



# COMUNE DI VERNATE

(Provincia di Milano)

---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11.03.2005, n° 12- art. 25 comma 7)

## PIANO DELLE REGOLE

---

**OGGETTO: NORME  
MODIFICATA IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI**

**Sindaco:**  
Antonio Moroni

**Assessore all'edilizia,  
urbanistica, lavori pubblici**  
Carlo Rapetti

**Segretario Generale:**  
Patrizia Bellagamba

**Progettisti incaricati:**  
B.C.G. ASSOCIATI  
Massimo Giuliani

**rapporto idrogeologico e  
Sismico**  
Riccardo Balsotti

**Piano di  
Zonizzazione Acustica**  
Cristiana Bernasconi

**Ufficio Tecnico:**  
Antonio Zappa

**Collaboratori:**  
Paolo Alberico  
Marco Cavallotti  
Marisa Zuzzaro

**(V.A.>S.) Valutazione  
Ambientale Strategica**  
N.Q.A. s.r.l.  
Rosaria Verardi

**Data:**

Giugno 2011

**Allegato:**

**C.8**

**INDICE**

<b>TITOLO I</b>	<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>4</b>
ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI .....	4
ART. 2.	STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
ART. 3.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....	5
ART. 4.	AREE DI PERTINENZA.....	9
ART. 5.	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	9
ART. 6.	PARCHEGGI PRIVATI .....	11
<b>TITOLO II</b>	<b>ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>12</b>
ART. 7.	AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE .....	12
ART. 8.	STRUMENTI DI ATTUAZIONE .....	12
ART. 9.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT .....	12
ART. 10.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT .....	13
ART. 11.	NORMATIVA GEOLOGICA.....	13
<b>TITOLO III</b>	<b>AZZONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>14</b>
ART. 12.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO .....	14
<b>TITOLO IIIA)</b>	<b>IL TERRITORIO COSTRUITO .....</b>	<b>15</b>
ART. 13.	ZONA A – NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE .....	15
ART. 14.	NUCLEI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO E NUCLEI DI VALORE STORICO MONUMENTALE.....	15
ART. 15.	MODALITA' DI INTERVENTO PER GLI INSEDIAMENTI STORICI.....	16
ART. 16.	ZONA B1 – AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	22
ART. 17.	ZONA B2 - AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO RECENTE.....	22
ART. 18.	ZONA B3 - AREE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'.....	23
ART. 19.	ZONA B4 – AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI REALIZZATI, IN CORSO O DI NUOVA REALIZZAZIONE .....	24
ART. 20.	ZONA D1 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI .....	24
ART. 21.	ZONA D2 – AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI REALIZZATI, IN CORSO O DI NUOVA REALIZZAZIONE .....	25
ART. 22.	EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL PARCO SUD.....	25
ART. 23.	AREE DI INTERVENTO E TRASFORMAZIONE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO.....	25
ART. 24.	AREE PER SERVIZI DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI .....	26
<b>TITOLO IIIB)</b>	<b>AREE AGRICOLE, AREE DI TUTELA, AREE E FASCE DI RISPETTO .....</b>	<b>27</b>
ART. 25.	AREE AGRICOLE “E”.....	27
ART. 26.	AREE AGRICOLE E1 – TERRITORI DI CINTURA METROPOLITANA DEL PARCO SUD .	27
ART. 27.	AREE AGRICOLE E2 - ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA DEL PARCO SUD.....	28
ART. 28.	AREE AGRICOLE E3 – DI RISPETTO DELL'OASI DI PASTURAGO .....	28
ART. 29.	ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO – OASI DI PASTURAGO.....	28
ART. 30.	NORMATIVA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA.....	29
ART. 31.	FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE. .....	29
ART. 32.	ZONE DESTINATE A VIABILITÀ .....	30
<b>TITOLO IV</b>	<b>NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>32</b>
ART. 33.	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI .....	32
ART. 34.	DOTAZIONE DELLE AREE A STANDARD PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	33
ART. 35.	VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ PREVENTIVA.....	33
ART. 36.	ELABORATI RICHIESTI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI.....	33
ART. 37.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	34
ART. 38.	GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE.....	35
ART. 39.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV .....	35
<b>TITOLO V</b>	<b>PIANO PAESISTICO COMUNALE.....</b>	<b>36</b>
ART. 40.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI .....	36
ART. 41.	VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI .....	36
ART. 42.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE .....	37
ART. 43.	TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA .....	37

---

ART. 44.	TUTELA DELLE ALBERATURE MONUMENTALI E DEGLI ELEMENTI NATURALI .....	38
ART. 45.	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE .....	38
ART. 46.	TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI.....	39
ART. 47.	EDIFICI ED AMBITI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE – ISTITUZIONE DEL “REPERTORIO”.....	39
ART. 48.	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO .....	41
ART. 49.	TUTELA IDROGRAFICA .....	41
ART. 50.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI. .....	42
ART. 51.	AMBITO SOTTOPOSTO A RECUPERO – POZZO ESPLORATIVO .....	42

**TITOLO I      NORME GENERALI****ART. 1.    DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
  - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
  - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
  - individua:
    - a) le aree destinate all'agricoltura;
    - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
    - c) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
  - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
  - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
  - rapporti di copertura esistenti e previsti;
  - altezze massime e minime;
  - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
  - destinazioni d'uso non ammissibili;
  - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
  - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

**ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

<b>C1</b>	ANALISI DEI CENTRI STORICI	FUORI SCALA
<b>C2a</b>	AZZONAMENTO	1:5.000
<b>C2b</b>	AZZONAMENTO	1:5.000
<b>C2.1</b>	AZZONAMENTO	1:2.000
<b>C2.2</b>	AZZONAMENTO	1:2.000
<b>C2.3</b>	AZZONAMENTO	1:2.000
<b>C2.4</b>	AZZONAMENTO	1:2.000
<b>C3</b>	MODALITA' INTERVENTO CENTRO STORICO	1:1.000
<b>C4</b>	REPERTORIO DEI BENI STORICI AMBIENTALI	
<b>C5</b>	RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUVI DEL PAESAGGIO - PIANO PAESISTICO COMUNALE	1:5.000
<b>C6</b>	CARTA DELLA SENSIBILITA' - PIANO PAESISTICO COMUNALE	1:5.000
<b>C7</b>	RELAZIONE	
<b>C8</b>	NORME	

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.

3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

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

In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

**ART. 3. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte di tutti gli strumenti del PGT.

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

**Slp: Superficie Lorda di Pavimento (mq):**

E' la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali ivi comprese le superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, purché abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui all'art. 2 della Legge 24-3-89 n° 122.

Non vengono conteggiate nella S.L.P.:

Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio.

Limitatamente agli edifici che comprendono più di una unità abitativa, le superfici nette dei vani scala comuni e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso.

Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliare, purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti, quali travi e/o controffitti ed il cui pavimento non superi la quota 0,00, che siano comprese entro il profilo delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

Non sono inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili o agibili ai sensi dei Regolamenti Comunali, ed i volumi tecnici posti nel sottotetto.

Sono computati nella S.L.P gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino, anche parzialmente un'altezza interna superiore a m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali i controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino l'altezza sopra indicata solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio della Superficie Lorda di Pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

**V: Volume (mc):**

Si ricava moltiplicando la Slp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.
- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

Negli interventi su edifici esistenti non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento.

Nel Centro Storico il volume esistente è quello che risulta dalla sagoma degli edifici come sopra indicato, ad eccezione dei casi in cui gli edifici esistenti siano già stati oggetto di

ristrutturazione o demolizione con ricostruzione, identificati o meno nella cartografia di Piano. In questi casi resta valido quanto contenuto nella pratica edilizia che ha assentito e/o preceduto l'intervento, con i relativi limiti di SLP, Volume e altezza.

**Vt: Volume Tecnico (mc):**

E' quello di torri di scale, ascensori, camini e simili elementi che possono emergere dall'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile dei fabbricati residenziali, ovvero da quello dell'ultimo piano agibile dei fabbricati con altra destinazione.

Ai fini delle densità fondiaria It e territoriale If, non si computa nel volume edilizio V.

**H: Altezza massima delle costruzioni:**

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

Nelle vie e sui terreni in pendenza il calcolo dell'altezza deve essere effettuato con riferimento all'originario piano di campagna e con riguardo a tutti i lati dell'edificio, in modo tale che in ogni punto, l'altezza massima di zona prevista sia pienamente rispettata.

**Sc: Superficie Coperta (mq):**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, tettoie, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di mt. 2,00. Qualora tali parti eccedano da tale misura dovrà computarsi nella Superficie coperta la sola quota eccedente la misura di mt. 2,00.

**So: Superficie occupata (mq):**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della parte edificata fuori terra costituenti la superficie coperta nonché delle parti edificate entro terra al di fuori della superficie coperta stessa.

**Rc: Rapporto di copertura (%):**

Esprime il rapporto massimo realizzabile misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

**Ro: Rapporto di occupazione (%):**

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie occupata (So) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

**St: Superficie Territoriale (mq):**

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi esistenti già di uso pubblico;
- b) le aree destinate a zona di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti o previste dal presente P.G.T.

**Sf: Superficie Fondiaria (mq):**

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree previste per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

**S1: Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq).**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

**S2: Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq).**

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva o da monetizzare ai sensi dell'art. 12 della L.R. 5-12-77, n° 60 e successive modificazioni o integrazioni.

**Sm = Superficie minima di intervento (mq).**

E' la superficie minima territoriale o fondiaria da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G.

**If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq):**

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

**It: Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq):**

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).**

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

**Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).**

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

**Prescrizioni particolari**

Gli indici It - If - Ut e Uf vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono eventualmente mantenere nell'area interessata dall'intervento. La verifica di detti indici non è richiesta negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di S.l.p.

I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

**Dc: Distanza dai confini (m):**

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai confini di proprietà.

Tutti i fabbricati accessori quali autorimesse, servizi tecnici e porticati devono rispettare la distanza di 5 m dai confini di proprietà e dalle strade, con la sola eccezione degli edifici esistenti sprovvisti della dotazione minima di autorimesse per i quali è ammessa la realizzazione di queste ultime anche a confine di proprietà, mantenendo però la distanza dalle strade.

In tutti i casi in cui la normativa prevede che gli interventi edilizi si attuino tramite Piano Attuativo o altre forme di convenzione, il vincolo di distacco dalle strade può essere invece definito nell'ambito delle singole convenzioni.

**Df: Distanza tra fabbricati (m):**

E' la distanza tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti degli edifici vicini. Per edificio

vicino si intende quello fronteggiante.

**Ds: Distanza dalle strade (m):**

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai cigli stradali, compreso quella determinata dalle autorimesse pertinenziali e non, ad eccezione di quelle completamente interrate rispetto alla quota stradale.

Vigono sempre i disposti del DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni.

**ART. 4. AREE DI PERTINENZA**

1. Sono aree di pertinenza quelle, fondiaria e territoriali che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. L'Amministrazione Comunale raccoglie e classifica in speciali registri, da tenersi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli atti con l'esatta individuazione delle aree di pertinenza delle richieste di concessione edilizia.
3. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di cui al precedente 2° comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.
4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dagli atti di PGT; il vincolo di asservimento potrà subire modifiche esclusivamente in relazione ad eventuali varianti urbanistiche.
5. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.
6. Negli elaborati richiesti per le concessioni edilizie, e per gli strumenti attuativi, dovrà essere sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
7. Gli indici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme e regolati dai disposti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

**ART. 5. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della legge 12/2005 sono individuate le seguenti destinazioni non compatibili con le rispettive norme di zona:

RIF. ZONA	DESTINAZIONE D'USO		AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO CONSOLIDATO			AMBITI DI INTERVENTO E TRASFORMAZIONE	
			A	B1- B2-B3-B4	D1-D2	AREE PREVALENTI RES.	AREE PREVALENTI PROD.
	SIGLA AZZONAMENTO						
	ARTICOLO NORMATIVA		ART 13	ART 15,16, 17, 18, 19	ART 20, 21		
	1) RESIDENZA						
uR	1.a	Abitazioni urbane					
	1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività (max 150 mc)					
	1.e	Accessori alla residenza					
	2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
	2.b	Attività Industriali e artigianali					
	2.b.1	Attività industriali					

<b>ul</b>	2.b.2	Attività artigianali					
	2.b.3	Depositi a cielo aperto					
	2.c	Attività terziarie					
	2.c.1	Attività commerciali ed affini					
<b>uT</b>	2.c.1.1	Esercizi di vicinato					
	2.c.1.2	Medie strutture di vendite					
	2.c.1.3	Grandi strutture di vendite					
	2.c.1.4	Centri commerciali					
	2.c.1.5	Autosaloni, esposizioni					
	2.c.1.6	Pubblici servizi					
	2.c.1.7	Distributori di carburante					
	2.c.1.8	Artigianato di servizio					
	2.c.1.9	Commercio all'ingrosso					
	2.c.2	Attività direzionali					
	2.c.2.1	Uffici					
	2.c.2.2	Studi professionali					
	2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie					
	2.c.2.4	Centri di ricerca					
	2.c.3	Attività alberghiere					
2.c.3.1	Alberghi						
2.c.3.2	Motels						
2.c.3.3	Campeggi						
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali						
2.c.3.5	Residence/casa albergo						
destinazione d'uso non consentita							

2. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.
3. Nelle zone A, B1, B2, B3, B4, D1 e D2 (ad eccezione delle zone contrassegnate con asterisco), ai sensi dell'art. 52 della LR 12/2005 è fatto obbligo, nel caso di cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie, di reperire, mediante atto unilaterale d'obbligo, ovvero mediante convenzione, lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto. Per il calcolo dello standard si fa riferimento a quanto previsto all'art. 7 del Piano dei Servizi. Nel caso di cambi di destinazioni d'uso attuati senza opere edilizie, tale obbligo riguarda esclusivamente l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.
4. L'Amministrazione comunale, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento delle destinazioni d'uso, ad eccezione dei mutamenti in attività commerciali di cui al Titolo IV delle presenti norme, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
5. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi della specifica zona di cui al presente articolo, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT.

6. I servizi pubblici e di interesse pubblico sono sempre ammessi previo approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

#### **ART. 6. PARCHEGGI PRIVATI**

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi di parcheggio privati in misura non inferiore ai valori stabiliti dalla L.122/89.
2. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi privati di cui al comma precedente, il volume è calcolato pari al prodotto della Superficie lorda di pavimento di tutti i piani della costruzione per l'altezza virtuale di m 3.00; resta ferma la definizione di SLP indicata all'ART. 3 delle presenti NTA.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia le superfici di parcheggio esistenti, anche se superiori ai minimi di legge, non possono essere ridotte.
4. Ogni volta che le presenti norme consentono di realizzare parcheggi fuori terra usufruendo della non computabilità ai fini del conteggio della superficie coperta e del volume, questi parcheggi devono essere legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'immobile a cui si riferiscono.

**TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE****ART. 7. AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
3. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici.

**ART. 8. STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

1. In conformità a quanto previsto all'art. 12 della L.R. 12/2005 il Piano delle Regole si attua mediante tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale oltre che da:
  - Permesso di costruire;
  - Permesso di costruire convenzionato;
  - Dichiarazioni asseverate (D.I.A.);
  - Comunicazioni per cambio di destinazione d'uso senza opere nei casi previsti all'art. 52 della L.R. 12/2005.
2. Gli strumenti di cui sopra sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale, dallo Statuto del Comune, nonché dal Regolamento Edilizio e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
3. La legislazione di livello superiore supera le indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.
4. La Superficie Territoriale ST coincide con la perimetrazione del Piano Attuativo laddove indicato sulla cartografia di Piano; se non indicato corrisponde alla superficie azzonata con l'esclusione delle strade esistenti e confermate.

**ART. 9. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT**

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica Lr 12/2005, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
  - la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano esecutivo, è consentita soltanto dopo l'approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detti strumenti sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - per tutte le zone residue edificabili non soggette a PE, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire, eventualmente convenzionati, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

**ART. 10. PIANI ATTUATIVI VIGENTI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT**

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Gli interventi edilizi sono eseguiti sulla base dei Piani Attuativi redatti in applicazione del PRG approvato con D.G.R. 5/39365 del 20/07/1993 e modificato con variante del 08/04/2004 D.C.C. n. 7 e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima, incluse le modalità di calcolo della volumetria o SLP e ogni altro parametro utile alla definizione degli interventi. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.
3. Per i volumi già edificati sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione, con il mantenimento delle volumetrie e delle destinazioni d'uso esistenti. I cambi di destinazione d'uso sono ammessi secondo quanto previsto all'ART. 5 delle presenti norme.

**ART. 11. NORMATIVA GEOLOGICA**

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo quanto previsto all'art. 57 della L. R. 12/2005 e relativi criteri, approvati con D.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 e modificati con D.g.r. n. 8/7374 del 28/05/2008.
2. Ogni intervento sul territorio dovrà essere verificato in funzione di quanto contenuto nello studio geologico, con particolare riferimento al capitolo 10 "Norme geologiche di Piano" che riguarda la fattibilità degli interventi riferita alle classi di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio, e le procedure da seguire.

**TITOLO III AZZONAMENTO DEL PIANO****ART. 12. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale é suddiviso nelle seguenti zone territoriali:

Il Territorio Costruito

- a) zone A: parti del territorio delimitate come Centro Storico;
- b) zone B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate soggette ad interventi di completamento a destinazione prevalentemente residenziale e terziario/commerciale, cosí ulteriormente classificate: Zone B1 – B2 – B3;
- c) zone B4: piani attuativi residenziali realizzati, in corso o di prevista realizzazione (questi ultimi contrassegnati con asterisco)
- d) zone D1: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate soggette ad interventi di completamento a destinazione prevalentemente industriale, o ad essi assimilati;
- e) zone D2: piani attuativi industriali/artigianali realizzati, in corso o di prevista realizzazione (questi ultimi contrassegnati con asterisco)
- f) Aree di intervento e di trasformazione disciplinate dal Documento di piano
- g) Aree a servizi disciplinate dal Piano dei Servizi

Aree agricole, Parchi e aree di valenza ambientale

- h) Aree agricole E: parti del territorio nelle quali viene mantenuta l'attività agricola
- i) Aree agricole E1: Territori di cintura metropolitana del Parco Sud
- j) Aree agricole E2: Zone di tutela e valorizzazione paesistica
- k) Aree agricole E3: Rispetto dell'Oasi di Pasturago
- l) Zone di interesse naturalistico: Oasi di Pasturago

**TITOLO IIIA) IL TERRITORIO COSTRUITO****ART. 13. ZONA A – NUCLEI STORICI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. La zona A riguarda parti del contesto urbano delimitate come Centro Storico; i nuclei di interesse storico, artistico, ambientale e monumentale, parte del territorio agricolo e inclusi nel perimetro del Parco Sud sono disciplinati dal successivo ART. 14.
2. Gli obiettivi del Piano delle Regole in questo contesto mirano alla conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e alla sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico del territorio.
3. Oltre alla destinazione residenziale, sono ritenute compatibili le funzioni socio-ricreative, turistiche culturali e socio-assistenziali e le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri.
4. Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio contenuto nella Tav.C3.
5. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e dall'art. 27 della legge 12/2005 salvo prescrizioni specifiche eventualmente individuate. Le altre categorie d'intervento edilizio – urbanistico consentite sono specificate nell'elaborato prescrittivo C3 "Modalità di intervento" di cui al precedente comma 4.
6. Per gli edifici con vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, fatto salvo quanto ivi previsto in materia di competenza e procedura autorizzativa, sono consentiti sempre interventi classificabili come restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 27 della legge 12/2005 da effettuarsi nel rispetto degli elementi architettonici e paesistici caratterizzanti i nuclei stessi oltre che di quanto indicato al successivo ART. 15. Anche in questi ambiti sono comunque ammessi interventi di manutenzione straordinaria previa approvazione di piano attuativo.

**ART. 14. NUCLEI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO E NUCLEI DI VALORE STORICO MONUMENTALE**

1. Le emergenze storico architettoniche che costituiscono il sistema storico del territorio comunale, incluse nel perimetro del Parco Sud, sono sottoposte a quanto previsto nella D.G.R 7/818 del 3 agosto 2000 di approvazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, articoli 34, 38, 40, come specificato nei successivi commi.
2. Ai nuclei di grande valore storico monumentale e ai nuclei rurali di interesse paesistico, per il loro valore di testimonianza storica del tessuto rurale, anche paesistico e monumentale, è attribuito il ruolo di presidio territoriale da rafforzare, eventualmente integrando tale ruolo con funzioni legate alla fruizione del Parco. Il Piano attuativo, da prevedersi per interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, dovrà essere corredato da appositi studi storico-iconeografici che dovranno garantire la conservazione di:
  - a. caratteri morfologici dell'insediamento: giacitura delle strade, continuità dei fronti, valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, rapporti con il tessuto e l'infrastrutturazione agraria;
  - b. caratteri tipologici: sistema delle corti, passaggi, affacci;
  - c. caratteri stilistici degli edifici: altezze, coperture, materiali, aperture.

3. Per le emergenze storico architettoniche, oltre alla tutela del valore intrinseco del bene, dovrà essere perseguito l'obiettivo di valorizzare la funzione sociale connessa all'accessibilità, alla conoscenza e, ove possibile, alla fruizione dei luoghi e dei beni.

## **ART. 15. MODALITA' DI INTERVENTO PER GLI INSEDIAMENTI STORICI**

### **A) Campo di applicazione**

Le modalità di intervento sono riferite ai tessuti degli insediamenti storici come individuati nella Tav. C 3 del Piano delle Regole; per il centro storico di Moncucco si fa riferimento al punto 5 del presente articolo.

Le modalità si attuano con intervento diretto; per gli ambiti individuati come *Aree di trasformazione* e compresi all'interno del perimetro delle zone A, si fa riferimento alle schede e alla normativa specifica per le aree di trasformazione – elaborato A 19 e alle definizioni degli interventi contenute nel presente articolo.

### **B) Contenuti**

#### **1. Restauro**

Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.

Sono ammesse le seguenti opere:

- 1.a) restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
- 1.b) restauro di tutte le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature), degli elementi di chiusura (partizioni verticali, infissi, coperture) e dell'apparato decorativo o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, il rifacimento degli stessi con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
- 1.c) consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.

E' ammessa la ricostruzione di parti crollate in continuità con le tecniche costruttive e i materiali originari.

- 1.d) restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.

E' ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio.

E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora ciò non fosse possibile,

il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari o comunque coerenti ai caratteri architettonici dell'edificio.

- 1.e) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici.

Non é ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; é consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici degli edifici.

## **2. Risanamento conservativo**

Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.

Sono ammesse le seguenti opere:

- 2.a) conservazione dei prospetti con possibile integrazione e sostituzione delle finiture laddove le condizioni di degrado non ne consentano la salvaguardia, con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.

Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aerilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

- 2.b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali siano visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione devono essere utilizzati i materiali originari.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle consentite per l'installazione di impianti tecnologici.

- 2.c) conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, apparato decorativo in genere) e delle parti comuni (androni, scale, portici ecc.)

E' ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico.

E' inoltre ammesso il rifacimento delle finiture interne con l'utilizzo di tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

- 2.d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.

Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

## **3. Ristrutturazione parziale**

Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, hanno

conservato alcuni elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

Tale modalità é riferita anche a edifici che, pur avendo conservato la tipologia originaria, non consentono il recupero della funzionalità, legata alle nuove esigenze d'uso, con le modalità del risanamento conservativo (fabbricati con tipologie legate all'attività agricola).

Sono ammesse le seguenti opere:

- 3.a) conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, aperture, cornici, basamenti.

Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate; riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria e ad eliminare successive superfetazioni; creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle finestre esistenti nel caso di porzioni cieche o per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne e degli elementi di chiusura con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo punto 6.

- 3.b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio.

Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

- 3.c) modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; é consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

- 3.d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

#### **4. Ristrutturazione edilizia**

Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della SU esistente.

La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.

E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

Sono ammesse le seguenti opere:

- 4.a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo punto 6.

- 4.b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e l'intorno urbano.

E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.

- 4.c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.

- 4.d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

## **5 - Zone A1- nucleo storico di Moncucco**

La presente norma é estesa all'intero centro storico di Moncucco, come individuato nella tav. C3 del Piano delle Regole, escluso l'ambito di trasformazione n.4° e la Chiesa Parrocchiale di S.Maria Nascente.

Il nucleo storico é stato oggetto di interventi di trasformazione diffusi che hanno in molti casi alterato i caratteri storico-architettonici, come illustrato al cap. 2.2 della relazione del Piano delle Regole e si presenta oggi in condizioni abbastanza omogenee, tali da rendere possibile la definizione di un'unica modalità di intervento estesa a tutto il centro.

Tale modalità é volta alla salvaguardia del valore ambientale ancora presente e alla riqualificazione dell'immagine degli edifici del centro storico, privilegiando i fronti che prospettano o sono adiacenti a spazi pubblici (strade, piazze).

Sono ammesse le seguenti opere:

- 5.a) valorizzazione dei fronti verso lo spazio pubblico nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate; riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria e ad eliminare successive superfetazioni; creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle finestre esistenti nel caso di porzioni cieche o per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti; eliminazione di superfetazioni quali: chiusure di balconi o di scale esterne, chiusure di porticati, tettoie, aggetti o ampliamenti realizzati in epoca recente.

Il rifacimento delle finiture esterne e degli elementi di chiusura é volto all'eliminazione degli elementi e materiali non coerenti ai caratteri architettonici dell'edilizia storica: l'utilizzo di materiali e finiture deve essere coerente a quanto previsto nel successivo punto 6.

L'intervento di riqualificazione deve essere esteso all'intero fronte (corrispondente almeno al singolo lotto); non sono ammessi interventi parziali sui fronti.

- 5.b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio.

Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture ne

alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici o per riqualificare gli edifici con interventi che portino a un miglior inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture o della geometria delle falde in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).

- 5.c) Modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale interne e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.
- 5.d) Realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.
- 5.e) E' consentito il recupero di ex fabbricati agricoli ai fini residenziali; negli interventi di riuso dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e la leggibilità della struttura originaria.

Per gli interventi sugli spazi aperti privati vale quanto previsto al comma 6.8 del presente articolo.

Gli interventi di ristrutturazione, con eventuale aumento di volumetria entro la misura massima del 20% dell'esistente, sono vincolati alla presentazione e approvazione di un permesso di costruire convenzionato.

A seguito di tale intervento non potranno essere operati frazionamenti volti alla creazione di più di due unità immobiliari in totale.

Nel caso di edifici sottoposti ad interventi recenti di ristrutturazione con o senza ampliamento, non risultanti nella cartografia di Piano, vale quanto contenuto nella pratica edilizia di autorizzazione delle opere realizzate.

## 6 Prescrizioni sui materiali da utilizzare negli insediamenti storici

Nelle zone degli insediamenti storici, per gli interventi di cui ai punti 3, 4,5 è previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- 6.1 Rivestimenti esterni: i fronti degli edifici saranno intonacati con finitura a calce o a civile; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici.

Il basamento dovrà essere protetto con idonea zoccolatura da realizzare in intonaco o in pietra naturale quale beola o serizzo, con finitura a piano sega o levigata non lucidata.

L'altezza del basamento dovrà riprendere quella esistente o comunque quelle degli edifici storici adiacenti ed essere omogenea su tutto il fronte verso lo spazio pubblico.

- 6.2 Cornici, davanzali, soglie: i materiali originari e tipici degli insediamenti storici quali pietra naturale in lastre (beola, serizzo o granito grigio) o cemento decorativo, dovranno essere conservati o sostituiti con uguale materiale in tutti gli interventi su finestre, portoni e vetrine.

Nel caso di sostituzioni la pietra dovrà avere finitura a piano sega o levigata non lucidata.

- 6.3 Serramenti e sistemi di oscuramento: i serramenti saranno prevalentemente in legno, con colore e tipologia omogenei in tutta la facciata. E' consentito per esigenze specifiche o se già esistenti, l'utilizzo del ferro o dell'acciaio verniciati con finitura opaca.

I portoncini di accesso alle singole abitazioni sia sullo spazio pubblico che privato saranno in legno naturale o verniciato.

I portoni di accesso ai cortili saranno in legno o ferro con disegno semplice.

Le griglie anti-intrusione delle finestre dovranno essere realizzate in ferro o acciaio verniciati, con esclusione delle tipologie a pacchetto.

I sistemi di oscuramento originari devono essere conservati e ripristinati; laddove ciò non

fosse possibile, la sostituzione sarà fatta con imposte ad antoni o a persiana in legno verniciato con apertura a rotazione che dovrà essere estesa a tutto il fronte.

Al piano terra è ammesso l'utilizzo di aperture scorrevoli o a libro per non interferire con lo spazio esterno.

E' vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili.

Il colore di serramenti, sistemi di oscuramento e griglie dovrà essere scelto tra quelli tipici del centro storico ed indicato nei progetti edilizi.

- 6.4 Coperture: nel caso di rifacimento della copertura, dovrà essere mantenuta la geometria delle falde esistenti, o laddove già modificata nel corso del tempo, riproposta una geometria semplice con inclinazione idonea a consentire il deflusso delle piogge, evitando salti di quota e pendenze diverse nella stessa falda.

La struttura portante dovrà essere in legno, con sporti di gronda omogenei lungo i fronti stradali continui.

Per il rifacimento o la ricorsa del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi, o dove esistenti le tegole marsigliesi, riutilizzando dove possibile elementi di recupero.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata; non é ammesso l'utilizzo di materiali plastici.

- 6.5 Sottotetti: il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti, dovrà rispondere ai seguenti criteri architettonici:

- dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata
- dovranno essere salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati
- la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto
- per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici

- 6.6 Colori: la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate sarà concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere preferibilmente compresa nella gamma delle terre chiare.

Si potrà ricorrere ad altro colore per il basamento e le cornici se intonacate, per i davanzali in cemento o altri elementi decorativi.

Nel caso di facciate prospicienti lo spazio pubblico, il colore delle facciate dovrà essere scelto in relazione agli edifici circostanti.

- 6.7 Insegne: le insegne verso lo spazio pubblico dovranno preferibilmente essere inserite all'interno delle vetrine, non pregiudicando l'immagine degli insediamenti storici per dimensioni, forma e colori.

Non è consentito l'utilizzo di insegne a bandiera, del tipo retroilluminato o poste sulla sommità degli edifici.

- 6.8 Pavimentazioni esterne: é prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, beola o altri materiali litoidi.

Nel caso di aree pertinenziali prive di pavimentazione o asfaltate, é prevista la sostituzione con le pavimentazioni sopra indicate o con l'utilizzo di mattoni; l'area libera pertinenziale dovrà essere permeabile per il 30% della sua superficie.

Per gli interventi di cui ai commi 3,4,5 é consentito il ricorso a pavimentazioni autobloccanti in cotto.

**ART. 16. ZONA B1 – AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. Parti del territorio caratterizzate da un tessuto urbano consolidato, con presenza di edifici di interesse ambientale (ma non appartenenti al nucleo antico) caratterizzati da costruzioni, talvolta a corte, originariamente destinate alla residenza degli addetti all'agricoltura ed allo svolgimento delle attività agricole e comprendente anche situazioni riferibili a processi insediativi recenti.
2. Tali zone sono destinate a funzioni prevalentemente residenziali e funzioni compatibili come di seguito specificato.
3. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Volumetria: esistente, intendendosi per tale quella relativa ad ogni superficie comunque coperta anche se attualmente non utilizzata per la permanenza di persone, non abitabile e non interamente chiusa verso l'esterno, sempre che non si tratti di manufatti o di costruzioni estranei all'impianto originario.

Possibilità edificatoria aggiuntiva: 20% del volume con presentazione di un Piano di Recupero

H. massima dei fabbricati: esistente o comunque non superiore a 9,00 ml nel caso di riorganizzazione planivolumetrica di volumi demoliti e ricostruiti, senza aumento della volumetria esistente

E' possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di Volume massimo ammissibile per interventi compresi in strumenti di Pianificazione Attuativa.

**Prescrizioni:**

Gli strumenti di pianificazione attuativa dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- salvaguardare o ricostituire la struttura e la conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- garantire che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da assicurare la continuità dei fili di gronda, pendenza ed andamento delle falde, in armonia con gli edifici confinanti e vicini;
- riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del nucleo originario.

**Modalità attuative:**

Se non diversamente specificato le modalità attuative sono quelle indicate al Titolo I Parte II della legge 12/2005.

**Destinazioni d'uso ammissibili:**

La destinazione residenziale (ivi comprese le attrezzature ricettive), è ammessa e deve riguardare almeno il 50% dell'intero volume.

Sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente vietate secondo quanto disposto all'ART. 5 delle presenti norme, per un max del 50%.

**ART. 17. ZONA B2 - AREE RESIDENZIALI DEL TESSUTO URBANO RECENTE**

1. Parti del territorio caratterizzate da un tessuto urbano consolidato, interessate da edilizia prevalentemente recente con tipologia mono e bifamiliare o a piccola palazzina.
2. In queste aree sono previsti interventi di completamento residenziale da sottoporre a pianificazione attuativa.

3. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Indice fondiario (If) max: 1,5 mc/mq

Rapporto di Copertura (Rc) max: 40% di Sf

Rapporto di occupazione (Ro) max: 60% di Sf

H. massima: 8,5 o esistente se superiore

E' possibile proporre altezze massime diverse senza aumento di Slp massima ammissibile per interventi compresi in strumenti di Pianificazione Attuativa.

Modalità attuative:

Se non diversamente specificato le modalità attuative sono quelle indicate al Titolo I Parte II della legge 12/2005.

Destinazioni d'uso ammissibili:

La destinazione residenziale (ivi comprese le attrezzature ricettive), è ammessa e deve riguardare almeno il 50% dell'intero volume

Sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente vietate secondo quanto disposto all'ART. 5 delle presenti norme, per un max del 50%.

Le medie strutture di vendita sono ammesse entro il limite di superficie di vendita non superiore a mq. 600

### **ART. 18. ZONA B3 - AREE RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'**

1. Parti del territorio caratterizzate da un tessuto urbano consolidato con presenza di zone a verde e di alberature che determinano l'esigenza del mantenimento di basse densità edificatorie.
2. In queste aree sono previsti insediamenti residenziali ed esercizi di vicinato che non compromettano in ogni caso le alberature esistenti.
3. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Indice fondiario (If) max: 0,3 mc/mq

Rapporto di Copertura (Rc) max: 10% di Sf

Rapporto di occupazione (Ro) max: 20% di Sf

H. massima: 8,50 o esistente se superiore

Prescrizioni:

Le zone libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino con divieto di costruzione anche in sottosuolo con l'eccezione di autorimesse interrato, nel rispetto del rapporto di occupazione sotto indicato, con formazione di una sovrastante coltre di coltivo di almeno cm. 80 di spessore da sistemare parimenti a giardino.

L'eventuale abbattimento delle alberature esistenti dovrà in ogni caso essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Modalità attuative:

Se non diversamente specificato le modalità attuative sono quelle indicate al Titolo I Parte II della legge 12/2005.

Destinazioni d'uso ammissibili:

La destinazione residenziale (ivi comprese le attrezzature ricettive), è ammessa e deve riguardare almeno il 50% dell'intero volume

Sono ammesse tutte le destinazioni non esplicitamente vietate secondo quanto disposto all'ART. 5 delle presenti norme, per un max del 50%.

#### **ART. 19. ZONA B4 – AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI REALIZZATI, IN CORSO O DI NUOVA REALIZZAZIONE**

1. I Piani attuativi residenziali già realizzati o in corso previsti dal PRG approvato nel 1993, modificato nel 2004 e ulteriormente integrato col Documento di Inquadramento di fine 2008 sono sottoposti a quanto previsto al precedente ART. 10.
2. Con asterisco sono identificati nell'azonamento del Piano delle Regole i Piani attuativi già previsti dal precedente PRG, riportati anche nella Tavola A18 del Documento di Piano, non ancora approvati alla data di entrata in vigore del presente PGT. Tali Piani sono sottoposti a quanto disciplinato dal Documento di Piano stesso e in particolare sono sottoposti alle disposizioni edilizie indicate nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A19.

#### **ART. 20. ZONA D1 – AREE PRODUTTIVE ESISTENTI**

1. Parti del territorio edificate, con funzioni industriali e/o artigianali e di commercio al dettaglio, medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a mq. 600 ed esercizi di vicinato.
2. Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.
3. In queste aree è consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PGT.
4. Gli interventi in queste aree sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,8 mq/mq

Rapporto di copertura (Rc) = 60% di Sf

Rapporto di occupazione (Ro) = 80% di Sf H = 12,50 mt.

##### Modalità attuative:

Se non diversamente specificato le modalità attuative sono quelle indicate al Titolo I Parte II della legge 12/2005.

##### Prescrizioni:

Gli eventuali interventi riguardanti immobili ove insistono attività o ampliamenti degli stessi nella misura max consentita dal presente articolo dovranno adottare gli accorgimenti necessari per la limitazione dell'inquinamento acustico e atmosferico. Sono richieste, inoltre, fasce di mitigazione a verde a confine con le destinazioni residenziali.

##### Destinazioni d'uso ammissibili:

Le destinazioni d'uso sono quelle non esplicitamente vietate all'.ART. 5 delle presenti norme

Le destinazioni funzionali sono ammesse nei limiti percentuali seguenti:

- industria, artigianato, attività editoriale, depositi e stoccaggio, uffici, attività di ricerca e laboratorio, min. 70%

- attività di esposizione e di vendita con medie superfici di vendita sino a mq. 600 ed esercizi di vicinato al massimo pari al 30 %.
  - residenza esclusivamente di custodia fino ad una s.l.p. massima di 150 mq.
5. Al Piano in corso di attuazione potrà essere attribuita una SLP per funzioni commerciali superiore a quella stabilita dall'attuale convenzione, fino ad un massimo di 3.600 mq, con conseguente modifica della convenzione in atto, a parità di superficie totale realizzabile. E' inoltre ammesso l'insediamento di una Media Struttura di Vendita alimentare pari ad un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita.
  6. Le condizioni di cui al comma 1 sono vincolate alla realizzazione della rotatoria prevista, come indicata nella tavola del Documento di Piano, alla cui realizzazione il proponente è chiamato ad intervenire nei termini previsti dalla convenzione modificata.

#### **ART. 21. ZONA D2 – AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI REALIZZATI, IN CORSO O DI NUOVA REALIZZAZIONE**

1. Con asterisco sono identificati nell'azonamento del Piano delle Regole i Piani attuativi già previsti dal precedente PRG, riportati anche nella Tavola A18 del Documento di Piano I Piani attuativi produttivi già realizzati o in corso previsti dal PRG approvato nel 1993, modificato nel 2004 e ulteriormente integrato col Documento di Inquadramento di fine 2008 sono sottoposti a quanto previsto al precedente ART. 10.
2. Con asterisco sono identificati nell'azonamento del Piano delle Regole i Piani attuativi già previsti dal precedente PRG, riportati anche nella Tavola A18 del Documento di Piano, non ancora approvati alla data di entrata in vigore del presente PGT. Tali Piani sono sottoposti a quanto disciplinato dal Documento di Piano stesso e in particolare sono sottoposti alle disposizioni edilizie indicate nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A19.

#### **ART. 22. EDIFICI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI ESISTENTI COMPRESI NEL PERIMETRO DEL PARCO SUD**

1. Le strutture industriali e artigianali esistenti incluse nelle zone agricole del Parco Sud, di cui al presente articolo, possono mantenere la destinazione d'uso in atto. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto all'articolo 25 delle NTA del PTC del Parco e sulla base delle seguenti disposizioni:
  - le strutture appositamente individuate all'interno del Documento di Piano possono operare un cambio di destinazione d'uso secondo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato 19.
  - per tutte le altre strutture esistenti sono ammesse destinazioni agricole, agrituristiche, per la fruizione, terziarie e commerciali.
2. Sugli edifici esistenti alla data di adozione del Parco Sud Milano sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione, nel rispetto delle prescrizioni indicate per le zone produttive D1 con un limite massimo di aumento del 20% della s.l.p. realizzabile «una tantum».

#### **ART. 23. AREE DI INTERVENTO E TRASFORMAZIONE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo riguardano aree di trasformazione di nuova realizzazione e

interventi previsti su edifici esistenti inseriti in ambito urbano o all'interno delle aree agricole del Parco Sud.

2. Le disposizioni edilizie per gli interventi di cui al precedente comma sono contenute negli elaborati del Documento di Piano e, in particolare, nella Tavola 18 di azionamento e nell'elaborato 19 Schede normative.

#### **ART. 24. AREE PER SERVIZI DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI**

1. Gli ambiti di cui al presente articolo riguardano aree destinate a servizi esistenti o previsti.
2. Le disposizioni relative al funzionamento di queste aree sono contenute negli elaborati del Piano dei Servizi.

**TITOLO IIIB) AREE AGRICOLE, AREE DI TUTELA, AREE E FASCE DI RISPETTO****ART. 25. AREE AGRICOLE “E”**

1. Nelle zone E è consentita l'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali. In queste zone sono ammesse esclusivamente le opere finalizzate alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini.
2. Qualsiasi forma di intervento edilizio è subordinato ai disposti di cui alla L.R. 12/2005 Parte II Titolo III.

**ART. 26. AREE AGRICOLE E1 – TERRITORI DI CINTURA METROPOLITANA DEL PARCO SUD**

1. Nelle zone E1 l'attività agricola di cui al precedente ART. 25 è subordinata, oltre che a quanto disposto dal Titolo III della Parte II della legge 12/2005 per quanto concerne la disciplina degli interventi edilizi, a quanto previsto nella D.G.R 7/818 del 3 agosto 2000 di approvazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
2. All'interno dei territori ricompresi nel parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
3. Tutti i Piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
4. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica preventiva o qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionali ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario – storico del parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.
5. Gli ambiti di degrado e di uso interni al parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il parco.
6. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del parco medesimo.
7. Gli interventi sulle strutture esistenti nonché la trasformazione di destinazione d'uso di insediamenti o strutture a originario carattere rurale, sono consentiti con le procedure di cui all'ART. 13 delle presenti norme oltre che nel rispetto del comma 5 dell'articolo 25 delle NTA del PTC del Parco Sud.

**ART. 27. AREE AGRICOLE E2 - ZONE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE PAESISTICA DEL PARCO SUD**

1. Nelle zone agricole E2, fatto salvo quanto disciplinato nel precedente ART. 26, l'attività agricola dovrà svolgersi nel rispetto delle previsioni dell'articolo 34 delle NTA del PTC del Parco, che è in particolare finalizzato a salvaguardare i contesti di particolare interesse e rilevanza paesistica per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, e in cui l'attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio.
2. In tali zone è prioritariamente incentivata la realizzazione di interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, gli edifici rurali e il relativo reticolo storico di connessione, anche tramite specifiche disposizioni sugli incentivi per il mantenimento e per l'impianto di colture tradizionali e verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.
3. Gli interventi sulle strutture esistenti nonché la trasformazione di destinazione d'uso di insediamenti o strutture a originario carattere rurale, sono consentiti con le procedure di cui all'ART. 13 delle presenti norme oltre che nel rispetto del comma 5 dell'articolo 25 delle NTA del PTC del Parco Sud.

**ART. 28. AREE AGRICOLE E3 – DI RISPETTO DELL'OASI DI PASTURAGO**

1. Aree agricole che per il loro ruolo di interposizione fra l'edificato e l'Oasi di Pasturago svolgono un ruolo particolare di tutela dei valori ambientali dell'Oasi stessa.
2. Fatto salvo quanto disciplinato nel precedente ART. 26, l'attività agricola dovrà svolgersi nel rispetto dei valori ambientali e paesistici della zona, con la finalità di contribuire a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio.
3. In tali zone è prioritariamente incentivata la realizzazione di interventi di tutela, qualificazione e ricostruzione degli elementi compositivi della trama del paesaggio agrario, quali la rete irrigua, le alberature di ripa, e il relativo reticolo storico, anche tramite specifiche disposizioni sugli incentivi per il mantenimento e per l'impianto di colture tradizionali e verso usi che non determinino impoverimento della qualità paesistica dei luoghi.

**ART. 29. ZONE DI INTERESSE NATURALISTICO – OASI DI PASTURAGO**

1. Sono zone le cui caratteristiche di naturalità rendono preminente l'obiettivo di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali, sia sotto il profilo vegetazionale, sia sotto il profilo faunistico, e che come tali il PTC del Parco Sud inserisce nella proposta di Parco Naturale.
2. Come disciplinato dall'articolo 31 dello stesso PTC, in queste zone l'esercizio dell'agricoltura è consentito in quanto compatibile e funzionale agli obiettivi indicati dal presente articolo e non può comunque comportare livellamenti, sbancamenti dei terreni o la modifica delle componenti morfologiche e vegetazionali.
3. In queste zone, gli interventi ammessi dalle norme dei territori in cui le zone ricadono devono tendere alla conservazione della vegetazione ed a favorire l'evoluzione verso condizioni di elevata naturalità, favorendo la diffusione delle specie tipiche locali.
4. La tutela dei boschi, della vegetazione spontanea, delle zone umide e dei fontanili identificati all'interno di tale zona è disciplinata dalle relative norme di PTC e in particolare dall'art.41.

5. L'ente gestore del Parco propone gli interventi di miglioramento della qualità ambientale, in conformità con le presenti norme e con il piano di settore agricolo, attraverso le seguenti modalità e priorità:
  - a) convenzione con i proprietari dei fondi;
  - b) progetti speciali dell'ente gestore;
  - c) accordi con le amministrazioni comunali per l'attuazione di progetti comunali o di convenzioni tra proprietari e comuni.
6. E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; a tal fine sono esclusivamente consentiti gli interventi legati alla formazione di percorsi ciclopedonali ed equestri che non comportino alterazioni dello stato dei luoghi.
7. Non sono ammesse attività antropiche comportanti danneggiamento della vegetazione naturale e delle zone umide, quali opere edilizie, sbancamenti, livellamenti, coltivazione di cava, impianti tecnologici per il trattamento dei rifiuti o delle acque eflue, attivazione di discariche.

### **ART. 30. NORMATIVA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

1. In merito agli interventi ammessi sui corsi d'acqua pubblici e loro aree di pertinenza si rimanda alla disciplina definita dallo studio del Reticolo Idrico Minore approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.
2. In particolare è individuata una fascia di inedificabilità assoluta pari a:
  - m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde per i corsi d'acqua principali (colatore Navigliaccio o Ticinello occidentale, Roggia Gamberina, Roggia Tolentina o Ticinello Mendosio) e per l'Oasi di Pasturago;
  - entro la fascia di m. 5 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde (più 5 metri di fascia di rispetto specificamente disciplinata) per il reticolo idrico minore.
3. I corsi d'acqua principali sono inoltre sottoposti a tutela paesistica ai sensi dell'articolo 142 del Decreto legislativo 42/2004 entro la fascia di 150 metri.

### **ART. 31. FASCE DI RISPETTO STRADALE, FERROVIARIO, CIMITERIALE E RISPETTI IN GENERE**

1. Il vincolo relativo alle fasce stradali si intende esteso alle fasce lungo le arterie di traffico, le attrezzature di svincolo, le strade ferrate e alle zone di rispetto cimiteriale.
2. Nelle zone e nelle aree di cui sopra non è permesso alcuna edificazione e saranno mantenute a verde, privato o pubblico, a cura dei rispettivi proprietari.
3. Le fasce di rispetto dovranno essere misurate a partire dal ciglio della strada. Nelle fasce di rispetto possono essere consentite unicamente nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, sistemazione a verde.
4. Nelle zone e fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, secondo le disposizioni di cui all'Articolo ART. 37 del presente Piano delle Regole.

5. Lungo le strade, e con accesso esclusivamente dalle stesse, potranno sorgere inoltre stazioni di servizio e pensiline alle fermate dei "bus". Le relative strutture dovranno essere costituite da elementi facilmente rimovibili e architettonicamente decorosi.
6. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti recinzioni delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari nel rispetto della distanza minima dal ciglio stradale di 5 mt.
7. Per quanto riguarda i rispetti stradali non individuati nelle tavole di azionamento si rimanda alle norme generali in materia di sicurezza stradale vigenti al momento della richiesta di edificazione.
8. Nelle zone di rispetto cimiteriale di cui all'art.338 T.U. delle Leggi Sanitarie 28/07/1934 n.1265 e della Legge 17.10.1957 n.983 non è consentita alcuna edificazione né fuori né entro terra, tranne che per i parcheggi d'uso pubblico posti in superficie e, alla sola Amministrazione Comunale, la costruzione, a carattere provvisorio, di chioschi per la vendita di fiori, ceri, anche attraverso convenzionamento con privati.
9. E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto e compatibilmente con i limiti stabiliti dal D.P.R. 285/90.
10. Nelle aree circostanti i pozzi idrici per la distribuzione di acqua potabile dovranno essere rispettate le Norme di cui al D.Lgs. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.
11. Alle zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5, comma 4, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica; devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione ed infrastrutture di servizio.
12. Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel comma 5, art. 5 del D. lgs. 258/2000. A tali zone va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del citato D. Lgs (tra cui edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto in assenza di diverse indicazioni formulate dalla regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D. Lgs. 258/2000 è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR 6/15137 del 27.06.1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
13. L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di m. 100.
14. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005.

## **ART. 32. ZONE DESTINATE A VIABILITÀ**

1. In queste zone si applicano le disposizioni indicate dall'art.9 del D.M. 02.04.1968
2. All'interno degli insediamenti previsti dal Piano devono essere rispettate le larghezze minime previste dagli elaborati grafici del Piano, dalle presenti norme e dagli strumenti di pianificazione esecutiva.
3. In particolare le strade previste negli elaborati grafici del PGT sono classificate secondo la seguente gerarchia:
  - strade complementari;
  - strade locali primarie.

4. Alla rete così definita fanno capo le strade comunali, costituite dalla rete viaria di livello comunale. Le norme del Piano dei Servizi regolano, per le varie classi di strade:
  - 1) caratteristiche tecniche;
  - 2) intersezioni;
  - 3) distanza tra gli accessi;
  - 4) fasce di rispetto;
5. Al di fuori e all'interno del perimetro degli insediamenti definiti dal PGT dove non siano prescritte distanze inferiori dagli elaborati grafici, devono essere rispettate le distanze dei fabbricati come previsto dal Nuovo Codice della Strada.

**TITOLO IV NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI****ART. 33. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI**

1. Le previsioni relative alle attrezzature commerciali sono disciplinate oltre che dalle presenti NTA, dalle disposizioni Regionali e statali e in particolare D.lgs 114/98 e Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere L.R. 6/2010.
2. Le previsioni del PGT fanno salve le autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Piano.
3. Le previsioni di nuove strutture commerciali sono indicate nella normativa delle zone interne alla città costruita di cui al presente Piano delle Regole e di quelle di trasformazione di cui al Documento di Piano.
4. Per insediamento di attrezzatura commerciale si intende uno dei seguenti casi:
  - a. insediamento di attrezzatura commerciale ex novo ove precedentemente non presente a seguito di realizzazione di un nuovo edificio o di riutilizzo di un edificio esistente tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;
  - b. ampliamento di una attrezzatura commerciale esistente limitatamente alla quota aggiunta;
  - c. insediamento derivante da concentrazione e accorpamento di attrezzature commerciali già autorizzate ricadente nei casi "a" o "b".
5. Sulla base del D.lgs 114/98 nel caso di comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti le medie strutture di vendita (MSV) riguardano attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra 151 e 1500 mq; si definiscono grandi strutture di vendita (GSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 1501 mq. I centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva. Si definiscono Esercizi di Vicinato quelli aventi SV inferiore a 150 mq.
6. Nelle aree per funzioni produttive (zone D) di cui all'ART. 20 sono sempre ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a mq. 600 di superficie di vendita. E' ammesso il trasferimento di MSV a parità di SLP.
7. Nelle aree residenziali (zone A e B) è sempre possibile la realizzazione di esercizi di vicinato. Sono inoltre ammesse medie strutture di vendita fino a mq. 600 di superficie di vendita nelle zone B2, B3 oltre che nelle aree esplicitamente individuate nell'elaborato 19 del Documento di Piano.
8. Sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (fino a mt. 1.500) di superficie di vendita esclusivamente di floricoltura e di allevamento, così come stabilito dalle vigenti disposizioni di legge relativamente ai produttori ed imprenditori agricoli, nelle zone agricole E.
9. In tutte le restanti parti del territorio comunale non sono consentite aperture, ampliamenti e trasferimenti di qualsivoglia tipologia o esercizio commerciale, salvo quanto previsto nelle aree di trasformazione del Documento di Piano e nel successivo comma 10.
10. Sono individuate strutture di vendita organizzate per la vendita coordinata di prodotti alimentari locali che non rientrano nella tipologia delle medie o grandi strutture di vendita in quanto i prodotti sono venduti direttamente dai singoli produttori/esercenti. Tali strutture sono equiparate alle medie o grandi strutture di vendita per quanto concerne la dotazione di standard.
11. Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

**ART. 34. DOTAZIONE DELLE AREE A STANDARD PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. La dotazione minima degli standard per le medie strutture di vendita nelle zone B e nelle zone D1 è pari al 75% delle slp, di tale superficie almeno il 50% deve essere adibita a parcheggio pubblico o di uso pubblico; per la suddetta superficie a parcheggio e nel limite minimo indicato, non è ammessa la monetizzazione.
2. Nelle zone D2 e negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano la superficie standard per le medie strutture è pari al 100% della slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico non monetizzabile.
3. Nelle zone in cui è ammessa l'apertura di esercizi di vicinato attraverso la previa approvazione di un piano attuativo deve sempre essere garantita, fatta salva l'osservanza delle quantità di legge, la dotazione di aree non monetizzabili nella misura del 50% della slp da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, fatti salvi quelli già approvati alla data di adozione del presente articolo. Ove per ragioni di natura urbanistica, ovvero per motivi connessi alle dimensioni fisiche e/o delle strutture degli edifici nel caso di interventi concernenti edifici esistenti mediante piano di recupero od equivalente non è possibile l'individuazione in loco di aree a parcheggio, è consentita l'individuazione delle prescritte aree per parcheggi in altro luogo, escluse le aree già esistenti e localizzate a parcheggi, purché ne sia dimostrata la sua utilità e funzionalità in relazione alla posizione dell'esercizio commerciale.
4. Nel caso di parcheggio privato di uso pubblico è possibile stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione comunale per la regolamentazione dell'uso pubblico dell'area nelle ore diurne.

**ART. 35. VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITÀ PREVENTIVA**

1. Le richieste di insediamento e di ampliamento di medie strutture di vendita sono sempre sottoposte a valutazione di ammissibilità preventiva da parte degli uffici comunali preposti, finalizzata a considerare e a valutare positivamente:
  - la compatibilità con il PGT;
  - le soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo a parcheggio delle superfici interrato e di copertura dell'edificio, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;
  - il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
  - il livello di accessibilità veicolare e pedonale;
  - l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano e agli spazi aperti di uso pubblico;
  - la salvaguardia dei beni ambientali e architettonici e della loro fruizione e percezione;
  - la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
  - nel caso di più attrezzature commerciali, la definizione di nuove tipologie aggregative, tipo "parco commerciale", finalizzate alla messa a sistema degli spazi pubblici e alla integrazione funzionale tra le parti.

**ART. 36. ELABORATI RICHIESTI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI**

1. Le richieste di insediamento di medie strutture di vendita devono essere corredate da uno specifico studio sul "progetto di suolo" inteso come insieme di interventi relativi agli spazi aperti

- pavimentati e a verde, ai percorsi pedonali, agli spazi per la sosta e alla mobilità degli automezzi per l'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico e scarico delle merci.
2. La sistemazione dei parcheggi pubblici a raso deve evitare la realizzazione di superfici indifferenziate ad esclusivo uso della sosta e della mobilità automobilistica agevolando l'integrazione con significativi spazi verdi piantumati con essenze arboree ed arbustive e spazi attrezzati per i percorsi e la sosta pedonale e ricorrendo alla localizzazione delle superfici nell'ambito interrato del sedime commerciale o sulla copertura dell'edificio.
  3. Nell'insediamento di medie strutture di vendita, fatte salve le prescrizioni di zona, è auspicabile l'integrazione fisica e funzionale con quote significative di altre destinazioni d'uso e di attrezzature pubbliche e private.

### **ART. 37. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.**

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SIp complessiva non superiore a mq. 150), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono consentibili nelle zone non residenziali ad una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste, con l'esclusione dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale come definite dal vigente codice della strada.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei 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 da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
  - Sm 300 mq
  - rapporto di copertura: 10% (escluse le pensiline)
  - arretramento dal filo stradale: minimo m. 5,50.
5. I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12-1-71.
6. 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'Industria.
7. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
8. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971.
9. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

**ART. 38. GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE**

1. Si definisce che le linee di gasdotto a carattere distributivo territoriale formano automaticamente fascia di rispetto a carattere edificatorio secondo le leggi e le normative vigenti.

**ART. 39. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV**

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.

**TITOLO V PIANO PAESISTICO COMUNALE****ART. 40. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI**

1. La Tav. C6 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Aree industriali e sedime di alcuni tratti di strada
2= sensibilità paesistica bassa	Piccoli ambiti industriali all'interno del Parco Sud
3= sensibilità paesistica media	Ambiti urbani e agricoli ad eccezione di quelli in classe più alta e tratti stradali
4= sensibilità paesistica alta	Aree agricole di tutela paesistica, Centro storico e Cascine
5= sensibilità paesistica molto alta	Oasi di Pasturago, corsi d'acqua principali sede dei corridoi ecologici regionali e/o provinciali e beni storici, aree dei fontanili.

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'ART. 41 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

**ART. 41. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI**

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'ART. 40, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

#### **ART. 42. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE**

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' ART. 41.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico di competenza comunale.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigore del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

#### **ART. 43. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA**

1. La Tav. C5 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C5 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. La Tav. C5 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo.
  - a) fasce boscate
  - b) alberi isolati o di pregio
  - c) filari arborei
  - d) siepi campestri
  - e) alberi sparsi sul limitare dei campi

- f) aree agricole di interesse paesistico
- g) rete irrigua
- h) fontanili
- i) zone umide
- j) manufatti della storia agraria
- k) edifici di interesse storico
- l) strade principali
- m) elettrodotti
- n) percorsi pedonali e ciclabili esistenti
- o) ambiti di degrado in corso di recupero

#### **ART. 44. TUTELA DELLE ALBERATURE MONUMENTALI E DEGLI ELEMENTI NATURALI**

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 43, comma 4, lettere da a) a e), è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera b), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 45.
2. Con apposita simbologia è individuata la presenza di elementi vegetali monumentali per i quali valgono le norme procedurali e di comportamento stabilite all'art. 65 comma 3 del PTCP della Provincia di Milano.
3. Vi è la possibilità, previo autorizzazione da parte del Comune di Vernate, di intervenire sui beni tutelati per la realizzazione di opere pubbliche.
4. L'individuazione effettuata in cartografia non ha carattere di censimento puntuale; compete agli strumenti attuativi ed ai progetti di intervento il puntuale censimento di tali alberature e la specifica definizione delle opere necessarie alla loro conservazione.

#### **ART. 45. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, deve essere sostituito secondo quanto previsto all'ART. 44, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
5. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 20 del PTC del Parco Sud, ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.
6. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla legge regionale 31/2008 e succ. modifiche e integrazioni, sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale e nel rispetto della preventiva autorizzazione da parte degli Enti competenti.

#### **ART. 46. TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI**

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica di cui all'ART. 43, comma 4, lettere da h), a l), quali fontanili specchi d'acqua prati marcitori rete irrigua chiuse o altri manufatti idraulici di particolare interesse e manufatti agrari è prevista la conservazione, nel rispetto di quanto previsto ai successivi commi e articoli.
2. Per i fontanili e per le zone umide sono ammessi esclusivamente interventi mirati alla conservazione dell'elemento in piena efficienza, nel rispetto di quanto previsto al successivo ART. 49
3. Per la rete irrigua vale quanto previsto allo stesso ART. 49.
4. I manufatti della storia agraria sono sottoposti a quanto previsto all'articolo 40 delle NTA del PTC del Parco Sud e in particolare gli interventi sui beni di cui al presente articolo devono osservare le seguenti norme di tutela:
  - a. ogni intervento deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici del bene stesso e dell'ambiente in cui è inserito, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti;
  - b. i giardini e gli spazi aperti sono tutelati sotto il profilo del disegno architettonico, degli elementi di arredo e delle essenze; per la tutela della vegetazione si osservano le disposizioni di cui all'art. 20 delle NTA del PTC del Parco;
  - c. non è consentito l'uso degli spazi aperti per il deposito di materiali, ove comporti degrado ambientale, può essere consentita la creazione di modeste attrezzature da gioco e da giardino, che non mutino il carattere degli spazi aperti in cui si inseriscono.
5. Agli edifici di interesse storico si applicano le norme di cui all'ART. 15.

#### **ART. 47. EDIFICI ED AMBITI MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE – ISTITUZIONE DEL “REPERTORIO”**

1. Sul territorio comunale sono identificati, in conformità ai contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e del PTCP di Milano, ambiti, edificati e non edificati, che rivestono particolare interesse dal punto di vista storico e paesistico:

- a. emergenze storico monumentali nonché manufatti della storia agraria;
  - b. nuclei di grande valore storico monumentale
  - c. insediamenti rurali di interesse paesistico, insediamenti rurali compresi in ambiti di interesse paesistico segnalati dal PTC del parco e segnalati dal PGT;
  - d. elementi singoli di interesse storico architettonico;
  - e. percorsi di interesse storico e paesistico;
  - f. rogge e fontanili.
  - g. Zone umide
2. Il presente articolo ed il titolo V recano la disciplina paesistica, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, in particolare quanto alle previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati. Gli indirizzi di tutela paesistica di tali beni ed ambiti sono indicati nel "Repertorio" e costituiscono criteri di riferimento per il rilascio della autorizzazione paesaggistica ai sensi della vigente normativa in materia.
  3. Il Repertorio dei beni storico-architettonici e paesistici prevede, rispetto a ciascuno dei beni ed ambiti rilevanti, eventuali indirizzi normativi.
  4. In particolare, rispetto a ciascun bene od ambito, il "Repertorio" è costituito da una parte avente natura meramente conoscitiva e da una parte recante gli indirizzi normativi di cui al comma precedente; la parte conoscitiva del "Repertorio" contiene i seguenti elementi:
    - a. descrizione aggiornata dello stato dei luoghi e dello stato di conservazione
    - b. immagini fotografiche del complesso.
  5. La parte di indirizzo normativo del "Repertorio" contiene i seguenti elementi:
    - a. indirizzi normativi anche in merito all'individuazione degli interventi ammissibili;
    - b. prescrizioni di carattere architettonico, idrogeologico e morfologico da rispettarsi nell'ambito degli interventi ammissibili.
  6. La parte descrittivo-conoscitiva del "Repertorio", può essere costantemente aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale senza il ricorso a procedure specifiche, in relazione ad esigenze di costante ed aggiornato monitoraggio delle condizioni dei beni tutelati, nonché in relazione al recepimento di successive redazioni di studi, elaborati orientativi, piani di settore, ecc. da parte dell'Amministrazione o dell'Ente gestore del Parco.
  7. La parte di indirizzo normativo può essere aggiornata con la procedura di variante al PGT.
  8. Nel perseguimento delle finalità, assunte in via generale dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano, di agevolazione della fruizione culturale, turistica e ricreativa del territorio, in sede di approvazione di interventi edilizi concernenti aree od immobili assoggettati alle tutele di cui alla presente normativa, è da ricercare, ove possibile, la definizione di accordi con la proprietà che, anche a fronte di destinazioni d'uso di interesse privato del sito, possano consentire l'accesso a terzi delle porzioni di preminente valore storico – architettonico – testimoniale, se del caso prevedendo orari e modalità tali da garantire la compatibilità con le esigenze dei proprietari, utilizzatori ed abitanti. In presenza di tali accordi, alle porzioni assoggettate a regime di accessibilità può essere riconosciuta l'idoneità a soddisfare qualità di standard per attrezzature culturali, e, conseguentemente, a concorrere al reperimento delle relative dotazioni.
  9. Gli edifici di valore storico, ambientale, monumentale e manufatti della storia agraria sono individuati negli appositi elaborati e rappresentano la storia culturale e sociale del territorio di Vernate.
  10. Il PGT sottopone ad analoga tutela gli insediamenti rurali compresi in zone di tutela e valorizzazione paesistica

11. Fatti salvi i poteri dell'autorità statale sugli edifici soggetti a vincolo storico artistico ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per gli edifici compresi nell'elenco di cui al precedente comma 9 ed individuati nelle tavole di azzonamento, è prevista la conservazione dei caratteri storici e morfologici individuati e descritti dagli indirizzi normativi del Repertorio dei beni.
12. L'obbligo di conservazione è riferito non solo ai fabbricati, ma anche agli allineamenti e agli spazi liberi che ne costituiscono indispensabili pertinenze, da mantenere inedificate; è inoltre obbligatoria la conservazione dei giardini storici.
13. Per gli insediamenti di cui al precedente comma 10, oltre a quanto indicato nel repertorio vale quanto previsto all'ART. 14 e all'ART. 15 delle presenti norme.
14. La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso è disposta nelle prescrizioni inerenti le specifiche zone di appartenenza; sono privilegiate destinazioni che garantiscano la fruibilità del bene ed escluse destinazioni che possano pregiudicarne il valore storico – monumentale.

#### **ART. 48. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO**

1. Nelle aree a rischio archeologico come individuate nella cartografia del Piano vige quanto previsto all'articolo 41 delle NTA del PTCP della Provincia di Milano.
2. Nei siti indicati come a rischio archeologico nella cartografia di Piano, in forza dei ritrovamenti effettuati, nel caso di scavi e di movimentazione dei terreni è prevista una preventiva comunicazione alla soprintendenza che accerti l'esistenza o meno di ulteriori reperti di interesse archeologico o preistorico. In caso di ritrovamenti determinati dall'effettuazione di lavori di scavo è prevista l'immediata sospensione dei lavori con inoltro di relativa comunicazione alla sovrintendenza per gli incumbenti derivanti dalla vigente legislazione in materia.

#### **ART. 49. TUTELA IDROGRAFICA**

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 10,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale, nel rispetto di quanto previsto all'ART. 30.
2. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
3. La disciplina delle aree di tutela dei pozzi idropotabili è dettata dal D.lgs 152/2006 e s. m. i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693.
4. Le fasce di rispetto definite con il criterio geometrico di cui al DPR 236/88 possono essere ridefinite sulla base del criterio idrogeologico e temporale secondo quanto previsto dal D.lgs 152/06 e s.m.i.
5. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.
6. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore.

**ART. 50. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI**

1. In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

**ART. 51. AMBITO SOTTOPOSTO A RECUPERO – POZZO ESPLORATIVO**

1. Il pozzo esplorativo individuato nella Tav. C5 Beni costitutivi del paesaggio, autorizzato con nota ministeriale n. GG-1270/05 del 23 marzo 2006, e la relativa area di interesse, è sottoposto alle previsioni di ripristino contenute nella delibera VIII/011515 del 24/3/10 "Intesa Stato-Regione per autorizzazione al ripristino territoriale dell'area del pozzo di ricerca idrocarburi denominato "Vernate 1dir". Esse prevedono la demolizione e rimozione di tutti i manufatti in calcestruzzo e le strutture edili, l'asportazione di tutte le tubature, cavi e condotti interrati, la posa di terreno vegetale, la riattivazione dei fossi agricoli, la sistemazione e modellazione dell'area. La strada vicinale di accesso sarà mantenuta.