - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 100. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata preferibilmente con elementi di travi in legno a vista colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o altro materiale dal medesimo aspetto e di lamiera preverniciata. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati fino ad almeno metri 1,90 minima dal piano di calpestio. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.
10. **Murature esterne** - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. Le murature dovranno essere intonacate, tinteggiate o colorate in pasta; le finiture esterne delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d’ingresso dovranno riprendere i colori originali, se documentabili; ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ai colori della terra. È consentito l’uso del mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato. Tutti gli interventi riguardanti la modifica dell’aspetto esteriore delle unità immobiliari dovranno richiedere l’espressione di un parere preventivo positivo da parte della Commissione per il Paesaggio.
11. **Rivestimenti** - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell’edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell’edificio da m 0,50 a m 1,20, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt’altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad “opus incertum” e l’inserimento di pietre isolate.
12. **Ringhiere e cancellate** - I parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a m 0,50.

13. **Infissi e serramenti esterni** - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.). Per il piano terreno prospiciente spazi pubblici dovranno essere del tipo scorrevole o a libro, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già esistenti e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzati con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o verniciati dello stesso colore degli altri serramenti. È possibile installare antoni in legno e/o cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne dei cortili aperti su strada pubblica.
14. **Ballatoi** - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
15. **Aggetti diversi dai ballatoi** – è possibile realizzare balconi in aggetto, se non prospicienti su spazi pubblici, costituiti con le medesime caratteristiche consentite per i ballatoi (si veda comma precedente) o, ove non ritenuto opportuno, in cemento armato. Saranno vietati tutti gli elementi in aggetto diversi, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15.
16. **Spazi esterni** - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
17. **Insegne e scritte pubblicitarie** – Per questa tipologia di opere si rimanda alle prescrizioni del Piano Generale degli impianti pubblicitari vigente.
18. A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed

esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.

#### ART. 31 - PIANI DI RECUPERO ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. All'interno del NAF è possibile predisporre Piani di Recupero ai sensi dell'articolo 28 della L. 457/78.
2. Per gli eventuali interventi previsti dai Piani di Recupero si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
  - a) Limiti di densità edilizia

Gli interventi non devono superare le densità edilizie esistenti. Viene qui attribuito un incremento del 10% del Volume geometrico esistente agli interventi ricompresi in piani aventi per finalità la riqualificazione urbana e il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli "ordinari" (ad esempio maggiori dotazioni qualitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).
  - b) Limiti di altezza degli edifici

Le altezze massime non devono superare l'altezza media degli edifici circostanti presenti all'interno dell'isolato in cui ricade l'area di intervento.
  - c) Limiti di distanza

Le distanze nei confronti degli edifici esterni all'area di intervento non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra questi e i volumi edificati preesistenti oggetto di Piano di Recupero.
3. Fermi restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizio del comma precedente, è ammesso all'interno del Piano di Recupero la modifica del sedime degli edifici al fine di un miglior recupero e risanamento delle volumetrie esistenti purché questi non costituiscano cortina edilizia (che, pertanto, va mantenuta nella sua costituzione tipologica). Tale possibilità non si applica per l'area di cui al comma successivo.
4. Al fine di coordinare il processo di recupero e rigenerazione di un importante ambito del tessuto storico centrale, il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme una porzione del tessuto centrale da assoggettare obbligatoriamente a PIANO DI RECUPERO. Per tale ambito, si applicano le disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo e le seguenti indicazioni:
  - a. possibilità di riarticolare, attraverso la modifica del sedime, le superfici e porzioni accessorie spostandole e ri-localizzandole all'interno dell'area di intervento in funzione del progetto complessivo;
  - b. l'ingresso carrabile ai nuovi spazi residenziali recuperati dovrà avvenire, prioritariamente, da Via Enrico Toti attraverso una riorganizzazione delle aree a parcheggio pubblico e verde pubblico oggi presenti;
  - c. le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, da reperire in applicazione dell'art. 5 delle Norme del Piano dei Servizi, dovranno essere reperite prioritariamente nella porzione libera da edificazioni, attraverso un organico e complessivo disegno degli spazi pubblici.

## TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

### ART. 32 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole. Tali aree sono denominate AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE laddove esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano istituito dalla L.R. 23 aprile 1990, n. 24; per quelle ricadenti all'interno del perimetro del PASM si applica la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.G.R 3 agosto 2000, n. 7/818.
2. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole di interesse strategico. Tali aree sono denominate AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO, alle quali si applica quanto disposto dall'art. 42 del Piano Territoriale Metropolitano vigente. Negli ambiti agricoli destinati all'esercizio delle attività agricole di interesse strategico ricadenti in prossimità dell'incrocio tra Viale Europa e Via Giovanni Pascoli (per una distanza massima di m 150,00) è ammessa l'edificazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche se questa non è prevista all'interno del Piano dei Servizi, senza che ciò comporti variante agli atti del PGT: l'attuazione e il progetto delle attrezzature deve rispettare quanto indicato nella scheda 7 allegata alle presenti norme.
3. Nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole di cui al comma 1 sono ammessi interventi di nuova edificazione solamente se riguardanti attività agricole operate da imprenditori agricoli, regolati dai disposti degli art. 59-60 della L.R. 12/05.
4. Nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole di cui al comma 1 e 2 esterni al PASM per gli edifici e complessi di origine rurale (che non risultano ricompresi nelle *Cascine del Patrimonio rurale* e negli *Insedimenti rurali di interesse paesistico* di cui ai commi successivi), per gli edifici non adibiti ad usi agricoli e per le aree a loro pertinenti tramite intervento edilizio diretto sono consentiti opere di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (esclusa la demolizione, anche parziale, e la ricostruzione). Le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso e rispettare i seguenti parametri:
  - a. Destinazioni non ammissibili (Tabella A delle NdP): Attività di servizio alla residenza 1.2 c – h; Attività artigianali e produttive; Attività di tipo commerciale;
  - b. SL = esistente + max 20%
  - c. Rc = esistente + max 30%
  - d. Sd = esistente - max 20%
5. Nelle aree di cui al comma precedente è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli,

conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari; possono avere una superficie massima di 6,00 m<sup>2</sup> ed un'altezza massima di m 2,30. Dovranno, inoltre, mantenere una distanza minima dai confini pari a m 10,0.

6. Nelle aree boscate (come definite dalla L.R. 31/08, art. 42) presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza e alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM.
7. Al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, dei volumi di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare l'esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano le CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE, ricadenti all'interno e all'esterno del PASM. Per tali cascine, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici devono rispettare quanto previsto nella "DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" per quanto attiene gli artt. 25-28 delle presenti NdP. Le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso (sia per quelle interne sia per quelle esterne al PASM dovranno essere verificate le condizioni di dismissione di cui all'art. 25 comma 5 del PTC) e rispettare i seguenti parametri:
  - a. Destinazioni non ammissibili (Tabella A delle NdP): Attività di servizio alla residenza 1.2 c – h; Attività artigianali e produttive; Attività di tipo commerciale;
  - b. SL = esistente + max 20%
  - c. Rc = esistente + max 30%
  - d. Sd = esistente - max 20%
8. Al fine di garantire la puntuale conservazione delle caratteristiche tipo-morfologiche ed assicurare il pieno rispetto dell'impianto originario pur nella necessaria azione di recupero e rivitalizzazione dei volumi di origine rurale, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano taluni edifici denominati INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO, ricadenti all'interno del PASM, i quali sono disciplinati dall'art. 39 del PTC dello stesso PASM. Per tali cascine, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria (escluso il cambio di destinazione d'uso), restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici devono rispettare quanto previsto nella "DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" per quanto attiene gli artt. 25-28 delle presenti NdP in assonanza e complementarietà con i criteri enunciati dall'art. 39 comma 3 del PTC. In caso di discordanza, prevalgono le indicazioni delle NT del PTC. Le altre tipologie di intervento sono consentite attraverso la presentazione di uno strumento di pianificazione attuativa (Piano attuativo o Piano di recupero). Tali strumenti attuativi potranno prevedere il cambio di destinazione d'uso (per quelli interni al PASM dovranno essere verificate le condizioni di dismissione di cui all'art. 25 comma 5 del PTC) e rispettare i seguenti parametri:

9. Destinazioni non ammissibili (Tabella A delle NdP): Attività di servizio alla residenza 1.2 c – h; Attività artigianali e produttive; Attività di tipo commerciale;
- a. SL = esistente + max 20%
  - b. Rc = esistente + max 30%
  - c. Sd = esistente - max 20%
10. Per tali cascine è prevista l'osservanza di quanto disposto dagli articoli dal 25 al 29 delle presenti NdP in assonanza e complementarietà con i criteri enunciati dall'art. 39 comma 3 del PTC. In caso di discordanza, prevalgono le indicazioni delle NT del PTC.
11. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.
12. All'interno del Piano delle Regole vengono recepite le aree, identificate dal Documento di Piano del PGT, identificate come AREE DI COMPENSAZIONE, per le quali è prevista la cessione gratuita dell'area all'Amministrazione e per le quali si applica quanto indicato al precedente art. 14 comma 2. In tali aree è da preservare l'attività agricola, al pari delle aree appositamente indicate dal Piano delle Regole senza tuttavia ammettere nuove edificazioni: pertanto gli usi e le operazioni consentite nelle aree di compensazione sono solo quelli riferiti all'esercizio dell'attività agricola. In riferimento alle destinazioni d'uso ammesse, in aggiunta a quella agricola è ammessa la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico.
13. Il PIANO DELLE REGOLE identifica determinati ambiti del tessuto agricolo costituiti da aree che evidenziano notevoli potenzialità di espansione delle formazioni naturali. Nelle aree di valore naturalistico l'obiettivo primario è quello di favorire l'espressione delle potenzialità naturali, sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico. In tali ambiti le modalità di intervento e le limitazioni da osservare sono quelle indicate dall'art. 31 del NT del PTC del PASM.
14. Tutti gli interventi negli ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole di cui ai commi 1 e 2, laddove esterni al perimetro del PASM, eccedenti la manutenzione ordinaria e che riguardano parti esterne e/o visibili degli immobili devono essere sottoposti ad espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.

## **TITOLO IV. DISCIPLINA URBANISTICO/EDILIZIA PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

### **ART. 33 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".

2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del Decreto Legislativo.
3. Sono considerate destinazioni equiparabili al commercio, le attività svolte da operatori aventi la qualifica di artigiano, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella delle attività commerciali vere e proprie, che consentano la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale o religiosa). Rientrano in questa categoria a titolo indicativo, attività di panetteria e gastronomia, pizza da asporto, gelateria, pasticceria, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, estetista, ecc. ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

#### **ART. 34 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti laddove non indicati come destinazioni non ammissibili dalle schede d'ambito allegate. Non è previsto l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita.
3. È ammessa la realizzazione nei nuclei di antica formazione di una sola (una sola per ogni NAF) media struttura di vendita costituita da un unico esercizio facente parte della destinazione d'uso 6.a.1 (superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 500,00).
4. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente. In caso di adeguamento la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche dovrà essere effettuata solo sulla quota di incremento.
5. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato.
6. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.
7. Gli interventi di insediamento o di adeguamento di strutture commerciali dovranno verificare quanto previsto dal Piano dei Servizi in merito all'adeguamento del fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **ART. 35 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. Il progetto di insediamento di nuove medie strutture di vendita o la ristrutturazione/adeguamento di quelle esistenti deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
2. Il progetto dovrà contenere obbligatoriamente:
  - a. sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
  - b. previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;



- c. sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
  - d. la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.
3. Gli interventi di insediamento, trasformazione o adeguamento di medie strutture di vendita dovrà avvenire mediante intervento edilizio diretto convenzionato e dovrà verificare quanto previsto dal Piano dei Servizi in merito all'adeguamento del fabbisogno di aree destinate ad aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **ART. 36 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE**

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 2.2.2010 e ss.mm.ii.
2. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola l'esercizio del commercio su aree pubbliche non è consentito salvo che durante manifestazioni specifiche appositamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 37 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E DI BEVANDE**

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 2.2.2010 e sono ammesse in tutto il tessuto urbano consolidato (TUC), con le limitazioni indicate nelle schede d'ambito di riferimento.
2. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme sono ammesse solo le attività di somministrazione di alimenti e bevande aventi SL fino a 500 m<sup>2</sup> (attività 5.a e 5.b Tabella A).
3. Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale, le nuove autorizzazioni per pubblico esercizio superiori a 100 mq di superficie di somministrazione o l'ampliamento di superfici destinate alla somministrazione, possono essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte del richiedente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% (50% se all'interno del NAF) della superficie di somministrazione del nuovo pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela ed aperti al pubblico senza alcun impedimento almeno negli orari di apertura dell'esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in uso esclusivo del richiedente, al chiuso o all'aperto, e dovranno essere adeguatamente pubblicizzati e reperiti in un raggio di massimo 100 m. dal nuovo esercizio. Nel caso in cui il richiedente non sia in grado di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione all'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di valutare i singoli casi tenendo conto della situazione dello stato di fatto relativa a fattori di mobilità, traffico e all'armonica integrazione con le altre funzioni ed alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico. Non sono computati al fine dei suddetti spazi eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività.
4. La somministrazione di alimenti e bevande può essere effettuata anche su spazi situati all'aperto, sia su suolo pubblico sia su suolo privato, secondo le specifiche limitazioni e le modalità stabilite dal vigente Regolamento di Polizia Urbana.
5. L'impresa artigiana, così come definita dall'art. 3 della L. 443/1985, non può esercitare l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande. Pertanto nei locali in cui viene svolta una attività artigiana (pizzerie da asporto, gelaterie, prodotti tipici e etnici, ecc.) non risulta possibile somministrare alimenti e bevande ma unicamente vendere per asporto il prodotto della propria attività artigianale.

**ART. 38 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE**

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. La nuova realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è consentita nelle aree appositamente identificate dalle tavole del Piano delle Regole (Impianti per la distribuzione dei carburanti). Tali interventi devono avvenire nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli paesaggistici specifici.
3. Per i requisiti, le caratteristiche urbanistiche e le norme applicabili in tali aree si fa riferimento alla scheda 4 allegata alle presenti norme.
4. I distributori di carburanti sono sempre ammessi nelle fasce di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al DPR n.280 del 12/01/1971 e D.P.R. n.340 del 24/10/2003.
5. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né di essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, si considerano di natura precaria e possono essere revocate in qualsiasi momento per motivi di interesse pubblico.
7. Tali impianti e le costruzioni accessorie (depositi, chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni anche se destinate alla custodia) a servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori, sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e dei seguenti indici:
  - IF = 0,10 mq/mq (con un massimo di 150 mq)
  - IC = 50%
  - H = 5,00 mt
  - Distanza dai confini = 5,00 mt
  - Arretramento dal filo stradale = 10,00 mt
8. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Attività Economiche.
9. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con le stesse, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con la possibilità di mantenere la medesima Superficie Lorda.

## TITOLO V. NORME PARTICOLARI E FINALI

### ART. 39 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
2. Tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre, solo per quelli eccedenti l'altezza di m 4,00, vanno rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi. Per altezze inferiori va comunque rispettata una distanza minima di m 3,00 dai fabbricati principali (non da altri volumi tecnici). In riferimento alle distanze da rispettare, si deve far riferimento anche a quanto previsto dal DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

### ART. 40 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.

### ART. 41 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.
2. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 12/05, nelle parti del territorio comunale (così come individuabili dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti Norme) non comprese nel perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC), nei nuclei di antica formazione, negli ambiti di ridefinizione funzionale, negli ambiti prevalentemente produttivi, nei beni culturali vincolati nonché nelle cortine edilizie all'interno degli ambiti prevalentemente residenziali non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 per quanto concerne la modifica dell'altezza esistente.
3. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale è subordinato all'obbligo di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista del 20% della SL e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.
4. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 3.

5. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 3, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio così come stabilito da destinare alla realizzazione di parcheggi da parte dell'Amministrazione stessa.
6. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 12/05.

#### ART. 42 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione.

#### ART. 43 - SPAZI VERDI: GIARDINO URBANO

1. Per giardino urbano si intendono gli spazi a verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate con funzioni diverse e specifiche (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente.

Nella realizzazione di nuovi giardini urbani, in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature, nella misura minima di una pianta ogni 200 m<sup>2</sup>, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

nome scientifico	nome comune		
		Mespilus germanica	nespolo
Cercis siliquastrum	cercis	Morus alba	gelso bianco
Celtis australis	bagolaro	Morus nigra	gelso nero
Cornus mas	corniolo	Parrotia persica	parrozia
Crataegus monogyna	biancospino	Pinus sylvestris	pino Silvestre
Ilex aquifolium	agrifoglio	Punica granatum	melograno
Juglans regia	noce	Pyrus calleryana	pero da fiore
Laburnum anagyroides	maggiociondolo	'Chanticleer'	
Liriodendrum tulipifera	liriodendro	Quercus cerris	cerro
Magnolia x	magnolia	Quercus ilex	leccio
soulangiana		Quercus robur	farnia
Malus sylvestris	melo selvatico	Quercus petraea	rovere

Sorbus domestica	sorbo domestico	Taxus baccata	tasso
Sorbus torminalis	ciavardello		

2. L'elenco di cui al comma precedente è individuato dal Parco Agricolo Sud Milano, aggiornato ai sensi della Dd.u.o 3 settembre 2021 n. 11710 e della D.d.u.o 8 settembre 2021 n. 11824 in merito alla presenza sul territorio comunale della *Anoplophora glabripennis*, della inerente D.d.u.o 15 novembre 2022 n. 15406 circa la presenza sul territorio comunale della *Aromi bungii*.
3. Nella scelta delle essenze arboree/arbustive da piantumare occorre preferire quelle a bassa o nulla allergenicità evitando l'utilizzo di Cipresso, Olivo nonché fare riferimento alla normativa vigente (in particolare quella emanata da Regione Lombardia e dalle direttive ARPA) in tema di specie arboree vietate.

#### ART. 44 - AMBITO PER L'AUMENTO DELLA QUALITÀ URBANA

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme il territorio urbano destinato ad attività terziario/commerciale più direttamente interessato dall'interazione e dal rapporto con la ex SP11.
2. Affinché tali strutture commerciali/lavorative siano in grado di qualificare, attraverso il loro insediamento, il contesto in cui si inseriscono e siano capaci (complessivamente) di generare un ambiente urbano di alta qualità anche estetica si stabilisce che gli interventi eccedenti la ristrutturazione leggera possono accedere ai seguenti diritti edificatori in aggiunta alle possibilità edificatorie proprie dell'ambito di appartenenza:
  - a. + 10% di SL (con un aumento del RC del 15%) in caso si raggiunga un punteggio minimo di 20 punti di inserimento paesaggistico dei progetti (in riferimento alle soluzioni di cui al successivo art. 46 delle presenti Norme);
  - b. + 25% di SL (con un aumento del RC del 20%) in caso si raggiunga un punteggio minimo di 35 punti di inserimento paesaggistico dei progetti (in riferimento alle soluzioni di cui al successivo art. 46 delle presenti Norme);
3. Il Documento di Piano, nell'elaborato *DdP02 Scenario strategico - Determinazioni di Piano*, fornisce alcune indicazioni operative (non esaustive) per la corretta progettazione delle strutture e per la loro valutazione in termini di qualità di inserimento paesaggistico: tali schede devono costituire punto di riferimento iniziale per la definizione delle soluzioni progettuali della struttura e della coerenza con il contesto urbano in cui si inseriscono finalizzate al consolidamento della qualità urbana.

#### ART. 45 - CORRIDOI ECOLOGICI LOCALI

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale" e del repertorio "Buone pratiche per la rete ecologica regionale" editi da ERSAF.
2. In tali aree, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi, gli interventi edilizi devono essere prioritariamente orientati verso la minimizzazione delle impermeabilizzazioni dei suoli e verso il potenziamento delle aree verdi e delle piantumazioni esistenti. Al tal fine si prescrive che tutti gli interventi edilizi nelle aree verdi ovvero quelli che

intervengono sulle recinzioni devono essere sottoposti ad espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio.

#### ART. 46 - VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DEI PROGETTI

- Laddove richiamate dal PGT (nei suoi diversi strumenti), le presenti norme stabiliscono il punteggio assegnato alle soluzioni progettuali, tecnologiche, impiantistiche, che accompagnano e connotano i progetti edilizi.

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE DEI PROGETTI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	PUNTEGGIO
Realizzazione di tetti verdi pari ad almeno il 70% della superficie delle coperture	10 punti
Realizzazione di facciate verdi visibili dagli spazi pubblici o di uso pubblico per almeno il 40% dello sviluppo della facciata stessa	10 punti
Realizzazione di una quota di almeno il 30% in più di aree per parcheggio (indifferentemente adibito a parcheggio pertinenziale o ad area per attrezzature pubbliche)	10 punti
Realizzazione delle aree a parcheggio prospicienti la viabilità pubblica e/o aree per servizi pubblici con alberature in ragione di 1 albero ogni 2 posti auto	5 punti
Realizzazione di aree verdi permeabili prospicienti la viabilità pubblica e/o aree per servizi pubblici in misura maggiore del 30% rispetto ai minimi previsti	10 punti
Realizzazione di recinzioni naturaliformi e barriere verdi prospicienti la viabilità pubblica e/o aree per servizi pubblici di profondità di almeno 2 m	15 punti
Realizzazione dei rivestimenti esterni prospicienti la viabilità pubblica e/o aree per servizi pubblici con utilizzo di materiali quali legno, pannelli in metallo, pietra naturale o sinterizzata o altra tipologia di materiale che sia capace di restituire un alto valore qualitativo dell'intervento	10 punti
Contribuzione alla realizzazione/gestione della città pubblica, calcolato come incremento percentuale degli oneri di urbanizzazione dovuti: <ul style="list-style-type: none"> <li>Destinazione residenziale e servizi alla residenza (1.1 e 1.2) = +100%</li> <li>Attività di produzione (2.1) = +100%</li> <li>Attività terziarie (2.2 tranne medie strutture di vendita) = +100%</li> <li>Attività terziarie (2.2 medie strutture di vendita) = +200%</li> <li>Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale = +100%</li> </ul>	15 punti

- Qualora venga dimostrata l'impossibilità di rispondere appieno alle quantità minima da realizzare rispetto ai singoli punti di cui al comma precedente, viene riconosciuta la quota parte proporzionale che si riesce a soddisfare e il relativo punteggio (sempre in proporzione al massimo assegnato).

**ART. 47 - VIABILITÀ ESISTENTE E PREVISTA**

1. Le superfici identificate come “viabilità” e “nuova viabilità e nuove rotatorie previste” sono utilizzate nello stato di fatto come sede stradale ovvero destinate alla realizzazione di ampliamenti della carreggiata o nuove strade e rotatorie.
2. Il PGT riconosce altresì le strade esistenti, ancorché solo di fatto nell’uso pubblico delle stesse, qualora non siano puntualmente indicate nella cartografia costituente il Piano delle Regole.
3. L’indicazione delle aree per la mobilità, ovvero la loro identificazione desumibile secondo quanto indicato al punto precedente, costituisce vincolo di inedificabilità per l’area interessata. In tali aree, in particolare per quelle oggetto di previsioni di nuove infrastrutture per la viabilità, è ammessa la realizzazione di recinzioni purché la proprietà si impegni a rimuovere le opere e a rinunciare al valore economico delle stesse all’interno della procedura di esproprio.
4. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopeditoni individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si tratta di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.
5. Lungo le infrastrutture viabilistiche nonché all’interno delle relative fasce di rispetto, in particolare all’interno del centro abitato è possibile l’insediamento di strutture provvisorie per attività commerciali di vicinato, per rivendite di giornali, tabacchi, per rivendita di fiori/piante nonché attività di somministrazione di alimenti e bevande (a titolo esemplificativo chioschi, gazebo, fioristi,...). La concessione all’installazione di queste strutture dovrà avvenire attraverso una convenzione/atto unilaterale d’obbligo circa la stabilità delle strutture stesse, la tipologia di attività, le dimensioni e l’utilizzo di eventuale ulteriore spazio pubblico circostante, la durata della concessione e le modalità di ripristino dello spazio pubblico al termine temporale dell’attività.
6. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l’ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l’ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

**ART. 48 - FASCE DI RISPETTO E ALTRI VINCOLI SPECIFICI**

1. Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella tavola *DdP 05 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, non è ammessa l’edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopeditoni, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l’applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all’apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l’azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.

3. Nella fascia di rispetto cimiteriale, individuate nella tavola *DdP 05 Vincoli e prescrizioni sovracomunali*, non è consentita alcuna edificazione e gli interventi ammessi per la gestione e il mantenimento delle aree inedificate devono essere ricondotti alle disposizioni statali e regionali vigenti e al Piano Regolatore Cimiteriale vigente.
4. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate agli impianti ferroviari, esclusivamente destinati alla realizzazione di impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie.
5. Nella fascia di rispetto ferroviaria, individuata nella cartografia del DdP – DT 02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali, si applicano le limitazioni di cui all'art. 49 del DPR 11 luglio 1980 n. 753.
6. Nel rispetto di quanto previsto dal T.U.L.L.SS. n. 1265/34 e dal Regolamento Locale di Igiene, all'interno del perimetro del centro edificato, così come definito dalla Legge 22/10/1971 n. 865, è vietato l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS. Regio decreto 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modifiche ed integrazioni. Le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe possono essere autorizzate a rimanere entro il perimetro del centro edificato se il titolare dimostra che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato. Sono ammessi interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrono alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro ed in ogni caso non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazioni insalubri.
7. L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, è in ogni caso subordinato all'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.
8. Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, si attua su tutto il territorio comunale il Regolamento regionale 23 novembre 2017 - n. 7 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12", in particolare per gli interventi di cui all'articolo 2 del Regolamento.
9. Il PGT recepisce le aree boscate definite dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF). Per tali aree si applicano le disposizioni della L.r. 31/2008, e le Norme di Attuazione del PIF stesso.

#### ART. 49 - STAZIONI RADIO BASE PER LA TELEFONIA MOBILE ED IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI

Il Piano individua, con apposita simbologia, le localizzazioni riservate (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5 .2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, le quali non possono essere insediate in alcun altro ambito territoriale individuato dal PGT. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitano di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia 4G e le tecnologie WI-MAX sul mercato. Tale cartografia individua 14 siti riservati



all'insediamento di SRB per Telefonia Mobile, selezionati a seguito di un approfondito studio tecnico scientifico condotto sull'intero territorio comunale, e suddivisi in:

- A. "localizzazioni puntiformi";
- B. "ambiti areali".

Nei siti di tipo "A" (puntiformi) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà avvenire esclusivamente nella posizione già individuata dalla cartografia di Piano o nell'intorno strettamente necessario al posizionamento di tutte le apparecchiature utili per il funzionamento degli impianti (shelters, armadi, gruppi di alimentazione, ecc.). Più specificatamente potrà avvenire nell'ambito del medesimo lotto di terreno, purché nel rispetto dei criteri fissati dal suddetto Studio Tecnico Preliminare, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n°224 del 13.12.2013.

Nei siti di tipo "B" (areali) la localizzazione delle apparecchiature e dei supporti potrà viceversa avvenire in qualsiasi punto interno al perimetro definito dalla cartografia, sia mediante supporti a terra appositamente eretti, sia sulla sommità di edifici esistenti, previo conseguimento delle necessarie autorizzazioni e nulla osta della proprietà.

In entrambi i casi ciascun sito potrà ospitare uno o più gestori, favorendosi la concentrazione di più gestori sul medesimo supporto (cositing).

Tutti i siti si intendono abilitati ad accogliere qualsiasi specie di tecnologia disponibile sul mercato (GSM 900, GSM 1800, DCS, UMTS e 4G), ad eccezione degli impianti per la rete Digitale Terrestre, comportanti emissioni elettromagnetiche di maggiore rilevanza ed impatto sulla popolazione, la cui abilitazione risulterà subordinata ad una specifica e dettagliata istruttoria tecnico-urbanistica, finalizzata a verificare il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche e del principio di minimizzazione degli effetti sulla popolazione. Si indicano prioritariamente più idonei a tali eventuali insediamenti i siti SRB n°5, n°8 e n°12.

L'installazione di nuove antenne radiotelevisive o per funzioni militari o di altri impianti ad alta frequenza di vasto raggio, caratterizzati da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici, sarà viceversa di norma vietata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche al caso in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente. Lo smantellamento degli impianti stessi, ripristinando il sito in armonia con il contesto territoriale ai sensi dell'art. 7, comma 2, punto g), della Legge Regionale 11 maggio 2001 n°11, dovrà sempre avvenire entro i successivi 6 mesi.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonía mobile dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Nei siti individuati dal Piano potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori.

#### Norme morfotipologiche

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltreché conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati.

Laddove previsto, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio e/o dell'Ente Parco.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Saranno preferite le installazioni di antenne ed apparecchiature che utilizzino costruzioni, impianti o strutture già in essere (impianti tecnologici, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, torri piezometriche, ecc.), abbinandosi a tali funzioni – purché compatibili – con lo scopo di limitare l'aggravio degli impatti visivi sull'ambiente circostante.

Qualora l'ubicazione delle apparecchiature avvenisse in posizioni ritenute dall'amministrazione particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, il provvedimento autorizzativo potrà contenere prescrizioni atte a contenerne gli impatti (piantumazioni, cortine vegetali naturali o artificiali, manufatti e/o velette atte a mascherare quanto più possibile gli impianti stessi ed i loro supporti).

In particolare, per le installazioni relative ai siti n°8, n°10 e n°11, in considerazione delle particolari condizioni di contesto, potrà essere prescritto l'impiego di supporti di particolare foggia (palo camuffato da albero, strutture artistiche, ecc.), atti a rendere meno impattante l'inserimento delle infrastrutture nel paesaggio locale. In tali casi, l'eventuale aggravio di oneri costruttivi potrà essere oggetto di diversa e separata valutazione in sede di stipula dei contratti di locazione con il Comune proprietario delle aree.

L'obbligo di mitigazione visiva è da intendersi vigente in ogni caso per tutte le nuove installazioni o per l'eventuale trasferimento di quelle esistenti, anche nelle aree al di fuori del Parco Agricolo Milano Sud.

Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.

#### Prescrizioni particolari relative ai singoli siti

Sito	Indirizzo	Tipologia	Zona/ambito	E/N	Note e prescrizioni
SBR 1	Via Simone da Corbetta	Puntuale	Standard	E	comunale
SBR 2	Via Oberdan	Puntuale	Standard	E	Torre acquedotto CAP
SBR 3	SP n. 11 c/o Ondaverde	Areale	St./agr. PLIS	e/n	Destinato a progressivo trasferimento associato a torre-ferro
SBR 4	SP n. 11 c/o stazione di servizio – autolavaggio	Puntuale	Staz. di servizio	E	privato
SBR 5	Via Alberto da Giussano	Puntuale	Standard	N	comunale
SBR 6	Via De Gasperi (da)	Areale	Standard	N	Comunale, in prossimità del campo pozzi
SBR 7	Via Mons. Zat	Puntuale	Agr/parco	E	Comunale, nuovo parcheggio
SBR 8	Via Mons. Zat	Puntuale	Agr/parco	N	Comunale, nuovo parcheggio
SBR 9	Via Virgilio	Puntuale	Agr. Produtt	E	Privato, c/o centro commerciale destriero
SBR 10	Via Fogazzaro	Puntuale	Agr/parco	N	Comunale, obbligo di mitigazione visiva
SBR 11	Via Parini	Areale	Agr/parco	N	Comunale, obbligo di mitigazione visiva
SBR 12	Via Rosario	Puntuale	Standard	N	Comunale, nel parcheggio consorzio agrario
SBR 13	Via B. Croce	Areale	Standard	N	Comunale, ideale inserimento in torre faro svincolo
SBR 14	Via San Francesco	Puntuale	Standard	E	privato
SBR 15	Via Don Ramirez	Puntuale	Agr/parco	N	Comunale, obbligo di mitigazione visiva

Il provvedimento autorizzativo relativo alle nuove installazioni su supporto a terra nei siti eventualmente ricompresi nelle fasce “A” (con esclusione della zona R4, a tal scopo inutilizzabile), “B” e “C” del nuovo Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica a firma di professionista abilitato.

#### Pubblica utilità e proprietà comunali

Considerata la natura di “servizio privato di utilità generale” attribuito dalla legge ai servizi di radiocomunicazione, il Comune potrà attivarsi per l’acquisizione di aree o superfici idonee alla localizzazione degli impianti di radiofonia mobile, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

A tale scopo, gli immobili interessati dalla simbologia dedicata a tali strutture debbono intendersi a tutti gli effetti connotati da vincolo preordinato all’esproprio per pubblica utilità. Tale vincolo potrà essere esercitato dall’amministrazione comunale allo scopo di rendere certamente fruibili i siti individuati allo scopo di garantire radio copertura di segnale ai gestori di rete sull’intero territorio antropizzato, nonché di garantire trattamenti trasparenti, equi e paritetici sul territorio a tutti i soggetti interessati dalle procedure di installazione di tali impianti.

Per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, il richiedente dovrà obbligarsi attraverso idoneo atto trascritto alla conservazione in buono stato dell’impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro un congruo periodo dalla disattivazione dell’impianto stesso per qualsiasi causa dovuta. Qualora non ancora previsto, tale obbligo andrà assunto anche dai gestori delle installazioni già presenti su proprietà comunali.

#### Programmi di risanamento

Ai sensi dell'art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, insediati al di fuori delle localizzazioni previste dalla tavola di piano, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento, finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza dei siti individuati dalla cartografia di PGT come idonei per tali funzioni.

Sarà cura del Comune, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

#### Monitoraggi periodici

Ai sensi dell'art. 11 della LR 11.5.2001 n°11, l'amministrazione comunale potrà disporre periodici monitoraggi dei livelli di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli impianti attivi sul territorio, avvalendosi di strutture pubbliche (ARPA) o private abilitate. Gli oneri derivanti da tali prestazioni di controllo e vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, purché allineati alle tariffe in vigore secondo i disposti della LR 14.8.1999 n°16.

Ogni altra procedura od obbligo è regolata altresì dal Piano dei Servizi, all'interno della propria normativa.

### **ART. 50 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano di Governo del Territorio e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

## TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

ATTIVITÀ RESIDENZIALI	<b>1. RESIDENZA E SERVIZI ALLA RESIDENZA</b>	<p><b>1.1 Residenza:</b> abitazioni</p> <p><b>1.2 Servizio alla residenza:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. esercizi di vicinato entro il limite di 250 m<sup>2</sup> di superficie di vendita;</li> <li>b. esercizi connessi alla cura e al trattamento della persona;</li> <li>c. sportelli bancari;</li> <li>d. uffici e studi professionali;</li> <li>e. attività ricreative nel limite massimo di 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>f. attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali;</li> <li>g. magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali;</li> <li>h. centri culturali;</li> <li>i. cinematografi, teatri;</li> <li>j. attività simili</li> </ul>
	<b>2. RICETTIVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. alberghi, residence, ostelli, "casa famiglia";</li> <li>b. attività simili</li> </ul>
ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	<b>3. ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. tutte le attività artigianali e produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo;</li> <li>b. depositi ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto;</li> <li>c. magazzini e commercio all'ingrosso;</li> <li>d. esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta;</li> <li>e. uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda;</li> <li>f. laboratori di ricerca;</li> <li>g. centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato;</li> <li>h. aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes;</li> <li>i. logistica (movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento, assemblaggio e distribuzione di prodotti finiti);</li> <li>j. attività simili</li> </ul> <p>Per ogni unità artigianale e produttiva possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;</li> <li>▪ le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;</li> <li>▪ un alloggio residenziale di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una SL non superiore a m<sup>2</sup> 200;</li> <li>▪ una SL massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SL complessivamente realizzabile.</li> </ul> <p>Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>

ATTIVITÀ NON RESIDENZIALI	<b>4. ATTIVITÀ TERZIARIE</b>	<p>a. attività di produzione di servizi;  b. uffici direzionali;  c. sale espositive e spazi espositivi all'aperto;  d. centro congressi;  e. agenzie ippiche;  f. attività ricreative private;  g. sale gioco;  h. attività similari</p> <p>Per ogni unità terziaria può essere realizzato:  ▪ un alloggio residenziale di superficie inferiore a quella dell'unità terziaria e comunque per una SL non superiore a m<sup>2</sup> 200;  Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
	<b>5. ATTIVITÀ DI PUBBLICO ESERCIZIO</b>	<p>a. pubblici esercizi non soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (compresi esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) con SL fino a 250 mq;  b. pubblici esercizi non soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (compresi esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) con SL da 251 mq fino a 500 mq;  c. pubblici esercizi non soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (compresi esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande) con SL maggiore di 500 mq;  d. pubblici esercizi soggetti ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (discoteche e sale da ballo, night club, concerti)</p>
	<b>6. ATTIVITÀ DI TIPO COMMERCIALE</b>	<p>a. medie strutture di vendita, articolate in:  1. Medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 250 m<sup>2</sup> ed inferiore o uguale a 500 m<sup>2</sup>;  2. Medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 500 m<sup>2</sup> ed inferiore o uguale a 800 m<sup>2</sup>;  3. Medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800 m<sup>2</sup> ed inferiore o uguale a 2.500 m<sup>2</sup>;  b. grandi strutture di vendita, articolate secondo la legislazione nazionale e regionale vigente;</p>
	<b>7. ATTIVITÀ DI TIPO AGRICOLO</b>	<p>a. residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A alla L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda;  b. attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli;  c. allevamento (anche di animali domestici);  d. florovivaismo;  e. agriturismo e attività connesse con l'attività agricola coerenti con la legislazione nazionale e regionale vigente;  f. attività similari</p>

	<b>8. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. uffici amministrativi pubblici;</li> <li>b. istituzioni e fondazioni pubbliche e private;</li> <li>c. strutture sanitarie e socio-assistenziali;</li> <li>d. terminal trasporti pubblici;</li> <li>e. biblioteche;</li> <li>f. collegi e convitti;</li> <li>g. asili nido e scuole materne;</li> <li>h. scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite;</li> <li>i. centri sportivi pubblici e/o privati, chiusi o all'aperto, per il gioco e lo sport;</li> <li>j. centri di orientamento;</li> <li>k. parcheggi;</li> <li>l. mercato pubblico e/o di quartiere;</li> <li>m. presidi per la sicurezza pubblica;</li> <li>n. attività religiose;</li> <li>o. attività similari</li> </ul>
--	---	--

**SCHEMA D'AMBITO n.1****AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CITTÀ COMPATTA**

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 3.1, D.P.R.380/01 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**

**modalità di attuazione** = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

**parametri ed indici** = artt. 3 e 4 delle NdP

**Rc** = 50%

**If** = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Sd** = 20%

**H max** = m 12,50

**distanze** = artt. 5 - 7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dal confine = m 5,00; art. 6 delle NdP

**destinazioni non ammissibili** = artt. 9-10 e tabella A delle NdP

Attività artigianali e produttive; attività terziarie del tipo 4.e e 4.g; attività di pubblico esercizio del tipo 5.d; attività di tipo commerciale eccetto 6.a.1 e 6.a.2; attività agricole.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

NUOVA COSTRUZIONE [lettera e), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01] = quanto stabilito dalla L. 122/89;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE [lettera d), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01 eccedente la demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma preesistente; nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente] = quanto stabilito dalla L. 122/89

**norme particolari**

- È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 14 delle presenti NdP. È ammesso l'incremento dell'indice fondiario fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato anche nei casi di interventi di modeste dimensioni (massimo 1.000 m<sup>2</sup> di SL complessiva), a fronte della corresponsione del contributo urbanizzativo pari al 200% degli oneri di urbanizzazione (da calcolare sulla quota di incremento).
- Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 43 in merito al giardino urbano.
- È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.
- Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.



## SCHEMA D'AMBITO n.2

### AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – CITTÀ VERDE

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 3 D.P.R. 380/01- compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**

**modalità di attuazione** = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP];

**parametri ed indici** = artt. 3 e 4 delle NdP

**Rc** = 40%

**If** = 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Sd** = 30%

**H max** = m 8,50

**distanze** = artt. 5-7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dai confine = m 5,00; art. 6 delle NdP

**destinazioni non ammissibili** = artt. 9-10 e tabella A delle NdP

Attività artigianali e produttive; attività terziarie del tipo 4.e e 4.g; attività di pubblico esercizio eccetto 5.a; attività di tipo commerciale eccetto 6.a.1; attività agricole.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

NUOVA COSTRUZIONE [lettera e), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01] = quanto stabilito dalla L. 122/89;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE [lettera d), comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01 eccedente la demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma preesistente; nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente] = quanto stabilito dalla L. 122/89.

**norme particolari**

- È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 14 delle presenti NdP. È ammesso l'incremento dell'indice fondiario fino al raggiungimento dell'indice sopra indicato anche nei casi di interventi di modeste dimensioni (massimo 1.000 m<sup>2</sup> di SL complessiva), a fronte della corresponsione del contributo urbanizzativo pari al 200% degli oneri di urbanizzazione (da calcolare sulla quota di incremento).
- È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.
- Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 43 in merito al giardino urbano.
- Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

**SCHEMA D'AMBITO n.3****AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE****INTERVENTI AMMESSI** = nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**modalità di attuazione** = intervento edilizio diretto convenzionato [art. 1, comma 7 delle NdP]**parametri ed indici** = artt. 3 e 4 delle NdP**Rc** = 50%**If** = 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**Sd** = 30%**H max** = m 13,00**distanze** = artt. 5-7 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

dai confine = m 5,00; art. 6 delle NdP

**destinazioni non ammissibili** = artt. 9-10 e tabella A delle NdP

Attività artigianali e produttive; attività terziarie del tipo 4.e e 4.g; attività di pubblico esercizio eccetto 5.a e 5.b; attività di tipo commerciale eccetto 6.a.1 e 6.a.2; attività agricole.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

quanto stabilito dalla L. 122/89

**norme particolari**

- È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.
- Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

## SCHEMA D'AMBITO n.4

### AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 3.1 D.P.R. 380/01- compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**

**modalità di attuazione** = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

**parametri ed indici** = artt. 3 e 4 delle NdP

**Rc** = 66%

**If** = 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Sd** = 15%

**H max** = m 13,00

**distanze** = artt. 5-7 delle NdP

tra i fabbricati = m 0,00 o m 10,00

dai confini = m 0,00 o m 5,00 (se il confine di proprietà è con funzioni residenziali, pubbliche o agricole = 10,00 m)

**destinazioni non ammissibili** = artt. 9-10 e tabella A delle NdP

Attività residenziali (1.1 e 2); attività terziarie eccetto 4 e - f - g - h; attività di tipo commerciale; attività agricole.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

1 mq / 3 mq SL

**norme particolari**

- È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 14 delle presenti NdP.
- L'ampliamento delle attività esistenti può avvenire anche mediante la realizzazione di edifici a se stanti rispetto agli edifici esistenti. Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.
- Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 43 in merito al giardino urbano.
- È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.
- Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

**SCHEMA D'AMBITO n.5****AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE TERZIARIO E COMMERCIALE**

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 3.1 D.P.R. 380/01- compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**

**modalità di attuazione** = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

**parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP**

**Rc** = 66%

**If** = 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Sd** = 20%

**H max** = m 13,00

**distanze = artt. 5-7 delle NdP**

tra i fabbricati = m 0,00 o m 10,00

dai confini = m 0,00 o m 5,00 (se il confine di proprietà è con funzioni residenziali, pubbliche o agricole = 10,00 m)

**destinazioni non ammissibili = artt. 9-10 e tabella A delle NdP**

Attività residenziali (1.1); attività artigianali e produttive eccetto punti e – f – g; attività agricole.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

50% della SL

**norme particolari**

- È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario fino a 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 14 delle presenti NdP.
- L'ampliamento delle attività esistenti può avvenire anche mediante la realizzazione di edifici a se stanti rispetto agli edifici esistenti.
- Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto paesaggistico.
- Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 43 in merito al giardino urbano.
- È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.
- Per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, nuova costruzione che riguardano ambiti adiacenti alle *aree agricole* (anche con interposta viabilità pubblica e/o vicinale) di cui al titolo III delle presenti Norme, è prescritta la realizzazione di recinzione naturaliforme e/o barriere verdi così come indicato dall'*abaco degli interventi* del Documento di Piano. Tali opere devono riguardare al minimo le parti di recinzione prospicienti le aree agricole.

## SCHEMA D'AMBITO n.6

### INSEDIAMENTI ANTICHI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO - da lettera a) a lettera c) dell'art. 3.1 D.P.R. 380/01**

**modalità di attuazione** = intervento edilizio diretto convenzionato [art. 1, comma 7 delle NdP] per interventi di modifica di destinazione d'uso per SL superiore ai 250,00 m<sup>2</sup> qualora generi incremento del peso insediativo residenziale o aumento del numero di unità immobiliari; intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP] per tutti gli altri interventi

**parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP**

**Rc** = esistente

**If** = esistente

**Sd** = esistente

**H max** = esistente

**distanze = artt. 5-7 delle NdP**

esistente

**destinazioni non ammissibili = artt. 9-10 e tabella A delle NdP**

Attività artigianali e produttive; attività terziarie; attività di pubblico esercizio eccetto 5.a – b - c; attività di tipo commerciale; attività agricole.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

nessuna

**norme particolari**

Non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi (art. 65, comma 1-*quater*, L.R. 12/05).

Oltre a eventuali restrizioni/limitazioni/vincoli apposti dal DLgs. n.42/04 e dal PTCP Milano, è necessario prestare particolare attenzione alle modalità delle trasformazioni ed in particolare: elementi di vulnerabilità e di rischio - perdita degli elementi caratterizzanti, serialità ed allineamento delle aperture, rapporto con il parco/giardino in cui è inserito; modificazione e/o eliminazione degli elementi edilizi fondativi: forma, numero, decorazioni e dimensioni delle aperture, sistema di ingresso con eventuali elementi decorativi, area libera a parco/giardino.

Ogni intervento edilizio deve essere sottoposto ad espressione di giudizio di impatto paesaggistico reso dalla Commissione per il Paesaggio, di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005.

Per gli insediamenti antichi ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione, di cui all'art. 13 comma 1 lett. a delle NdP, è da rispettare quanto prescritto negli articoli 25-31 delle NdP

## SCHEDA D'AMBITO n.7

### ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

**INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 3.1 D.P.R. 380/01- compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente**

**modalità di attuazione** = quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione, compreso convenzionamento e project financing

**parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP**

**Rc** = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato; se realizzato da privato = 50%

**If** = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato; se realizzato da privato = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Sd** = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato; se realizzato da privato = 30%

**H max** = definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato; se realizzato da privato = m 10,50

**distanze = artt. 5-7 delle NdP**

tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato;

Se realizzati da privato: tra i fabbricati = art. 5 delle NdP ; dal confine = m 5,00 e art. 6 delle NdP

**destinazioni non ammissibili = artt. 9-10 e tabella A delle NdP**

Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

**dotazione di aree a parcheggio pertinenziale**

quanto stabilito dalla L. 122/89

**norme particolari**

Solo in caso di nuova edificazione è da rispettare quanto stabilito all'art. 43 in merito al giardino urbano.

È vietata l'istallazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.

<b>SCHEDA D'AMBITO n.8</b> <b>BENI CULTURALI VINCOLATI</b>	
<b>INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a RESTAURO - lettera c) dell'art. 3.1 D.P.R. 380/01</b>	
<b>modalità di attuazione</b> = intervento edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]	
<b>parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP</b> <b>Rc</b> =esistente <b>If</b> =esistente <b>Sd</b> = esistente <b>H max</b> = esistente	
<b>distanze = artt. 5-7 delle NdP</b> tra i fabbricati = esistente dai confini = esistente da strada = esistente	
<b>destinazioni non ammissibili = artt. 9-10 e tabella A delle NdP</b> Attività artigianali e produttive; attività terziarie del tipo 4.e e 4.g; attività di pubblico esercizio eccetto 5.a – b – c; attività di tipo commerciale; attività agricole.	
<b>dotazione di aree a parcheggio pertinenziale</b> quanto stabilito dalla L. 122/89	
<b>norme particolari</b> È vietata l'installazione delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile tranne che nelle aree di cui all'art. 49.	



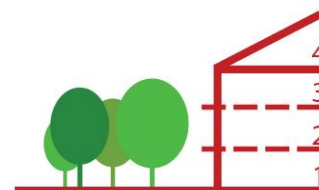
## INDICAZIONI PROGETTUALI

## Area di cessione per servizi pubblici

Si prevede la cessione dell'area identificata nel Piano dei Servizi come VER\_P.02 per la realizzazione di servizi pubblici.

## Media densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale 4° piano abitabile nel sottotetto.



## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	5.500,00 m <sup>2</sup>
SL propria	max 1.925,00 m <sup>2</sup>
aggiuntiva	max 1.500,00 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura (Rc)	max 50% Sf
Superficie drenante (Sd)	min 30% Sf
Altezza (H)	max 10,50 m
Destinazioni d'uso non ammesse	da 3 a 7 Tabella A tranne 5.a, 5.b, 5.c, 6.a.1
Aree per servizi	max 1.500,00 m <sup>2</sup>

## PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

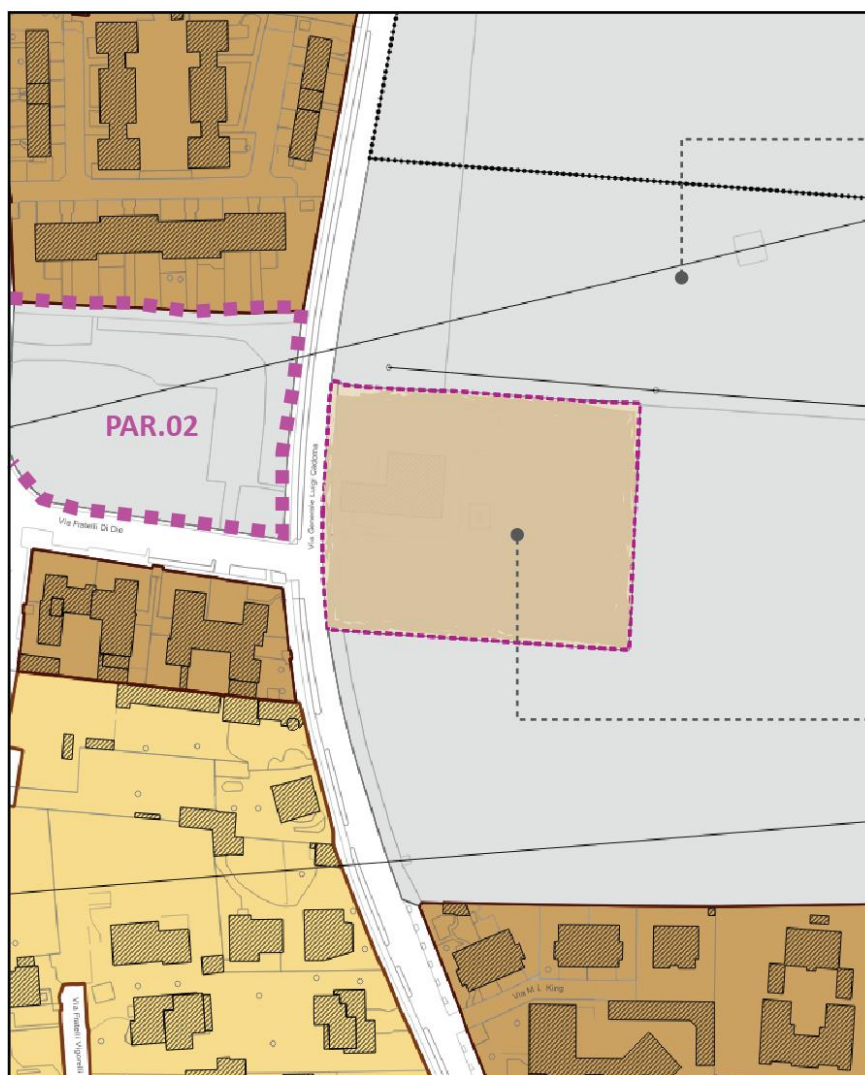
L'ambito dovrà cedere l'area per attrezzature pubbliche identificata dal Piano dei Servizi come VER\_P.02 (servizi di progetto).

Si prevede che il processo di completamento del tessuto residenziale sia caratterizzato dalla concentrazione delle volumetrie edilizie sul fronte settentrionale dell'ambito lasciando inedita la parte meridionale prospiciente la viabilità pubblica di accesso. Per quanto possibile le soluzioni architettoniche dovranno porsi in continuità tipologica e funzionale con il Piano di Lottizzazione in esecuzione posto in adiacenza l'area.



## AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

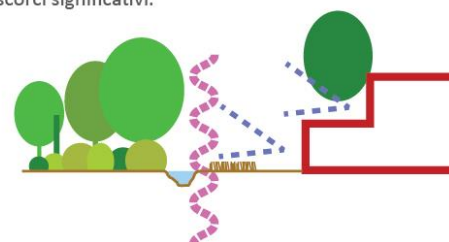
## SCHEDA APC 3



## INDICAZIONI PROGETTUALI

## Mitigazione

Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza della previsione di aree sportive e del parco urbano. E' consigliabile che la progettazione tenga conto di visuali e scorci significativi.



## Residenziale a media densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale 4° piano abitabile nel sottotetto.



## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	7.330,00 m <sup>2</sup>
SL propria	max 1.000,00 m <sup>2</sup>
aggiuntiva	max 2.700,00 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura (Rc)	max 60% Sf
Superficie drenante (Sd)	min 20% Sf
Altezza (H)	max 10,50 m
Destinazioni d'uso non ammesse	da 3 a 7 Tabella A tranne 5.a, 5.b, 5.c, 6.a.1
Aree per servizi	-----

## PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Si prevede che il processo di completamento del tessuto residenziale potenzi e riqualifichi il parcheggio pubblico esistente PAR.02., ampliando (di concerto con l'Amministrazione) l'offerta di aree per parcheggio connesse con il servizio ferroviario.

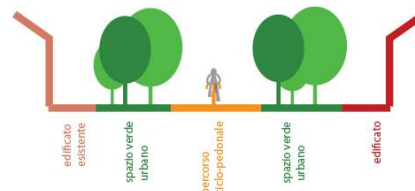
L'ambito di progettazione dovrà farsi carico della cessione dell'area per attrezzature pubbliche identificata dal Piano dei Servizi come SPO\_P.01 (servizi di progetto per il centro sportivo).



## INDICAZIONI PROGETTUALI

## Spazi pubblici

Realizzare una connessione verde attrezzata che un passaggio ciclopedonale tra la Via Csnati e Via Don Ramirez.



## Residenziale medio-bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto.



## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

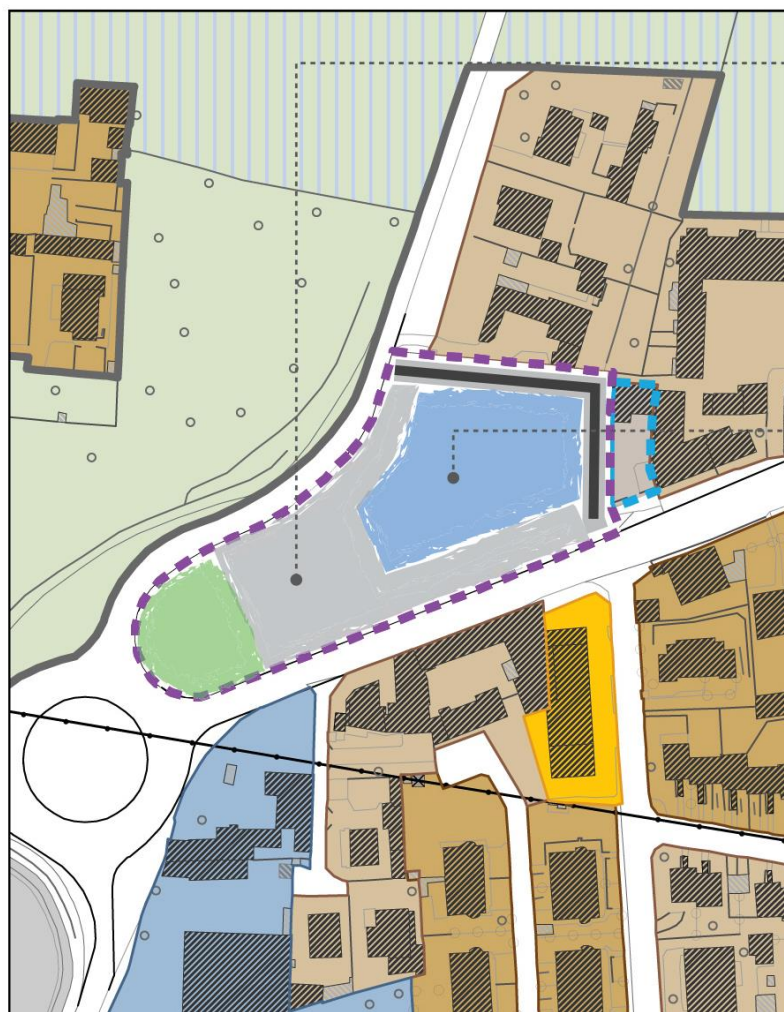
Superficie territoriale (St)	2.968,00 m <sup>2</sup>
SL residenziale prevista	max 1.133,00 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura (Rc)	max 33% Sf
Superficie drenante (Sd)	min 40% Sf
Altezza (H)	max 9,00 m
Destinazioni d'uso non ammesse	da 3 a 7 Tabella A tranne 5.a, 5.b, 5.c, 6.a.1
Aree in cessione	max 906,00 m <sup>2</sup>

## PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE



## AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

## SCHEDA APC 5



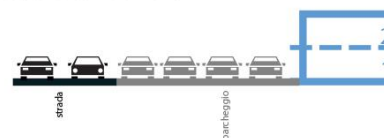
## INDICAZIONI PROGETTUALI

## Spazi di parcheggio

Gli spazi a parcheggio a servizio delle attività insediate dovranno essere localizzati preferibilmente in prossimità della rotatoria esistente

## Completamento del tessuto urbano

Si prevede il completamento del tessuto urbano con edificazioni che valorizzino l'alta accessibilità dell'area, senza tuttavia creare una eccessiva barriera visiva



## PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	7.252,00 m <sup>2</sup>
SL prevista	max 2.000,00 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura (Rc)	max 70% Sf
Superficie drenante (Sd)	min 15% Sf
Altezza (H)	max 8,50 m
Destinazioni d'uso ammesse	Tabella A : 1.2.a, 1.2.b, 1.2.d, 1.2.e; 4.a, 4.b; 5.a, 5.b; 6.a.1, 6.a.2, 6.a.3; 8 distribuzione carburante (art. 36 NdP)
Aree in cessione	max 1.000,00 m <sup>2</sup>

## PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE