



Cernusco sul Naviglio

PGT 2010

Piano delle Regole

DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE

Variante n° 1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale

47



Sindaco: Eugenio Comincini

Assessore alla Gestione del Territorio: Giordano Marchetti

Assessore all'Ambiente, Sport, Attività Produttive, New Media: Ermanno Zacchetti

Responsabile del Procedimento: Marco Acquati

Elaborazione PGT

Associazione Temporanea di Imprese: UBISTUDIO Srl - Consorzio Metis

UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali e Antonio Longo (responsabili di progetto) con Mariasilvia Agresta, Daniela Gambino, Alessandro Musio, Giovanni Nardin, Cecilia Rusconi, Gabriele Solazzi - Caterina Gfeller (grafica)

Consorzio Metis

Emanuele Ranci Ortigosa

TRT - Trasporti e Territorio: Patrizia Malgieri, Simone Bosetti, Paola Raganato

IRS - Istituto per la Ricerca Sociale: Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Monica Righetti

Direttore tecnico UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali

Elaborazione variante n.1 PGT componente commerciale

RTP: Paolo Beniamino De Vizzi, Gaetano Lisciandra, Fabrizia Palavicini, Elisa Tomasini

Comune di Cernusco sul Naviglio - Area Tecnica

Marco Acquati, Direttore dell' Area Tecnica

Settore Urbanistica e Catasto

Francesco Zurlo, Giuseppe Vitagliano, Roberta Emisfero

Settore Gestione e Controllo del Territorio

Alessandro Raimondi, Sara Torriani, Caterina Streitenberger, Cinzia Stocchero

Settore Viabilità e Urbanizzazioni Primarie

Alessandro Duca, Livia Zaghi, Raffaella Martello

Settore Urbanizzazioni Secondarie

Alberto Caprotti, Giorgio Goi, Sabrina Dominissini

Servizio Mobilità, Trasporti e Nuove Tecnologie

Marzia Bongiorno

Servizio Segreteria d'area Gare e Appalti

Maura Galli

Personale e Demografici

Fabio La Fauci

Stampa - Urp - Comunicazione

Patrizia Luraghi

Polizia Locale

Silverio Pavesi, Massimo Paris

Consulenza legale

Mario Viviani, Andrea Bagnasco



Piano delle Regole - Disposizioni di attuazione

Indice

Parte prima: Disposizioni generali

Titolo I - Costituzione e attuazione

Art.1 - Finalità	pag.7
Art.2 - Documenti costitutivi	pag.7
Art.3 - Strumenti di Attuazione del PGT	pag.8
Art.4 - Interpretazione degli elaborati e facoltà di deroga	pag.11

Titolo II - Definizioni specifiche del Piano delle Regole

Art.5 - Ambiti territoriali	pag.12
Art.6 - Campi di applicazione delle regole	pag.12
Art.7 - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	pag.13

Titolo III - Interventi sul patrimonio edilizio e l'ambiente

Capo I - Interventi edilizi

Art.8 - Definizione degli interventi	pag.14
Art.9 - Disposizioni comunali inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag.14
Art.10 - Disposizioni comunali inerenti le modalità di applicazione della L.R. 16/07/2009, n.13	pag.15
Art.11 - Qualità del progetto	pag.15

Capo II - Interventi di sostenibilità ambientale

Art.12 - Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico	pag.15
Art.13 - Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi	pag.16
Art.14 - Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale	pag.16

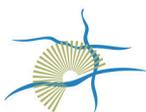
Capo III - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art.15 - Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE)	pag.17
Art.16 - Area non più funzionale all'attività estrattiva	pag.18
Art.17 - Area di tutela dei corridoi ambientali	pag.18

Parte seconda: Disposizioni specifiche

Titolo I - Ambiti agricoli

Art.18 - Obiettivi generali degli interventi all'interno degli ambiti agricoli	pag.20
Art.19 - aa1: Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana	pag.20
Art.20 - aa2: Attrezzatura e residenza funzionale all'attività agricola	pag.21
Art.21 - aa3: Attrezzatura e residenza non funzionale all'attività agricola	pag.21



Titolo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato

Capo I - Campi della conservazione

Art.22 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della conservazione	pag.23
Art.23 - c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico	pag.23
Art.24 - c2: Aggregato edilizio di origine rurale	pag.24
Art.25 - c3: Edificio di interesse storico e architettonico	pag.25

Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione

Art.26 - Generalità	pag.27
Art.27 - Ambiti di intervento e categorie degli edifici	pag.27
Art.28 - Disciplina del colore e della qualità urbana e prescrizioni di decoro degli edifici	pag.28
Art.29 - Materiali e modalità costruttive	pag.29
Art.30 - Regole generali sullo spazio urbano di interesse storico	pag.33

Capo III - Campi della conservazione e dell'adeguamento con schede di progetto

Art.31 - Obiettivi generali degli interventi all'interno delle schede di progetto	pag.34
Art.32 - Campi della conservazione e dell'adeguamento con scheda di progetto	pag.34

Capo IV- Campi dell'adeguamento

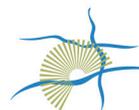
Art.33 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi dell'adeguamento	pag.99
Art.34 - a1: Villa urbana	pag.99
Art.35 - a2: Isolato a bassa densità	pag.100
Art.36 - a3: Isolato a media densità	pag.101
Art.37 - a4: Isolato ad alta densità	pag.103
Art.38 - a5: Lotto multifunzionale	pag.103
Art.39 - a6: Insediamento produttivo unitario	pag.105
Art.40 - a7: Lotto produttivo	pag.106

Capo V - Campi della modificazione – m1

Art.41 - Obiettivi generali e attuazione degli interventi all'interno dei campi della modificazione – m1	pag.108
Art.42 - Campo della modificazione m1_1 via Guido Rossa	pag.111
Art.43 - Campo della modificazione m1_2 via Isola Guarnirei	pag.115
Art.44 - Campo della modificazione m1_3 via Cevedale	pag.119
Art.45 - Campo della modificazione m1_4 via Carlo Goldoni	pag.123
Art.46 - Campo della modificazione m1_5 via Dante Alighieri	pag.127
Art.47 - Campo della modificazione m1_6 via Alla Castellana	pag.131
Art.48 - Campo della modificazione m1_7 Cascina Colcellate	pag.135
Art.49 - Campo della modificazione m1_8 via Fontanile	pag.138
Art.50 - Campo della modificazione m1_9 via Vespucci	pag.142
Art.52 - Campo della modificazione m1_11 via Firenze	pag.146

Capo VI - Campi della modificazione – m2

Art.53 - Obiettivi generali e attuazione degli interventi all'interno dei campi della modificazione – m2	pag.150
Art.54 - Campo della modificazione m2_1	pag.156
Art.55 - Campo della modificazione m2_2	pag.158
Art.56 - Campo della modificazione m2_3	pag.162

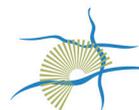


Titolo III - Insediamento di attività di commercio

Art.57 - Definizioni e disposizioni generali	pag.167
Art.58 - Contesti di localizzazione	pag.168
Art.59 - Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative/commerciali	pag.171
Art.60 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	pag.172
Allegato - Tabella colori di cui all'art.26.3	pag.174



Parte prima: Disposizioni generali



Titolo I - Costituzione e attuazione

Art.1 - Finalità

Il Piano delle Regole, di seguito nominato PdR, è parte del Piano di Governo del Territorio, di seguito PGT, del Comune di Cernusco Sul Naviglio. ed è redatto ai sensi della L.R. 12/2005 ss.mm.ii.. Il PdR con il PdS e il DP sostituisce il precedente strumento urbanistico comunale, il PRG conforme alla D.G.R. n. 7/9414 del 14/06/2002 e successive varianti, e ha validità temporale indeterminata.

Art.2 - Documenti costitutivi

2.1 Il PdR è costituito dai documenti elencati al successivo comma 2.2, disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio comunale secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano, a eccezione delle aree e dei servizi pubblici e privati di interesse collettivo, disciplinati dal Piano dei Servizi, di seguito PdS.

2.2 Il PdR, oltre alle presenti disposizioni è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- elaborato n° 43: Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti del tessuto urbano consolidato: Campi della conservazione" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 44:Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti del tessuto urbano consolidato: Campi dell'adeguamento" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 45:Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti del tessuto urbano consolidato: Campi della modificazione" - scala 1:10.000;
- elaborato n° 46: Tav. PGT - Piano delle Regole: "Ambiti agricoli" - scala 1:10.000;
- elaborati n° 41 e 42:Tav. PGT - Piano delle Regole: "Tavola di Sintesi" - scala 1:5.000 (tavv.1-2);
- elaborati dal n° 51 al n° 62: Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" - scala 1:2.000 (tavv.1-12)
- elaborati n° 49 e 50: Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Ammissibilità commercio al dettaglio in sede fissa" - scala 1:5.000
- elaborato n° 67: Criteri per la redazione degli studi di impatto sulla circolazione veicolare
- elaborato n° 68: Studio di viabilità specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio. Valutazione preliminare degli impatti sul traffico
- elaborato n° 69: Studio di viabilità specifico per gli aspetti commerciali a supporto della variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio. Studio di fattibilità degli interventi previsti lungo le zone a prevalente connotazione commerciale
- elaborato 70: Relazione: valutazione di congruità delle previsioni della variante n. 1 al PGT con i contenuti dello studio geologico del PGT vigente;
- elaborato 71: Carta geomorfologica, ambientale e del reticolo idrografico – Tav. 2;
- elaborato 72:Carta dei vincoli – Tav. 8a;
- elaborato 73: Carta dei vincoli – Tav. 8b;
- elaborato 74: Carta di sintesi – Tav. 9a;
- elaborato 75: Carta di sintesi – Tav. 9b;
- elaborato 76: Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano – Tav. 10a;elaborato 77: Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano – Tav. 10b. **2.3** Gli interventi del PdR sono disciplinati anche dai seguenti documenti contenuti all'interno del PGT:
- elaborato n° 63 – Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica;
- elaborati n° 64 – 65 - Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "regole per gli interventi e l'uso del suolo – tavv. 1 -2);
- elaborati n° 10 e 11 Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli



- ambientali, paesistici e monumentali” - scala 1:5000 (tav. 1-2);
- elaborato n° 14 e 15: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - “Disegno d'insieme e strategie generali” - scala 1:5000 (tavv. 1-2);
- elaborato n° 16 e 17: Tav. PGT - Documento di Piano: Azioni e strategie - “Tavola delle previsioni di piano” - scala 1:5000 (tavv. 1-2);
- elaborato n° 13: Tav. PGT – Documento di Piano: “Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi” - scala 1:10.000.
- elaborato n° 24: Documento di Piano: Disposizioni di Attuazione;
- elaborato n° 66: PGT: Disposizioni comuni;
- elaborato n° 48: Catalogo dei beni culturali, immobili e aree di notevole interesse pubblico - D.Lgs. n. 42/2004.

2.4 Il complesso delle modalità di utilizzo e trasformazione del territorio è disciplinato oltre che dalle presenti Disposizioni, dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene. Le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione attuativa e nelle schede normative prevalgono sulle disposizioni morfologiche del Regolamento Edilizio.

Art.3 - Strumenti di Attuazione del PGT

3.1 Il PGT si attua mediante gli strumenti previsti dalle normative vigenti in materia.

3.2 *Permesso di costruire convenzionato*

Il Permesso di Costruire convenzionato, ove richiesto, è composto da tavole progettuali che disciplinano prescrittivamente gli elementi planivolumetrici e da una convenzione. La convenzione, sulla base delle risultanze dell'istruttoria, di norma dovrà prevedere:

- la cessione al Comune delle eventuali aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione e/o di servizi pubblici o di interesse generale, anche con esecuzione a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- la corresponsione degli oneri specifici per le opere di riqualificazione stradale per gli interventi volti all'insediamento di attività commerciali nei campi ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale di cui all'art 58 delle presenti Disposizioni di attuazione, qualora previsto;
- le relative garanzie finanziarie;
- la disciplina del reperimento e/o adeguamento dei servizi eventualmente richiesti dall'intervento;
- la cessione di parcheggi pubblici, ove necessari;
- le modalità di convenzionamento di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e in affitto;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le modalità di esecuzione delle opere.

La convenzione preordinata al permesso di costruire è sottoposta alla preventiva approvazione da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, ove previsto. La stipula della convenzione è condizione per il rilascio del permesso di costruire.

3.3 *Piano attuativo*

L'attuazione del PdR attraverso Piano Attuativo è obbligatoria qualora prescritta dalle presenti Disposizioni all'interno della disciplina di cui alla successiva Parte Seconda nonché dalla normativa sovraordinata (L.R. 12/2005 ne LUN 1150/1942). In questi casi il Piano Attuativo è finalizzato al reperimento delle aree per servizi e/o alla fornitura di un servizio di uso pubblico in modo coerente con gli obiettivi specifici fissati dalla presente norma e secondo le modalità definite dalla disciplina del PdS, nonché dalla normativa sovraordinata (L.R. 12/2005 ne LUN 1150/1942). Il rilascio



del permesso di costruire o l'efficacia della DIA sono subordinati alla stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

L'attuazione delle previsioni del PdR previo Piano Attuativo ammette tutti gli interventi di cui all'art.27 della L.R. 12/2005 ivi compreso quello della nuova costruzione.

Salvo diverse indicazioni contenute all'interno della Parte Seconda delle presenti Disposizioni, nei Piani Attuativi deve essere assicurata una dotazione di aree per attrezzature pubbliche nella misura minima e nelle modalità definite dalla disciplina del PdS.

I piani attuativi e loro varianti conformi agli atti del PGT sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.14 c.4 bis della L.R. 12/2005.

Nelle convenzioni dei piani attuativi deve essere prevista la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Per le aree da destinare a urbanizzazione primaria individuate negli elaborati grafici del PdR, è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale all'atto della stipula. Nei piani attuativi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o il loro potenziamento, e la realizzazione della quota parte di opere di urbanizzazione secondaria, devono essere di norma eseguite dai soggetti attuatori a scomputo oneri o quale obbligazione aggiuntiva. Debbono altresì considerarsi non monetizzabili le aree da destinare a urbanizzazione secondaria, individuate negli elaborati grafici del PdR, per esse è prevista la disciplina del PdS.

L'approvazione dei piani attuativi è subordinata all'impegno dei soggetti attuatori (solidalmente obbligati) a realizzare o potenziare le opere di urbanizzazione necessarie in tutto o per quota parte all'insediamento previsto anche se queste siano situate al margine o all'esterno dell'ambito soggetto di piano.

Le convenzioni possono altresì prevedere la realizzazione di opere pubbliche quale contributo di costruzione aggiuntivo rispetto ai valori tabellari, o finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche, o altro da parte del Comune.

I piani attuativi devono essere predisposti in modo da garantire la perequazione di tutti i soggetti interessati, in modo che siano equamente ripartiti fra tutti i proprietari, in proporzione alla rispettiva area di proprietà, gli oneri del piano stesso sia in termini pecuniari che di cessione gratuita e acquisizione di aree al Comune, nonché la capacità edificatoria dell'intero piano.

L'attuazione dei piani attuativi da parte di soggetti diversi dal Comune è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione, con atto registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti aventi titolo alla realizzazione degli interventi, che deve contenere quanto prescritto all'art.46 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., salvo che le vigenti disposizioni normative non dispongano ulteriori previsioni, e quanto segue:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nei termini quantitativi e qualitativi stabiliti dal piano attuativo nelle modalità definite dal PdS;
- la corresponsione degli oneri specifici per le opere di riqualificazione stradale per gli interventi volti all'insediamento di attività commerciali nei campi ricompresi nelle zone a prevalente connotazione commerciale e dei piani attuativi approvati e convenzionati di cui all'art 58 delle presenti Disposizioni di attuazione, qualora previsto;
- l'assunzione, a carico del proprietario delle aree, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'intervento e nel caso di realizzazione delle opere a scomputo: i costi, i tempi e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, gli elementi progettuali, i criteri, i tempi e le modalità di trasferimento al Comune;
- l'assunzione, a carico del proprietario delle aree, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione secondarie previste dall'intervento e nel caso di realizzazione delle opere a scomputo: i costi, i tempi e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, gli elementi progettuali, i criteri, i tempi e le modalità di trasferimento al Comune;
- le fasi d'intervento e i termini per la realizzazione delle opere private e di urbanizzazione;
- idonee garanzie finanziarie per il corretto adempimento degli obblighi convenzionali;



- le sanzioni da applicare in caso di inosservanza degli obblighi convenzionali;
- quanto altro richiesto dalla presente normativa, inoltre nonché ove previsto, quanto disciplinato al successivo art.11;
- qualità del progetto.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore, quindi senza alcun aggravio per il Comune e non scomputabili, le spese di progettazione per tutte le fasi previste dal D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., la direzione lavori, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge.

Altresì non sono scomputabili gli oneri relativi alle certificazioni energetiche, alle progettazioni e certificazioni ed ogni altro adempimento relativo alla normativa di tipo ambientale e acustico.

Le spese di collaudo saranno a carico del concessionario, mentre il collaudatore sarà indicato dal Comune. Saranno, inoltre, a carico del soggetto attuatore, quindi non scomputabili:

- quota R.U.P.;
- spesa per progettazione, contabilità e DL;
- spesa per sicurezza in fase di progettazione-esecuzione;
- spesa per IVA sui lavori;
- spesa per IVA sulla progettazione, DL e Sicurezza;
- spesa per la redazione/modifica della convenzione e delle Linee guida;
- spesa per consulenza legale a favore del Comune;
- spesa per frazionamenti ed eventuali accatastamenti;
- spesa di allacciamento agli impianti a rete.

Le opere di urbanizzazione primaria a carico del concessionario dovranno essere ultimate entro tre mesi dalla fine lavori degli interventi assentiti dal permesso di costruire o dalla DIA o comunque secondo la tempistica concordata in convenzione e dovranno essere collaudate favorevolmente prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile privato.

Con riferimento al D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii., l'amministrazione comunale potrà affidare al soggetto attuatore il ruolo di stazione appaltante purché venga rispettato il codice degli appalti citato, quindi entro i limiti della soglia di importo comunitario, applicando la procedura negoziata della trattativa privata preceduta da una cosiddetta gara informale alla quale invitare almeno cinque imprese (art.32, lett.G, art.122, c.8 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii.).

La convenzione dovrà stabilire la durata di validità della stessa, che decorrerà dalla data della stipula, la quale dovrà avvenire indicativamente entro sei mesi dalla data di approvazione del piano attuativo, e comunque entro il termine da fissarsi nella convenzione stessa o nell'atto deliberativo di approvazione.

La convenzione dovrà prevedere le sanzioni da applicare in caso di inosservanza degli obblighi convenzionali, nonché quant'altro richiesto dalla presente normativa.

Gli interventi all'interno dei campi della conservazione subordinati alla redazione di Piano Attuativo unicamente rivolti al recupero del patrimonio edilizio esistente possono usufruire di un incremento della Slp fino ad un massimo del 10% rispetto a quanto stabilito dal PdR.

Ai sensi del comma 3-ter dell'art.26 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. è comunque fatta salva la conclusione, anche agli effetti di variante urbanistica, delle procedure in corso alla data del 31 marzo 2010. Sono considerate tali le procedure per le quali è stato comunicato l'avvio del procedimento; per queste procedure si applicherà la normativa del PRG vigente alla data di adozione del PGT, nel caso si rilevino difformità tra le schede di progetto o altri elaborati grafici rispetto agli atti di pianificazione adottati e/o approvati, le indicazioni di questi ultimi prevalgono.



Art.4 - Interpretazione degli elaborati e facoltà di deroga

4.1 In caso di difformità tra le prescrizioni contenute negli elaborati cartografici del PdR e quelle delle presenti Disposizioni, le seconde prevalgono sulle prime.

4.2 Nella cartografia del PdR, sono state rappresentate con apposita grafia le sagome degli edifici contenuti all'interno di piani attuativi che hanno concluso l'iter di approvazione e che ancora non erano esistenti al momento della redazione della cartografia comunale. Le suddette sagome hanno puro valore indicativo sia nelle dimensioni che nelle distanze da altri manufatti; essi pertanto non costituiscono oggetto di alcuna certificazione. Per i soli Campi della conservazione, così come definiti al successivo art.6, nel caso di non perfetta concordanza fra la cartografia del PdR e le mappe catastali, prevale la base catastale. Le rettifiche dei perimetri relativi avvengono nella fase di attuazione dei piani attuativi ove richiesti.

4.3 Le indicazioni contenute nei piani attuativi in attuazione del PdR e nelle schede normative previste nella successiva Parte Seconda delle presenti norme, prevalgono sulle disposizioni morfologiche del Regolamento Edilizio, costituendone esplicita deroga.

4.4 Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del PdR nei casi di cui all'art.40 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. e nel rispetto delle procedure ivi previste.



Titolo II - Definizioni specifiche del Piano delle Regole

Art.5 - Ambiti territoriali

5.1 Il PdR suddivide il territorio comunale sottoposto alla sua disciplina nei seguenti ambiti territoriali:

- *Ambito del tessuto urbano consolidato*: insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo le aree libere intercluse o di completamento; esso è suddiviso nei seguenti campi di applicazione delle regole: campi della conservazione, campi dell'adeguamento, campi della modificazione;
- *Ambito agricolo*: insieme delle parti di territorio caratterizzate dalla presenza di elementi di valore ecologico-ambientale e spazi e attività connesse alle coltivazioni agricole e boschive;
- *Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica*: si rimanda al successivo art.7.

5.2 Ai fini dell'applicazione delle regole, negli elaborati cartografici del PdR, ogni ambito è suddiviso in porzioni minime di territorio ciascuna identificata con specifica sigla contenente tipologia e numero progressivo.

Art.6 - Campi di applicazione delle regole

6.1 Sono le porzioni minime di territorio in cui si articola l'ambito del tessuto urbano consolidato. I campi di applicazione delle regole si differenziano per le modalità del cambiamento consentite, in relazione alle caratteristiche fisiche e morfologiche e alle attitudini agli usi, in essi riconosciute. Il PdR individua:

- campi della conservazione;
- campi dell'adeguamento;
- campi della modificazione.

6.2 I Campi della conservazione riguardano quelle porzioni del territorio comunale in cui si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti. Questi, sulla base di caratteristiche tipologiche, della morfologia urbana, dei tipi edilizi, delle destinazioni d'uso e dei parametri di edificabilità, si articolano in:

- c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico;
- c2: Aggregato edilizio di origine rurale;
- c3: Edificio di interesse storico e architettonico.

6.3 I Campi dell'adeguamento riguardano quelle porzioni del territorio comunale in cui si riconosce un carattere definito e concluso del tessuto edilizio, in cui non si rilevano considerevoli valori paesaggistici, architettonici e testimoniali meritevoli di tutela, e al cui interno sono ammessi interventi di adeguamento degli edifici e degli spazi aperti ai requisiti tecnologici e spaziali legati agli usi consentiti, di densificazione e/o di completamento.

Questi, sulla base di caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità, si articolano in:

- a1: Villa urbana;
- a2: Isolato a bassa densità;
- a3: Isolato a media densità;
- a4: Isolato ad alta densità;
- a5: Lotto multifunzionale;
- a6: Insediamento produttivo unitario;



- a7: Lotto produttivo.

6.4 I Campi della modificazione riguardano quelle porzioni del territorio comunale in cui si ammettono interventi finalizzati alla realizzazione di una nuova configurazione fisica e funzionale degli spazi in continuità con gli insediamenti esistenti posti al contorno: il completamento del tessuto insediativo esistente, la ristrutturazione urbanistica di parti caratterizzate da dismissione o sottoutilizzo, la realizzazione di nuove dotazioni di spazi aperti di uso pubblico.

Questi, sulla base di caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità, si articolano in:

- m1: Progetto unitario di completamento;
- m2: Intervento di riqualificazione urbanistica.

Art.7 - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono quelle parti del territorio comunale che, a norma dell'art.10 comma 1 lettera E) della L.R. 12/2005, sono esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura e che, per ragioni di morfologia del suolo o per i valori ambientali e ecologici, sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Queste si articolano in:

- ate: Area interna all'Ambito territoriale Estrattivo (ATE);
- nate: Area non più funzionale all'attività estrattiva;
- ac: Area di tutela dei corridoi ambientali.



Titolo IV - Interventi sul patrimonio edilizio e l'ambiente

Capo I - Interventi edilizi

Art.8 - Definizioni degli interventi

Si rimanda all'art. 7.15 delle Disposizioni Comuni del PGT.

Art.9 - Disposizioni comunali inerenti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

9.1 Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è escluso nelle seguenti parti del territorio comunale:

- Aree destinate all'agricoltura: aa1 - aa2 - aa3;
- Campi dell'adeguamento a6 - a7;
- Campi della modificazione m1 - m2;
- Campi dell'adeguamento con edifici esistenti o di futura edificazione che sono o saranno esito di Piani di Zona fatto salvo quanto sotto specificato:
 - a) che l'intervento avvenga in un'unica soluzione per tutto il corpo edilizio su proposta dell'ente gestore o di società cooperative su sottotetti di proprietà delle stesse;
 - b) gli alloggi recuperati dovranno essere riservati in via perpetua all'affitto a canone sociale e/o moderato; questa condizione non si applica in caso di edifici con tipologia edilizia a schiera con alloggi monofamiliari.
- Edifici con vincolo culturale D.Lgs. n. 42/2004 esistente nonché quelli per i quali tale vincolo viene proposto dal presente PGT, ad eccezione degli edifici di proprietà comunale adibiti a edilizia residenziale pubblica, previo parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Culturali e Architettonici.
- Campi della conservazione c1, c2 e c3: è esclusa la possibilità di modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- Edifici originati da un unico intervento edilizio o di interventi edilizi simmetrici e adiacenti, anche nel caso di differenti proprietà: gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti sono esclusi se non sono estesi all'intero fronte originario e/o simmetrico

9.2 Reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, per interventi volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari:

- Campi della conservazione c1 - c2 - c3: non è consentita la monetizzazione ma si devono reperire obbligatoriamente gli spazi di parcheggi pertinenziali, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, all'interno del lotto oggetto di intervento o con la possibilità di individuarli anche in un raggio di 300 m dall'ambito d'intervento, ad eccezione degli edifici di proprietà comunale che possono fruire di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.
- Campi dell'adeguamento a1 - a2 - a3 - a4 - a5: non è consentita la monetizzazione ma si devono reperire obbligatoriamente gli spazi di parcheggi pertinenziali, garantita da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, con la possibilità di individuarli anche in un raggio di 300 m dall'ambito d'intervento ad eccezione degli edifici di proprietà comunale adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

9.3 Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi dovranno rispettare la distanza minima tra fabbricati - Df come definita dallo specifico campo delle regole, nonché l'altezza massima consentita all'interno del medesimo campo delle regole. L'altezza è calcolata secondo le disposizioni di cui all'art.8.2 delle Disposizioni comuni del PGT.



Art.10 - Disposizioni comunali inerenti le modalità di applicazione della L.R. 16/07/2009, n.13

L'applicazione della L.R. 16/07/2009, n. 13, avviene in conformità a quanto stabilito con D.C.C. n.99 del 8/10/2009 "Disposizioni comunali inerenti le modalità di applicazione della L.R. 16/07/2009, n.13, avente per oggetto "Azioni straordinarie per lo sviluppo e la qualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico della Lombardia" alla cui interpretazione si procede alla luce dello strumento urbanistico generale vigente al momento della deliberazione medesima.

Art.11 - Qualità del progetto

11.1 Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo con destinazione residenziale - uR l'Amministrazione comunale può prevedere delle riduzioni di oneri a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta.

11.2 Per gli interventi subordinati alla redazione di piano attuativo con destinazione produttiva e/o terziaria - uP e uT possono essere previsti incrementi della capacità edificatoria specificatamente attribuita a singoli terreni od ambiti di pianificazione attuativa sino ad un massimo del 10% di detta capacità, a condizione che il soggetto attuatore si impegni a definire il progetto attraverso procedura concorsuale (concorso di progettazione o concorso di idee), ai sensi della Sezione III del Capo IV del Titolo I della Parte II del D.Lgs. n. 163/2006 per quanto applicabile, e a rispettare, in sede esecutiva, gli elementi architettonici, morfologici e compositivi che abbiano costituito motivata ragione della scelta. Allo scopo di incentivare la riqualificazione del tessuto urbano della "città delle imprese", anche per gli interventi edilizi diretti con destinazione produttiva e/o terziaria, per i quali sia dimostrato l'incremento della sostenibilità dei cicli produttivi ed il miglioramento delle prestazioni energetiche ed ambientali dell'edificio e dello spazio aperto di pertinenza viene stabilito un incremento della capacità edificatoria del 5%. I sopra citati incrementi premiali, (sia per i piani attuativi che per gli interventi edilizi diretti) potranno essere realizzati in deroga esclusivamente dai parametri edilizi "If" e dal "Rc".

11.3 A questo scopo l'Amministrazione Comunale emana entro 12 (dodici) mesi dalla data di approvazione del PdR apposito regolamento contenente oltre i criteri di applicazione della presente disposizione (procedura concorsuale, luogo, tempi e modalità del lavoro della commissione, composizione della commissione), anche l'eventuale l'entità della riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Capo II - Interventi di sostenibilità ambientale

Art.12 - Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico

Il PdR, in coerenza con le disposizioni contenute all'art.10 comma 3 lettera h) della L.R. 12/2005, sostiene, quale prestazione qualitativa nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi disciplinati dalle presenti norme, gli obiettivi del contenimento energetico e della sostenibilità ambientale. Le disposizioni da seguire per il raggiungimento della prestazione sopra declinata sono quelle indicate dalla specifica normativa, dall'Allegato "C" - Linee guida per la progettazione per un uso più efficiente dell'energia e delle risorse - del vigente Regolamento Edilizio Comunale. L'Amministrazione comunale, al fine di dare opportuna visibilità ai risultati ottenibili mediante l'applicazione delle disposizioni in materia di contenimento energetico, definisce meccanismi di monitoraggio relativi ai consumi, alle emissioni di CO₂ e ai risparmi realizzabili dalle famiglie e dalle imprese.



Art.13 - Criteri di sostenibilità ambientale di edifici e spazi aperti commerciali e produttivi

Per la realizzazione di interventi con destinazione d'uso principale produttiva (uP) e/o terziaria (uT), secondo criteri di sostenibilità ambientale (costruzioni bioclimatiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti), l'Amministrazione Comunale emana, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di approvazione della variante n.° 1 di adeguamento del P.G.T. alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, apposito regolamento contenente criteri di applicazione della presente disposizione e l'entità della eventuale riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Art.14 - Tutela del paesaggio e del patrimonio naturale

14.1 L'Amministrazione Comunale approva, entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data dell'approvazione della variante n.° 1 di adeguamento del P.G.T. alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, il Piano Urbano del Verde.

Fino all'approvazione del Piano Urbano del Verde ai fini della tutela del paesaggio o del patrimonio naturale valgono le seguenti disposizioni:

- l'abbattimento e lo sradicamento di alberi ad alto fusto o di filari é soggetto alla preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale esplicito. Nei progetti di riqualificazione ambientale o di ristrutturazione di giardini - pubblici e privati - deve essere prevista la sostituzione delle essenze eventualmente da abbattere per motivi di sicurezza o fitosanitari;
- in presenza di essenze improprie può essere autorizzata la sostituzione della vegetazione con essenze autoctone;
- negli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica deve essere prevista un'adeguata piantumazione della superficie permeabile. Nelle edificazioni in sottosuolo ove sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, la coltre di coltivo dovrà essere di adeguato spessore;
- nelle zone industriali, commerciali e terziarie devono essere messe a dimora alberature autoctone d'alto fusto lungo i confini degli insediamenti e nelle zone destinate a parcheggio.

Le sistemazioni a verde e gli interventi relativi alle aree scoperte devono essere documentati con specifici elaborati di progetto ove si devono indicare le essenze scelte e la loro ubicazione ed il sesto d'impianto (distanza fra l'asse delle essenze), i livelli del terreno, esistenti e di progetto, le soluzioni adottate per le pavimentazioni e ogni altro elemento necessario alla valutazione complessiva dell'intervento proposto. I progetti edilizi devono essere predisposti in modo da garantire il rispetto della vegetazione esistente, avendo cura di non danneggiare l'apparato radicale ed osservando una debita distanza tra le fondazioni, le canalizzazione e gli altri manufatti sotterranei, dalla base del tronco degli alberi.

14.2 Nella rideterminazione del contributo di costruzione dovuto ai titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.43 comma 2bis della L.R. 12/2005, definisce, per gli interventi che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, una maggiorazione percentuale del costo di costruzione entro un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

In particolare, considerata la morfologia del territorio comunale, tali interventi potranno interessare il sistema agricolo di pianura ovvero potranno essere finalizzati alla realizzazione di siepi e filari.



Capo III - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art.15 - Area interna all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE)

Nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono evidenziate con la sigla "ate" le aree interne all'Ambito Territoriale Estrattivo (ATE) e sono considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. Per queste aree vigono le disposizioni del Piano Cave della Provincia di Milano approvato con D.C.R. n. 8/166 del 16 maggio 2006, nonché quelle della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007 relativa alle destinazioni d'uso compatibili con i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS).

La realizzazione degli impianti ed attrezzature previste dall'art.35 della L.R. dell'8 agosto 1998, n. 14, è subordinata all'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale e della Provincia del Piano d'ambito di cui all'art.11 della L.R. dell'8 agosto 1998, n. 14, nonché alla deliberazione della Direzione centrale risorse ambientali della Provincia di Milano inerente i contenuti dei Piani d'ambito, del settembre 2006.

Il rilascio delle autorizzazione è subordinato alla presentazione e approvazione da parte del Comune e della Provincia della convenzione di cui all'art.11 L.R. dell'8 agosto 1998, n. 14, e ss.mm.ii..

Fino all'assolvimento degli obblighi sopracitati (piano d'ambito, convenzione, autorizzazione) sono assentibili solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti.

Trattandosi di aree considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica non vi sono insediabili nuove attività produttive, quali ad esempio gli impianti di betonaggio, raccolta e trattamento rifiuti, autodemolizioni e in generale qualsiasi attività volta alla trasformazione urbanistica del territorio.

Nello specifico qualsiasi attività di trasformazione del materiale cavato in sito o trasportato dall'esterno del sito non è ammissibile in quanto in contrasto con le finalità del PLIS "Parco Est delle Cave", trattandosi di attività produttive.

Gli impianti produttivi esistenti possono permanere fino alla decorrenza della validità della autorizzazioni in essere, per essi sono autorizzabili i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per l'adeguamento alle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché per la mitigazione ambientale degli effetti derivanti dagli impianti esistenti, con esclusione di qualsiasi intervento volto al loro ampliamento.

Non è ammessa alcun attività di immissione e trasformazione nel sito di materiali inerti provenienti dall'esterno, ivi compresa quella derivante da demolizioni e scavi stradali, ad esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

Per le aree inserite all'interno del piano cave, i soggetti autorizzati all'escavazione possono, previa avvenuta approvazione del Piano d'ambito sopracitato, realizzare le opere strettamente pertinenti alla cava, quali specificate all'art.35 della L.R. del 14 del 1998 con le esclusioni sopracitate, previa approvazione da parte della AC di apposito convenzionamento, da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del proponente e a favore del Comune, in cui lo stesso si impegni irrevocabilmente entro tre mesi dalla cessazione dell'attività estrattiva a rimuovere a propria cura e spesa, tutti gli impianti, strutture e manufatti realizzati; all'atto del ritiro del permesso di costruire o alla presentazione della DIA, a garanzia del sopra citato impegno dovrà essere presentata garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, a tacito rinnovo, di importo pari al valore di rimozione dei manufatti insediati e da documentarsi, preventivamente, con la presentazione di computo metrico.

Le aree interne all'Ambito Territoriale Estrattivo sono individuate anche nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica".



Art.16 - Area non più funzionale all'attività estrattiva

Nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono evidenziate con la sigla "nate" le aree non più funzionali alle attività estrattive e sono considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm. All'interno di queste aree si dovranno eseguire gli interventi di riassetto ambientale previsti dall'art.21 della L.R. 14/1998 e quelli previsti all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano approvato con D.C.R. n. 8/166 del 16 maggio 2006. Al loro interno non sono insediabili né attività produttive né attività volte alla trasformazione urbanistica del territorio.

In particolare, gli interventi ammessi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

- assicurare condizioni di sicurezza e bonifica dei suoli secondo la normativa vigente in materia;
- la reintegrazione funzionale e fruitiva delle parti non più interessate dalle attività estrattive ai caratteri del paesaggio circostante;
- la ricostituzione dei percorsi interrotti dalle attività estrattive, al fine di renderli funzionali al rafforzamento della rete della mobilità pedonale e ciclabile;
- l'integrazione delle aree all'interno delle dotazioni di spazi di uso pubblico attraverso interventi finalizzati alla realizzazione di parchi attrezzati e spazi per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano;
- l'attuazione delle disposizioni di attuazione del PdR e del PdS anche attraverso atti convenzionali che non prevedano il passaggio delle aree alla proprietà pubblica assicurando però la realizzazione e la gestione di servizi di interesse generale.

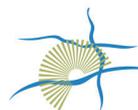
Le aree non più funzionali all'attività estrattiva sono individuate anche nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica".

Art.17 - Area di tutela dei corridoi ambientali

Nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Regole per gli interventi e l'uso del suolo" sono evidenziate con la sigla "ac" specifiche parti che rappresentano varchi ambientali tra i sistemi edificati del territorio del comune di Cernusco e quello dei comuni contermini; tali aree, ad integrazione della rete ecologica provinciale, sono considerate ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.. Al loro interno non sono insediabili né attività produttive né attività volte alla trasformazione urbanistica del territorio. L'eventuale capacità edificatoria finalizzata all'attività agricola definita dalle disposizioni del PdR può essere utilizzata in altre aree non interessate da tali ambiti e destinate all'agricoltura. Le eventuali nuove infrastrutture viarie previste nelle aree debbono essere compensate con l'impianto di un adeguato equipaggiamento arboreo in sito. All'interno dei campi dell'adeguamento interessati dalle disposizioni del presente articolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamenti da realizzarsi in continuità con l'edificio esistente; dovrà essere garantita un'adeguata copertura vegetale del suolo e la tutela della permeabilità del suolo non interessato dall'intervento.

Nelle aree di tutela dei corridoi ambientali possono essere realizzate infrastrutture viabilistiche limitatamente alla classe F e F-bis, così come definite dal Codice della Strada, con pavimentazione in terre stabilizzate, oltre a sentieri e percorsi ciclopedonali locali. Altre infrastrutture potranno essere realizzate solo a seguito di una valutazione ambientale e secondo modalità che non pregiudichino l'efficienza ecologica e la qualità paesaggistica del corridoio ambientale.

Le aree di tutela dei corridoi ambientali sono individuate anche nelle tavole "PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica".



Parte seconda: Disposizioni specifiche



Titolo I - Ambiti agricoli

Art.18 - Obiettivi generali degli interventi all'interno degli ambiti agricoli

18.1 In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- la generale protezione degli impatti su suolo, sottosuolo, acqua e aria;
- la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali;
- la protezione delle acque sotterranee attraverso la limitazione dell'uso di pesticidi e concimi chimici;
- il mantenimento e il ripristino dei canali principali di deflusso delle acque, del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi;
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative, soprattutto a carattere lineare lungo strade e fossi;
- la conservazione e la diffusione delle pratiche agronomiche secondo protocolli di agricoltura biologica;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario: filari arborei ed arbustivi lungo strade campestri, fossi e rogge;
- il mantenimento dei percorsi interpoderali e il loro inserimento all'interno dei circuiti della mobilità lenta (percorsi pedonali e ciclabili) per la fruizione degli ambiti paesaggistici;
- il nuovo impianto di superfici boscate;
- la realizzazione di servizi di uso pubblico regolamentati da atto convenzionale secondo le disposizioni del Piano dei Servizi.

18.2 Gli interventi edilizi ammissibili, come riportato all'art.59 comma 4 della L.R. 12/2005, dovranno rispettare le caratteristiche formali e morfologiche dell'architettura rurale del territorio lombardo, ad esempio sono vietati i manufatti prefabbricati, i colori chiari e le tipologie con copertura piana. Si dovranno utilizzare esclusivamente manufatti e modelli costruttivi tradizionali; l'intervento dovrà essere opportunamente mitigato ed integrato nel paesaggio circostante anche con riferimento agli edifici esistenti.

Art.19 - aa1: Area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana

19.1 Definizione

Le aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana - aa1 comprendono gli spazi aperti e destinati alla produzione agricola e all'impianto di nuove superfici boscate.

19.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uA.

19.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = ai parametri stabiliti dal Titolo III art. 59 della L.R. 12/2005 si applica una riduzione del 20%, limitatamente agli edifici residenziali.
- H = 6,50 m superabili per motivate esigenze tecnologiche produttive fino a un massimo di 10 m
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

19.4 Attuazione degli interventi

Interventi edilizi diretti.



Nei casi di interventi di nuova edificazione, qualora le superfici asservite alla realizzazione del nuovo manufatto confinino con un ambito agricolo con disciplina “aa2: Attrezzatura e residenza funzionale all’attività agricola”, l’intervento è ammesso soltanto qualora si realizzi in adiacenza al limite di tale ambito; sono fatte salve le norme delle distanze.

Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l’azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Non è subordinata né a permesso di costruire né a DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

All’interno delle aree aa1 interessate da aree di tutela dei corridoi ambientali non è ammesso l’insediamento di manufatti edilizi.

Art.20 - aa2: Attrezzatura e residenza funzionale all’attività agricola

20.1 Definizione

Le *attrezzature e le residenze funzionali all’attività agricola* – aa2 comprendono gli edifici, le attrezzature e gli spazi di pertinenza legati alla produzione agricola insediati all’interno di un’Area destinata all’agricoltura e alla forestazione urbana.

20.2 Destinazioni d’uso

- Destinazione d’uso esclusiva: uA.

20.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = ai parametri stabiliti dal Titolo III art.59 della L.R. n.12/2005 si applica una riduzione del 20%, limitatamente agli edifici residenziali.
- H = 6,50 m superabili per motivate esigenze tecnologiche produttive fino ad un massimo di 10 m
- Ds, Dc, Df = minimo 10 m

20.4 Attuazione degli interventi

Interventi edilizi diretti.

Al fine del computo della superficie aziendale è ammessa l’utilizzazione di tutti gli appezzamenti non contigui, componenti l’azienda, compresi quelli esistenti sui terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di “non edificazione” debitamente trascritto presso i registri immobiliari secondo le modalità previste dal titolo III della L.R. 12/2005.

Non è subordinata né a permesso di costruire né a DIA la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Art.21 - aa3: Attrezzature e residenza non funzionale all’attività agricola

21.1 Definizione

Le *attrezzature e le residenze non funzionali all’attività agricola* - aa3 comprendono sia gli edifici, le attrezzature e gli spazi di pertinenza inseriti all’interno di un’area destinata all’agricoltura ma con funzione non agricola che gli edifici realizzati originariamente in funzione della produzione agricola non più esistente alla data di adozione del PGT.



21.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso esclusiva: uA.

21.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If, Rc = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistenti
- Ds, Dc, Df = esistenti

21.4 Attuazione degli interventi

Interventi edilizi diretti finalizzati alle sole manutenzioni ordinaria e straordinaria.



Titolo II - Ambiti del tessuto urbano consolidato

Capo I - Campi della conservazione

Art.22 - Obiettivi generali degli interventi all'interno dei campi della conservazione

In questi campi sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- il mantenimento sostanziale dell'immagine complessiva dell'insieme;
- il ripristino dei valori ambientali originari degli spazi interni agli isolati;
- il mantenimento non soltanto degli aspetti formali dei manufatti originari ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio edilizio esistente mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della "regola d'arte";
- il recupero degli edifici nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti;
- la pavimentazione degli ambiti cortilizi privati con materiali impermeabili differenti dall'asfalto;
- la preservazione della destinazione d'uso residenziale prevalente nonché delle di piccole attività artigianali e commerciali compatibili con i tessuti e i manufatti;
- la demolizione dei manufatti con carattere di precarietà (manufatti provvisori e superfetazioni).
- per gli interventi sugli elementi di finitura esterna si rimanda ai contenuti del successivo Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione.

Art.23 - c1: Aggregato edilizio di interesse storico e architettonico interno al centro antico

23.1 Definizione

I campi della conservazione c1 comprendono le parti del territorio che costituiscono il nucleo centrale di antica formazione del comune e che pertanto hanno nell'insieme valore storico e paesaggistico.

23.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR. - uT1
- Destinazione d'uso esclusa: uP - uA - uT2
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

23.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

23.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o convenzionato o piano attuativo. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione



straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.

- d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

- e) Per il campo della conservazione c1_18, in ragione dell'origine dell'intervento edificatorio (PZ 2 CE 18), si ritiene ammissibile la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi alle stesse condizioni di cui all'art. 9.1, anche con il superamento dell'altezza esistente.

Art.24 - c2: Aggregato edilizio di origine rurale

24.1 Definizione

I *campi della conservazione c2* comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali di antica formazione e che pertanto presentano caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

24.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uP – uT
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

24.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

24.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o piano attuativo. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel



rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto.

- d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

In tali interventi i corpi scala ed ascensori dovranno essere ricavati all'interno dell'originario sedime dell'organismo edilizio.

Negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione gli spazi per la sosta dei veicoli sono ammessi esclusivamente ai piani interrati, con mitigazione e mascheratura delle rampe di accesso, che dovranno essere per quanto possibile coperte e non percepibili.

Al di fuori delle rampe di accesso, non sono ammissibili altre alterazioni dello stato dei luoghi, se non in dipendenza delle normative antincendio.

Art.25 - c3: Edificio di interesse storico e architettonico

25.1 Definizione

I *campi della conservazione c3* comprendono le parti del territorio comunale interessate da edifici e spazi aperti aventi caratteristiche di pregio storico, architettonico e paesaggistico.

25.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uR
- Destinazione d'uso esclusa: uA - uP – uT
- Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

25.3 Parametri edilizi e urbanistici

- If = esistente; sono escluse nuove costruzioni
- H = esistente
- Ds, Dc, Df = maggiore o uguale all'esistente

25.4 Attuazione degli interventi

- a) Intervento edilizio diretto o piano attuativo. Per la modalità di attuazione relative agli interventi comportanti l'insediamento della destinazione uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.
- b) Per gli immobili soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo. Per gli stessi immobili di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, potranno essere assentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con la demolizione totale o parziale, solo previa presentazione di perizia statica asseverata e fatta salva l'autorizzazione di cui all'art.21 del D.Lgs. n. 42/2004 di competenza della Soprintendenza alla Tutela dei Beni Culturali ed Ambientali.
- c) Per gli altri immobili sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione



straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compreso il cambio di destinazione purché nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio esistente, fatto salvo quanto indicato nell'eventuale relativa scheda di progetto

- d) L'art. 9 c.2) del DPR 380/2001 consente l'ammissibilità di interventi riguardanti una singola unità immobiliare, a prescindere dalla tipologia d'intervento, anche sulla base di quanto disposto dall'art. 52 c.1 della L.R. n.12/2005, che specifica che i mutamenti d'uso non cambiano la qualificazione dell'intervento. Qualora invece gli interventi ricadano in un campo della conservazione soggetto a pianificazione attuativa nel quale non siano ancora stati approvati gli strumenti attuativi, per i predetti interventi se interessano più di una unità immobiliare non è ammesso il cambio d'uso eccedente il 25% delle destinazioni preesistenti.

Nel merito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e la successiva ricostruzione dell'organismo edilizio esistente con una sagoma maggiore e/o con un sedime maggiore e/o diversamente collocato rispetto a quello preesistente, in questo caso, l'intervento sarà subordinato alla redazione di piano attuativo.

Sono ammesse modifiche distributive interne, anche se interessano muri portanti, quali ad esempio:

- modifiche all'inserimento di servizi igienico sanitari o di impianti tecnologici;
- modifiche alla modifica di muri divisorii non aventi funzione portante;
- modifiche alla formazione o chiusura di porte interne;

a condizione che tali modifiche non comportino alterazioni all'involucro esterno, perdita o deturpazione di eventuali ambienti interni di valore architettonico.

Sono ammesse modifiche puntuali all'involucro esterno limitatamente all'eliminazione delle superfetazioni e/o degli elementi contrastanti o privi di valore storico architettonico e ambientale, o per il ripristino dei caratteri storici originari, o per l'inserimento di servizi igienici e impianti tecnologici.

Sono esclusi interventi di formazione di vani interrati, cantine o autorimesse sottostanti al sedime degli edifici di cui al presente comma.

Per la sostituzione delle parti degradate e per il consolidamento delle strutture ammalorate si devono utilizzare materiali e tecnologie con caratteristiche simili alle originarie.

- e) Per il campo c3_52 (Villa Alari) è compatibile anche l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, ed inoltre l'insediamento di attività del credito e delle assicurazioni, previo convenzionamento con il Comune.



Capo II - Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione

Art.26 - Generalità

26.1 La presente disciplina costituisce integrazione e specificazione delle disposizioni contenute nell'Allegato B punto A) del vigente Regolamento Edilizio, prevalendo sulle stesse.

26.2 Scopo delle disposizioni è quello di rendere disponibile un abaco di riferimento relativo alle forme, alle tinte ed alle finiture da utilizzare per gli edifici. Tutto ciò per favorire il miglioramento della qualità urbana e del decoro generale della città anche al fine di ridare un'immagine unica e compiuta del centro storico e dei nuclei di antica formazione, che nel tempo sono stati interessati dall'inserimento nel tessuto di molteplici stili architettonici.

26.3 Gli edifici e gli spazi pubblici o privati devono essere progettati, realizzati e mantenuti nel rispetto delle norme generali di cui agli articoli che seguono.

Tali norme incidono sulla morfologia della città a diversa scala, regolano il corretto svolgimento delle operazioni di coloritura, pulitura e restauro cromatico delle facciate degli edifici esistenti o da edificarsi.

26.4 Le disposizioni che seguono hanno valore prescrittivo per tutti gli interventi edilizi, a partire da quelli di manutenzione ordinaria, e riguardano gli immobili ricadenti nei Campi della Conservazione come individuati negli elaborati del PdR.

26.5 Considerato che negli Ambiti del tessuto urbano consolidato sono ricompresi anche i Campi dell'adeguamento e i Campi della modificazione, il vigente Regolamento Edilizio dovrà essere integrato con specifiche disposizioni in coerenza con le presenti norme.

Art.27 - Ambiti di intervento e categorie degli edifici

27.1 *Gli ambiti d'intervento riguardano:*

- a) I *campi della conservazione c1* comprendono le parti del territorio che costituiscono il nucleo centrale di antica formazione e le aree storiche o ad esse contigue in cui è riconoscibile un linguaggio unitario che deve essere preservato, tutelato e valorizzato. Gli interventi edilizi da attuarsi su edifici posti in tali campi dovranno tendere a questa finalità.
- b) I *campi della conservazione c2* comprendono le parti del territorio comunale interessate da nuclei cascinali che, rappresentando comuni esempi di architettura rurale di antica formazione con caratteristiche di pregio storico e paesaggistico, sono da salvaguardare.
- c) I *campi della conservazione c3* comprendono le parti del territorio comunale interessate da edifici e spazi aperti aventi caratteristiche di pregio architettonico e ambientale.

27.2 Nei campi della conservazione sono presenti edifici per le quali si possono individuare le seguenti categorie:

- a) **edifici**, vincolati dalla Soprintendenza ai beni architettonici e per il paesaggio, gli edifici che pur non vincolati per legge ma individuati nello strumento urbanistico possiedono caratteri di singolarità e qualità oltre agli edifici pubblici con più di 70 anni.



Fatte salve le eventuali prescrizioni impartite dalla Soprintendenza, gli interventi su tali fabbricati non possono alterare, sostituire o lesionare qualsiasi materiale originario e le caratteristiche linguistiche; per gli stessi è necessario un approfondimento e una indagine progettuale specifica, affiancata da analisi delle cromie originali e del loro supporto.

Gli elaborati progettuali attinenti agli interventi di coloritura e recupero delle facciate dovranno essere graficamente accurati al fine di evidenziare l'aspetto materico delle facciate (esistente e di progetto).

Il rilievo fotografico, allegato ai grafici di progetto, dovrà essere composto con scansioni di elevata definizione anche su supporto magnetico.

b) edifici che possiedono caratteri di pregio morfologico

Gli interventi edilizi devono tendere al mantenimento del pregio delle facciate e dell'edificio nel suo insieme correlandolo con l'intorno. Il progetto cromatico può trovare riferimento nella tavolozza di riferimento del colore, ma è consentito discostarsene a seguito di un'indagine e di progetto cromatico specifici che ne dimostrino la coerenza con l'intorno e l'insieme.

c) edifici che non possiedono caratteri di pregio morfologico o presentano elementi di dissonanza rispetto al tessuto circostante.

Dovranno tendere a mitigare l'impatto di questi manufatti sul tessuto circostante, tentando un reinserimento ambientale attraverso la colorazione del fabbricato.

Il progetto del colore può trovare riferimento in una apposita tavolozza di riferimento del colore che tenga conto del contesto circostante.

d) edifici oggetto di ristrutturazione urbanistica a seguito di specifico P.A.

Il progetto, già nella fase di elaborazione del P.A., dovrà essere corredato da uno studio cromatico delle facciate e dei materiali delle finiture coerente con le finalità previste nella presente normativa.

27.3 Ove ammissibili gli interventi edilizi e/o urbanistici volti all'insediamento della destinazione uC dovranno essere finalizzati a non alterare i caratteri morfologici originali dell'edificato esistente e del contesto localizzativo.

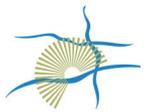
Art.28 - Disciplina del colore e della qualità urbana e prescrizioni di decoro degli edifici

28.1. La disciplina del colore e della qualità urbana si attua nei campi della conservazione che comprendono il nucleo centrale di antica formazione, i nuclei delle cascine e gli edifici di interesse storico ed architettonico.

28.2 Le fronti degli edifici visibili da spazi pubblici dovranno soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quali, a titolo esemplificativo, i contorni delle aperture, le fasce marcapiano, quanto per i materiali ed i colori impiegati nelle opere di decorazione.

28.3 I fabbricati soggetti a ristrutturazione (urbanistica o edilizia), restauro o risanamento conservativo dovranno inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, in particolare con quelli di riconosciuta valenza artistica, avendo riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono a inserirsi.

28.4 Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni o con qualunque manufatto il suolo e il sottosuolo pubblico salvo formale concessione, disciplinata da apposita convenzione onerosa.



Art.29 - Materiali e modalità costruttive

29.1 Intonaci

I muri di nuova costruzione o rinnovati dovranno essere prevalentemente finiti ad intonaco rustico tirato a frattazzo fine o a civile con l'esclusione di ogni tipo di lavorazione che conferisca alla facciata particolari effetti quali graffiato, spruzzato, striato, ecc.; è escluso l'utilizzo di intonaci plastici e in cemento.

Gli interventi di risanamento dovranno privilegiare la conservazione degli intonaci esistenti di malta e calce. La scelta relativa al ripristino o al rifacimento dell'intonaco dovrà dipendere dallo stato di degrado di quello esistente.

Nel caso di ritrovamento, di tracce di affreschi o decorazioni dipinte queste dovranno essere mantenute informando del ritrovamento gli uffici preposti.

I fronti di edifici, o parti unitarie di essi, costituiti da elementi di materiale lapideo a vista, non debbono essere intonacati e/o tinteggiati. Tali superficie dovranno essere ripristinate con trattamento di pulitura, protezione e consolidamento. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali compatibili a quelli conservati.

29.2 Impianti in facciata

Gli impianti di canalizzazione del gas, acqua, energia elettrica e telefonici non dovranno essere posizionati in facciata. In caso di preesistenze e/o per ragioni tecniche, che impediscono tale via preferenziale, queste dovranno essere occultate in modo da non interferire nella composizione e nel disegno della facciata.

Le caldaie, impianti di condizionamento e i vani dei servizi tecnici (cassette e sportelli) dovranno essere incassati nelle murature e/o alloggiati entro vani adeguati non visibili o ben occultati.

L'introduzione di volumi tecnici ed ascensori potranno avvenire solo se addossati a fronti interne e con osservanza delle caratteristiche tipologiche dei fronti interessati.

Non sono comunque ammessi volumi tecnici emergenti dalla copertura.

29.3 Cromie e tinteggiatura

La scelta delle cromie si opera attraverso l'indagine di quelle esistenti o rilevabili nell'intonaco e il confronto con il contesto. La tavolozza colori allegata alla presente disciplina ha valore indicativo e ripropone i colori del luogo (giallo Piermarini, giallo Milano, terra di Siena, bianco, grigio, ecc.); devono essere evitati colori contrastanti e dissonanti.

La scelta del colore è intesa dalle presenti norme come scelta progettuale; sarà possibile discostarsi motivatamente proponendo un apposito progetto cromatico, che dovrà essere approvato dalla Commissione per il Paesaggio.

Le tinteggiature delle facciate possono essere eseguite con tinte di calce di tipo tradizionale e/o stabilizzate, tinte minerali naturali quali silicati di potassio. I prodotti devono garantire una buona permeabilità al vapore. Sono proibiti i prodotti al quarzo. I fronti esterni degli edifici formanti un solo corpo architettonico, anche se frazionati tra più proprietà, dovranno risultare uniformi anche nelle tinte.

Non sono ammesse tinteggiature parziali o a colori diversi sui fronti di un edificio, quando non facciano parte di un disegno unitario di facciata.

Non sono ammessi rivestimenti di qualsiasi tipo quali gres-ceramino, tesserine, quadrotti, mosaico, marmo, ecc..

29.4 Zoccolature

Le zoccolature non dovranno essere più alte di cm 60 e potranno essere realizzate con intonaco di cemento strollato di tonalità grigia, in pietra naturale, beola o granito grezzo a taglio regolare.

29.5 Coperture

a) Le **coperture** saranno a falda con manto di protezione in tegole di laterizio, del tipo coppo lombardo o effetto



coppo, colore naturale. Lo schema della falda sarà quella esistente al momento dell'intervento, salvo che la demolizione eventuale di parti strutturali non impongano modifiche per coordinarsi con le coperture adiacenti.

Non sono ammesse coperture piane e coperture a botte.

- b) I **canali di gronda** a sezione semicircolare e le colonne pluviali esterne a sezione circolare dovranno essere in lega di rame o metallici con colori scuri quali grigio e/o marrone.

I pluviali devono essere incassati per una altezza minima di m 2,20 quando sono prospicienti agli spazi pubblici, sia per una questione di tipo estetico, sia per evitare impedimenti e sporti sul marciapiede e sulla carreggiata.

La gronda corrisponde alla parte della copertura aggettante oltre il filo della muratura perimetrale dei fabbricati.

La parte aggettante inferiore viene detta sottogronda, elemento da riproporre per mantenere continuità tra gli edifici. Vi sono due principali tipologie di sottogronde presenti nel centro storico e nei nuclei di antica formazione, distinguibili in base al materiale utilizzato: sottogronde in legno a vista e sottogronde in cemento o intonacate.

- c) Il **sottogronda in legno** non cassonettato e con travi a vista è la soluzione che meglio si adatta agli edifici presenti nel centro storico e nei nuclei di antica formazione; questa tipologia è da utilizzare nel caso la stessa copertura venga già realizzata con questo materiale.

La testa dei travetti dovrà avere una lavorazione semplice e non elaborata.

- d) Per il **sottogronda da realizzarsi in cemento armato** a vista o comunque se il sottogronda si presenta intonacato, (qualora la copertura non venga realizzata con materiali tradizionalmente usati quali il legno), l'intradosso nel collegarsi alla facciata dovrà presentare elementi di raccordo quali fasce, cornicioni o modanature sagomate secondo disegni geometrici.

29.6 *Abbaini, finestre sui tetti degli edifici*

Gli abbaini saranno dimensionati in funzione del conseguimento di corretti rapporti aeroilluminanti nei sottotetti, avranno di norma caratteristiche analoghe a quelle presenti nella tradizione locale; è comunque fatta salva la facoltà di deroga di cui alla L.R. 12/2005 nei casi recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Le finestre ricavate lungo le falde dei tetti (lucernari), visibili da spazi pubblici, saranno correlate di norma nella posizione e nei materiali alle finestre di facciata.

29.7 *Scale esterne, balconi e ballatoi, soglie e davanzali*

- a) Le **scale esterne** dovranno avere struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata come l'edificio di appartenenza, le lastre di pedata e di ripiano dovranno essere in pietra grigia.

- b) I **balconi** dovranno avere dimensioni contenute, analoghe a quelle dei balconi preesistenti purché originari, conservando e rispettando la tipologia e i materiali già presenti nella facciata. Non sono ammesse tettoie e coperture improprie di terrazzi e balconi.

Non è ammesso l'inserimento di balconi laddove non se ne dimostri la preesistenza.

Dovranno avere la soletta di pietra (serizzo, granito o beole) o di c.a., poggianti su mensole di granito; le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro o in ghisa, purché verniciati con smalti scuri. Non sono ammesse ringhiere in alluminio.

Il progetto architettonico dovrà "coordinare" le ringhiere e i parapetti facenti parte di unità edilizie differenti ma confinanti, sia per quanto riguarda la tipologia che per quanto attiene ai materiali, al fine di evitare contrasti incompatibili.

Particolare attenzione dovrà essere prestata per i sistemi distributivi esterni rappresentata dai ballatoi in legno o pietra, curando e salvaguardando la valorizzazione di tali materiali quali elementi caratterizzanti l'edilizia storica.

- c) Per le **soglie ed i davanzali** si dovranno utilizzare materiali già presenti in molti edifici storici, di disegno molto semplice, in pietra di tonalità bianca o grigia o in prefabbricato di cemento liscio o bocciardato.



29.8 Portoni, serramenti e inferriate

a) I **portoni e i portoncini** per l'accesso alla proprietà, prospicienti su strada o comunque visivamente apprezzabili da spazi pubblici, dovranno essere in legno con forme semplici evitando quindi l'utilizzo di alluminio anodizzato o verniciato per la realizzazioni di portoncini ciechi o a vetri, che andrebbero in contrasto con il contesto in cui si inseriscono.

È preferibile conservare i portali esistenti mantenendone le dimensioni originarie senza l'apporto di modifiche o risagomature; laddove siano state effettuate modifiche o risagomature è opportuno il ripristino delle forme dei materiali e degli elementi originari.

b) I **serramenti di finestra e porta finestra** devono essere in legno verniciati con colori coprenti semiopachi, verdi, marroni o grigi; non è ammesso l'impiego di serramenti in alluminio anodizzato e in materiali plastici.

È preferibile, ove possibile, la realizzazione di serramenti a doppio battente, anche se non sono da escludere serramenti a luce unica, con sistema di oscuramento a persiana. Non è ammesso l'utilizzo di serramenti esterni con telaio in facciata e sistemi di oscuramento con tapparelle avvolgibili in qualsiasi materiale.

Nelle finestre poste a piano terra o rialzato, qualora il davanzale sia posto ad altezza inferiore a m. 2,50 dalla quota di marciapiede e/o spazio di uso pubblico, o comunque di passaggio in spazi privati, non è ammessa l'apertura a battente delle persiane; le stesse dovranno essere contenute nello spessore della muratura o eventualmente potranno essere scorrevoli ricorrendo al sistema a scorrimento su guide o binari.

c) È ammessa l'installazione di **inferriate** alle finestre situate al piano terra che danno affaccio sulla strada. Le inferriate da applicare dovranno avere maglie regolari in ferro, verniciate con smalto di colore scuro, evitando inferriate con disegni troppo complessi. Lungo le strade strette sono da evitare inferriate sporgenti dal filo della facciata.

29.9 Vetrine, saracinesche e tende solari

a) Le **vetrine** dei negozi dovranno aprirsi verso l'interno ed essere poste in opera in modo che, aperte o chiuse, non presentino alcun oggetto nella linea del muro, su spazi pubblici o su strade private aperte al pubblico transito.

Per la verniciatura dei serramenti si devono impiegare smalti atossici di aspetto opaco e/o satinato; sono da preferire i colori scuri di tali elementi; sarà possibile discostarsi motivatamente proponendo un apposito progetto cromatico, che dovrà essere approvato dalla Commissione per il Paesaggio.

b) Per consentire la visione delle vetrine dei negozi, le **saracinesche** dovranno essere metalliche di colore scuro smaltato a maglia con disegno semplice e non cieche

c) Per le **tende solari** nelle costruzioni esistenti dovranno essere aperte e realizzate in modo che siano comprese all'interno dei contorni di ogni singola luce di vetrina; dovranno avere un'altezza non inferiore a m 2,50 dal piano del marciapiede ed essere arretrate almeno di cm 20 dal filo del marciapiede.

Nelle nuove costruzioni verranno collocate negli spazi all'uopo riservati e già previsti in sede di progetto delle facciate, salvo casi particolari (mancanza di portatende).

La coloritura e il tessuto delle tende poste su edifici storici o che costituiscono un corpo architettonico dovranno essere uniformi e armonizzarsi con l'edificio.

29.10 Muri di recinzione e cancellate

a) I **muri di recinzione** verso lo spazio pubblico sono tutelati per l'importanza nella configurazione dello spazio pubblico urbano. Sono tutelati i muri in pietra del Naviglio Martesana.

I vecchi muri di recinzione devono essere mantenuti; possono essere oggetto di parziali rifacimenti utilizzando le stesse tecniche, i materiali di recupero o altri simili, solo quando lo richiedano le condizioni statiche del manufatto



o interventi per ricavare nuovi passi carrai.

- b) Le **cancellate** di recinzione dovranno essere realizzate in ferro secondo schemi elementari con semplici correnti verticali di ferro quadro o tondo e correnti orizzontali in ferro piatto; queste barriere, se non realizzate in ferro battuto dovranno essere smaltate in nero micaceo.

29.11 *Insegne, targhe e piano degli impianti pubblicitari e delle insegne di esercizio*

Per ogni intervento edilizio di manutenzione straordinaria delle facciate, ristrutturazione o nuova costruzione, in ogni parte del territorio comunale, assentito tramite Permesso di Costruire, DIA o soggetto a piano attuativo, dovrà essere presentato apposito piano di segnalamento, comprendente gli alloggiamenti per le insegne e gli impianti pubblicitari, da prodursi all'atto della presentazione della pratica edilizia o del piano attuativo.

Il progetto del piano di segnalamento dovrà essere conforme all'apposito regolamento per gli impianti pubblicitari, quando approvato dalla A.C. e in ogni caso nel rispetto delle disposizioni seguenti.

- a) Nel contesto del centro storico è prioritaria la ricerca di una armonia tra tutti gli elementi presenti nelle facciate degli edifici e, sulla percezione di un complesso di edifici o di un edificio, le **insegne commerciali** possono influire considerevolmente sia positivamente sia negativamente.

Le dimensioni e le colorazioni delle insegne devono essere realizzate prestando particolare attenzione all'edificio in cui andranno ad inserirsi, soprattutto per evitare disordini a livello estetico nell'ambiente urbano.

Scritte e insegne non devono sporgere rispetto al filo facciata; questo in modo da non coprire o ridurre la percezione degli edifici nel complesso.

Nel caso di insegne luminose, le stesse sono consentite solo se retroilluminate; sono vietate le insegne lampeggianti.

Sono auspicabili insegne ricostruite secondo i disegni delle insegne storiche, composte semplicemente da una lastra metallica dipinta con un fondo prevalentemente di colore scuro; questo tipo di mezzo pubblicitario può rappresentare un elemento di forte connotazione positiva per gli edifici che le adottano.

In ogni caso, in assenza del piano degli impianti pubblicitari e delle insegne di esercizio sopraccitato, con la prima richiesta, di insegna o di impianto pubblicitario relativa ad un determinato edificio, dovrà essere prodotto a cura dell'amministratore o dei proprietari il suddetto piano di segnalamento, che sarà vincolante per le installazioni successive per lo stesso edificio.

- b) Le **targhe** da realizzarsi con ottone, acciaio o plexiglass, devono essere esposte sulle murature di facciata; non è consentito il loro posizionamento sulle cornici degli accessi e soprattutto dei portali.

Per un corretto inserimento è preferibile mantenere una dimensione possibilmente contenuta delle targhe.

Nel caso in cui ci fosse una compresenza tra più targhe è necessario mantenere un certo ordine nella distribuzione, uno stesso formato e uno stesso materiale; ma soprattutto è necessario che l'ultima targa inserita rispetti le caratteristiche delle esistenti andando ad uniformarsi con le stesse.

Sono fatte salve le modalità e prescrizioni contenute nel R.E. vigente e nel Regolamento sugli impianti pubblicitari.

29.12 *Box/Depositi*

Per il decoro dell'insediamento è vietata la realizzazione ed il montaggio di box in lamiera, baracche e tettoie.

Gli spazi per le autovetture si ricavano:

- nei cortili scoperti;
- al piano terreno degli edifici,
- nel sottosuolo.



I ricoveri per autovetture potranno essere collocati al piano terra di tutti gli edifici con l'esclusione degli edifici qualificati di particolare valore culturale e/o architettonico; gli stessi non potranno avere accessi direttamente prospicienti su aree pubbliche.

Nella realizzazione dei locali da adibire a box o a depositi attrezzi, riutilizzare (per quanto possibile) i corpi edilizi o i rustici già esistenti all'interno delle corti o dei giardini.

Le loro caratteristiche estetiche dovranno essere coerenti con le prescrizioni sopra elencate in quanto sono elementi fondamentali nel contribuire a ordinare lo spazio esterno.

E' prescritto l'uso di porte e/o portoni a battente di forma tradizionale e realizzati in legno con disegni che riprendano i disegni tipici della zona.

29.13 Pavimentazioni esterne

Gli interventi devono sempre indicare l'assetto fisico e funzionale degli spazi scoperti e promuoverne la qualità; la pavimentazione dei cortili va realizzata con l'uso esclusivo di materiali tradizionali.

I materiali delle pavimentazioni degli spazi scoperti sono: acciottolato, lastre lapidee, porfido, masselli autobloccanti anche a verde, prati armati. È vietato l'uso dell'asfalto fuori dalle aree stradali pubbliche; l'uso del cemento è ammesso esclusivamente per la realizzazione di rampe di accesso ai box interrati.

E' vietata la realizzazione di rampe esterne scoperte , se non per la parte necessaria per il passaggio degli autoveicoli e dei mezzi di soccorso.

Art.30 - Regole generali sullo spazio urbano di interesse storico

Elementi architettonici e decorativi (quali ad es. affreschi, fontane, edicole votive), le sistemazioni del suolo (lastricati, acciottolati) e i muri a secco sono elementi da tutelare, conservare e valorizzare.

Non è ammessa la modifica dei materiali e degli apparati decorativi di affreschi, fontane, edicole votive, ecc.. Per tali manufatti, considerati importante testimonianza storica, sono ammessi esclusivamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo, previo parere della Soprintendenza nei casi ivi previsti.

Per l'accessibilità dei mezzi di rifornimento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione e ai relativi provvedimenti di attuazione, nonché alle disposizioni ed ordinanze specifiche.



Capo III - Campi della conservazione e dell'adeguamento con schede di progetto

Art.31 - Obiettivi generali degli interventi all'interno delle scheda di progetto

La disciplina di alcuni campi della conservazione e dell'adeguamento è organizzata sulla scorta di quanto risultante dalle schede di progetto contenute al successivo art.32. Gli obiettivi generali sono:

- evitare la frammentazione degli interventi contenuti nella medesima scheda favorendo l'unitarietà degli interventi di conservazione e/o di adeguamento;
- la riqualificazione e la valorizzazione degli spazi aperti (pubblici e privati) connessi agli edifici oggetto di intervento;
- l'osservanza delle disposizioni del precedente Capo II - "Disciplina e manuale degli interventi ricadenti nei campi della conservazione".

Art.32 - Campi della conservazione e dell'adeguamento con scheda di progetto

I campi della conservazione e dell'adeguamento con scheda di progetto sono i seguenti:

- scheda n.1: Via Torriani (Art.32.1);
- scheda n.2: Via Trieste (Art.32.2);
- scheda n.3: Via Briantea, Via Gorizia e Via Trieste (Art.32.3);
- scheda n.4: Via Monza (Art.32.4);
- scheda n.5: Via Oberdan (Art.32.5);
- scheda n.6: Via Monza (Art.32.6);
- scheda n.7: Via Marcelline (Art.32.7);
- scheda n.8: Piazza Giuliani (Art.32.8);
- scheda n.9: Piazza Giuliani, Piazza Unità d'Italia e Via dei Barnabiti (Art.32.9);
- scheda n.10: Via Tizzoni, Via dei Barnabiti e Via Caio Asinio (Art.32.10);
- scheda n. 11: Via Cavour, Via XXV aprile, Via Roma e Via IV Novembre (Art.32.11);
- scheda n. 12: Piazza Repubblica, Via A. Uboldo e Via Roma (Art.32.12);
- scheda n. 13: Via A. Uboldo 4 e Via Balconi (Art.32.13);
- scheda n. 14: Corte privata Taverna e Piazza Adige (Art.32.14);
- scheda n. 15: Piazza Corte Grande (Art.32.15);
- scheda n. 16: Viale Assunta (Art.32.16);
- scheda n. 17: Via Filzi (Art.32.17);
- scheda n. 18: Via Cadorna e Via Chiesa (Art.32.18);
- scheda n. 19: Via Amendola (Art.32.19);
- scheda n. 20: Via Diaz (Art.32.20);
- scheda n. 21: Cascina Fontanile (Art.32.21);
- scheda n. 22: Cascina Fornace (Art.32.22);
- scheda n. 23: Cascina Olmo (Art.32.23);
- scheda n. 24: Cascina Visconta (Art.32.24);
- scheda n. 25: Cascina Castellana (Art.32.25); ;
- scheda n. 26: Cascina Besozzi (Art.32.26); ;
- scheda n. 27: Via Cavour e Via Fatebenefratelli (Art.32.27);;
- scheda n. 28: Cascina Olearia (Art.32.28);
- scheda n. 29: Cascina San Maurizio (Art.32.29);
- scheda n. 30: Cascina Gaggiolo (Art.32.30);
- scheda n. 31: Cascina Imperiale(Art.32.31);
- scheda n. 32: Cascina Nibai (Art.32.32).