



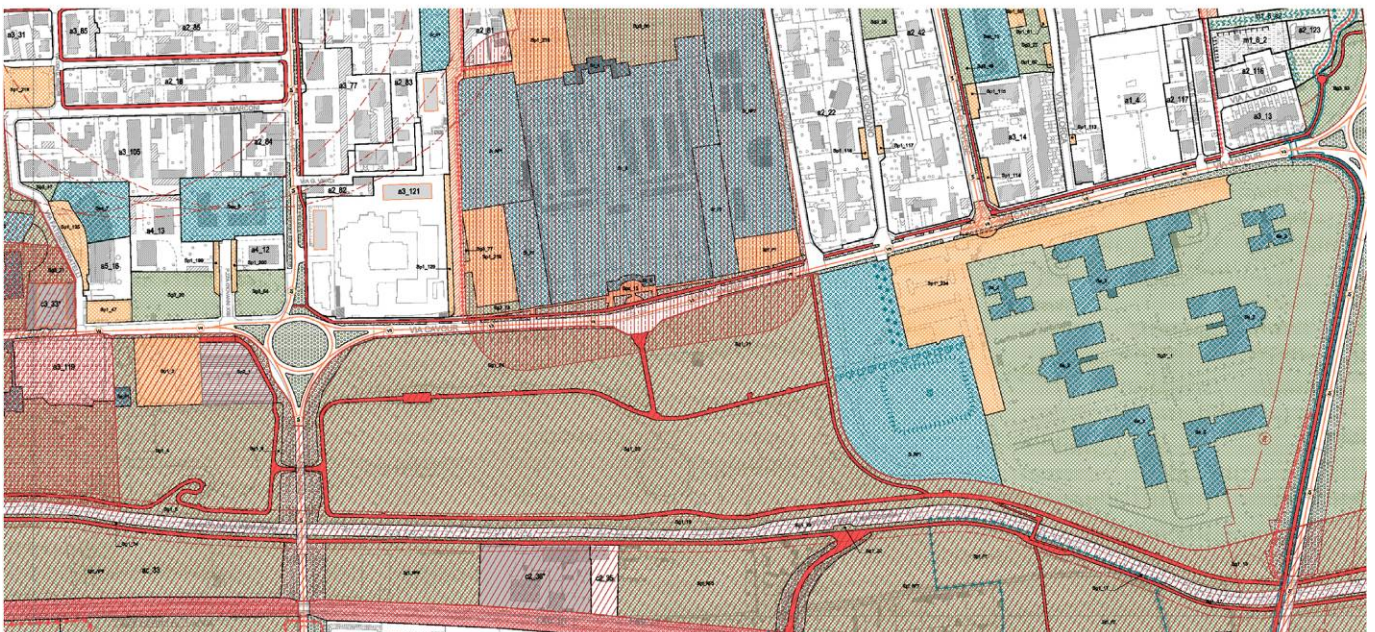
# Cernusco sul Naviglio

# PGT 2010

## Disposizioni comuni

Variante n° 1 - Programmazione Urbanistica riferita al Settore Commerciale

66



**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 di Governo del Territorio - Disposizioni comuni

### Titolo I - Disposizioni generali

Art.1 - Campo di applicazione	pag.4
Art.2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale	pag.4
Art.3 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione particolareggiata	pag.4
Art.4 - Atti e piani di settore	pag.5
Art.5 - Eventuali contrasti tra gli atti del PGT	pag.6

### Titolo II - Definizioni, parametri edilizi e urbanistici

Art.6 - Generalità	pag.7
Art.7 - Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici	pag.7
Art.8 - Parametri edilizi e urbanistici	pag.9

### Titolo III - Disciplina delle destinazioni d'uso

Art.9 - Catalogo delle destinazioni d'uso	pag.17
Art.10 - Destinazioni connesse e destinazioni escluse	pag.20
Art.11 - Cambi di destinazioni d'uso	pag.21

### Titolo IV - Aree di tutela e vincolo

#### *Capo I - Vincoli geologici e idrogeologici*

Art.12 - Prescrizioni di carattere geologico: aree di fattibilità	pag.23
Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi	pag.26
Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi	pag.27
Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua	pag.27
Art.16 - Aree di canali, rogge e specchi d'acqua	pag.28

#### *Capo II - Fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei sottoservizi*

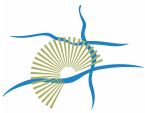
Art.17 - Distanza di rispetto dalle strade	pag.28
Art.18 - Distanze di rispetto da metanodotti, ossigenodotti e oleodotti	pag.29
Art.19 - Impianti stradali per la distribuzione dei carburanti	pag.29
Art.20 - Distanze di rispetto cimiteriale	pag.31

#### *Capo III - Fasce di rispetto dalle fonti di inquinamento elettromagnetico*

Art.21 - Impianti radiobase per la telefonia mobile	pag.32
Art.22 - Distanze di rispetto dagli elettrodotti	pag.32

#### *Capo IV - Vincoli ambientali e paesaggistici*

Art.23 - Beni soggetti a vincolo culturale	pag.32
Art.24 - Beni soggetti a vincolo paesaggistico	pag.33
Art.25 - Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico	pag.33
Art.26 - Sensibilità paesistica	pag.35



## **Titolo I - Disposizioni generali**

### **Art.1 - Campo di applicazione**

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate, con le modalità di cui all'art 13 c.13 della L.R. 12/2005, tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti componenti del PGT.

### **Art.2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale**

**2.1** Il PGT divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL in data 11 maggio 2011 recepisce gli indirizzi e le prescrizioni contenuti all'interno dei seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale vigenti:

- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano, per le aree ricadenti all'interno del relativo territorio;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- il Piano Cave della Provincia di Milano;
- Il Piano d'Area "Adda - Martesana";
- il Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi";
- tutti gli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla normativa regionale e nazionale.

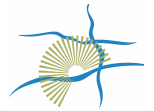
**2.2** I contenuti degli strumenti sopra citati si integrano e ove prescritto prevalgono, nei modi e nei limiti previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT.

### **Art.3 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione particolareggiata**

**3.1** Il PGT recepisce i contenuti degli strumenti di pianificazione particolareggiata previgente e gli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione alla data di adozione del 5 maggio 2010 .

**3.2** I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata approvati e convenzionati entro la data di adozione del PGT vigente, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità trascorso il quale rimane comunque dovuto l'adempimento di tutte le relative obbligazioni, mentre i singoli interventi potranno essere effettuati nel rispetto del piano attuativo; detti piani attuativi vanno interpretati tenendo conto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro approvazione. Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT che sarà al tempo vigente oppure a condizione che, se non conformi alle prescrizioni del PGT vigente, non incrementino il peso insediativo, non riducano gli spazi pubblici o di interesse pubblico o generale né ne peggiorino la fruibilità e non modifichino le destinazioni d'uso. Quanto agli interventi previsti in piani attuativi approvati precedentemente alla data di adozione del PGT vigente ed il cui termine di validità sia però a tale data già decorso, possono essere attuati a condizione che, alla medesima data, risultino realizzate e collaudate tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano. I permessi di costruire rilasciati e le DIA divenute efficaci entro la data d'adozione del piano rimangono validi alle condizioni e sino alla decorrenza dei termini previsti dalla vigente normativa.





**3.3** Il PGT recepisce il Piano di Zona Consortile per l'edilizia residenziale pubblica vigente demandando a quello strumento la definizione della specifica disciplina urbanistica.

**3.4** Il PGT recepisce l'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica denominato "Contratto di Quartiere 2" reso vigente con l' "Accordo quadro per l'attuazione del programma Nazionale - Contratto di Quartiere Il Milano - 31/3/2005" tra Ministero delle Infrastrutture e Regione Lombardia (Direzione generale risorse e bilancio struttura contratti, inserito nella Raccolta Convenzioni e Contratti in data 06/6/2005, n. 7938).

**3.5** Il PGT individua le aree interne al PLIS (Parco Locale di Interesse Sovracomunale) del Parco Est delle Cave adottato con D.G.P. n. 501 del 25/05/2009. La disciplina di tale strumento verrà successivamente definita all'interno di una specifica normativa di salvaguardia in coordinamento con le amministrazioni dei Comuni interessate dal perimetro del PLIS da approvarsi anche preventivamente alla approvazione del Programma Pluriennale degli Interventi (PPI) di cui al punto 9.5 della deliberazione di Giunta Regionale n. 8/6148 e ss.mm.ii..

**3.6** Relativamente alle aree interessate da convenzioni derivanti dall'attuazione del Piano degli Insedimenti Produttivi ai sensi della L. 865/71, l'amministrazione comunale ha approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 31/01/2012, autonome disposizioni contenenti le modifiche delle convenzioni esistenti.

Le destinazioni d'uso differenti da quelle convenzionate, purché ammesse dalla disciplina del PdR sono consentite previo conguaglio dei valori attuali di cessione e/o concessione delle aree rispetto a quelli originariamente versati e/o dei contributi concessori attuali rispetto a quelli originariamente versati, secondo le modalità di cui alla delibera sopracitata.

#### **Art.4 - Atti e piani di settore**

Gli atti e i piani di settore quali:

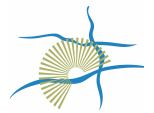
- il Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
- il Piano urbano del traffico e della mobilità;
- il Piano energetico;
- il Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo;
- il Piano dell'illuminazione;
- l'Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT;
- ERIR: elaborato rischi di incidente rilevante;
- Individuazione del Reticolo Idrico Minore (R.I.M.);
- Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore;
- Piano per le telecomunicazioni e telefonia cellulare;
- Piano per gli impianti pubblicitari;

costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.



## **Art.5 - Eventuali contrasti tra gli atti del PGT**

Nel caso in cui si dovessero riscontrare negli elaborati delle indicazioni contrastanti tra le tavole e le disposizioni d'attuazione, queste ultime prevalgono.



## **Titolo II - Definizioni, parametri edilizi e urbanistici**

### **Art.6 - Generalità**

Il PGT individua all'interno del territorio comunale specifiche aree contraddistinte da un elevato valore paesaggistico, ambientale ed ecologico costitutive del paesaggio locale e sovralocale. Per queste parti, in aggiunta alle specifiche discipline del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le presenti disposizioni declinano al successivo art. 25 una serie di prestazioni finalizzate alla conservazione dei caratteri e alla valorizzazione delle risorse da osservare nell'attuazione degli interventi. Questi ambiti sono:

- *“Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle cave”*:  
comprende sia le parti di territorio già individuate all'interno della DGP n. 501 del 25/05/2009, sia quelle poste in continuità con le prime e proposte in ampliamento dal PGT;
- *“Ambito paesaggistico degli Orti di Cernusco”*:  
comprende le aree agricole poste ad est dell'ambito del tessuto urbano consolidato, in sostanziale continuità con il PLIS del Molgora all'esterno del confine comunale;
- *“Ambito paesaggistico del Naviglio della Martesana”*:  
comprende sia le parti di territorio già individuate dal vincolo paesaggistico ex D.Lgs. n. 42/2004, sia quelle poste in continuità con le prime e proposte in ampliamento dal PGT. ; queste parti sono disciplinate anche dal PTRRA dei Navigli lombardi;
- *“Ambito paesaggistico del Parco Sud Milano”*:  
comprende le aree agricole interne al PTC del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con D.G.R. n. 7/818 del 3 agosto 2000 avente ad oggetto “Approvazione del Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano, art. 19 c.2 LR 86/1983 e s.m.i.”.

### **Art.7 - Indicazioni preliminari per la progettazione di spazi aperti ed edifici**

All'interno degli elaborati grafici e nelle schede di progetto il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, al fine di meglio precisare gli esiti morfologici attesi dall'attuazione degli interventi, dettano una serie di prescrizioni e indicazioni finalizzate all'orientamento della progettazione di spazi aperti ed edifici.

Le indicazioni di seguito elencate hanno carattere prescrittivo, ove non diversamente stabilito, cosicché non possano essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005.

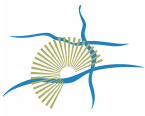
Inoltre l'Amministrazione comunale emana, qualora si verifichi la necessità apposite linee guida vincolanti per la progettazione architettonica degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa compresi nei campi dell'adeguamento, nei campi della modificazione (m-1 ed m-2) nonché per i campi della conservazione, ed inoltre per i Progetti del Piano dei Servizi (PPS). Quanto sopra si applica anche agli interventi compresi nei Piani di Zona (ERP) non ancora convenzionati alla data di adozione del PGT.

Le linee guida avranno lo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico all'interno dei singoli campi, regolando l'edificazione mediante l'uso di codici formali che contribuiscano alla riconoscibilità delle edificazioni quali nuove parti della città, coerenti con gli obiettivi del Documento di Piano.

Anche le indicazioni derivanti dalle suddette linee guida non potranno essere modificate ai sensi dell'art.14 comma 12 L.R. 12/2005.

#### **7.1 Allineamento dell'edificato**

Linea lungo la quale si dispone un edificio o una serie di edifici, anche esistenti, al fine di realizzare, lungo un



allineamento dato, un fronte continuo o un ritmo alternato di spazi aperti ed edificati.

### **7.2 Area di uso pubblico**

E' la parte interna ai perimetri di piani attuativi come identificati negli elaborati del PdR che deve essere ceduta all'Amministrazione comunale.

### **7.3 Area di concentrazione fondiaria**

E' la parte entro la quale si localizzano le superfici fondiarie e quindi l'edificazione.

### **7.4 Attestamento dei percorsi di mobilità lenta**

Indica la localizzazione di massima della sede della viabilità destinata esclusivamente alla circolazione pedonale e/o ciclabile. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.5 Attestamento della viabilità**

Indica la localizzazione di massima della sede della viabilità destinata alla circolazione degli autoveicoli all'interno dei campi della modificazione. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.6 Bosco e prato alberato**

Indica il trattamento progettuale del suolo, con essenze arboree e/o arbustive fra loro composte in modi specifici, con il suolo prevalentemente non praticato o attraversato, per parti limitate, da percorsi pedonali. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.7 Disposizione dell'edificio di uso pubblico**

Indica la localizzazione di massima dell'eventuale edificio o manufatto all'interno delle aree cedute o convenzionate all'uso pubblico. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.8 Disposizione delle superfici a parcheggio**

Indica la localizzazione di massima delle superfici da destinare a parcheggio all'interno delle aree cedute o convenzionate all'uso pubblico. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.9 Fronte o punto di accesso carrabile**

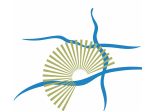
Punto o lato di un lotto o di una serie di lotti lungo il quale (in qualsiasi punto purché non in contrasto con il Codice della strada e relativo regolamento di attuazione) è possibile disporre gli accessi carrabili; il fronte di accessi carrabili non esclude la contemporanea presenza di accessi pedonali purché separati ed utilizzabili in condizioni di sicurezza.

### **7.10 Filari e siepi**

Indica il trattamento progettuale del suolo con essenze arboree e/o arbustive fra loro composte in modi specifici, con il suolo sottostante prevalentemente libero e praticabile sistemato a prato. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

### **7.11 Mantenimento del fronte edilizio**





Indica l'obbligo del mantenimento delle cortine edilizie nei campi della conservazione.

#### **7.12** *Mantenimento dell'ambito cortilizio*

Mantenimento dell'ambito cortilizio esistente inteso come spazio aperto privato, generalmente pavimentato, delimitato parzialmente o integralmente da manufatti edilizi di cui ne rappresenta una pertinenza.

#### **7.13** *Orientamento prevalente dell'edificato*

Orientamento dei corpi di fabbrica finalizzato alla definizione del rapporto con il tessuto edilizio esistente. L'attuazione del presente punto avviene con gli aggiustamenti resi necessari dall'approfondimento di scala nel progetto esecutivo.

#### **7.14** *Superficie permeabile*

Vale la definizione del successivo art.8, comma 13.

#### **7.15** *Definizione degli interventi*

Gli interventi edilizi sono definiti dalle vigenti disposizioni di legge; sopralzo ed ampliamento sono considerati nuova costruzione. Inoltre per nuove costruzioni sono da intendersi gli interventi che concretano un aumento di slp poiché tali interventi sono gli unici in grado di incidere sull'lf del campo urbanistico.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi di cui all'art.8 è operata per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ampliamento e di sopralzo, nonché per quelli di ristrutturazione edilizia realizzati con diverso sedime o diversa sagoma rispetto al fabbricato preesistente.

### **Art.8 - Parametri edilizi e urbanistici**

#### **8.1** *Abitante teorico*

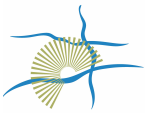
Ai fini del dimensionamento delle previsioni insediative del PdR e dei servizi di interesse generale dovuti nella realizzazione degli interventi subordinati a piani attuativi, si assume la seguente equivalenza tra superficie di Slp e abitante teorico: 30 mq = 1 ab.

#### **8.2** *Altezza dell'edificio ed altezza massima (H) della costruzione*

L'altezza massima (H) degli edifici è individuata in metri negli atti del PGT per le diverse parti del territorio. L'altezza degli edifici si calcola a partire dalla quota del marciapiede (+/- 0,00) o, in assenza di esso, dalla quota di colmo della pubblica strada aumentata di cm 15 fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. ~~Il maggior spessore dei solai non concorre, oltre la quota di cm. 30, nel determinare l'altezza massima degli edifici, in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali in materia di contenimento dei consumi energetici (L.R. n.26/2005 e s.m.i. e D.lgs. n.115/2008 e s.m.i.).<sup>1</sup>~~

Si considerano nell'altezza anche i sottotetti, che abbiano o non abbiano caratteristiche di agibilità, nonché le intercapedini, considerando -in caso di copertura non piana- l'altezza media ponderale, definita dividendo il volume geometrico lordo -comprensivo delle murature perimetrali- dell'ambiente di riferimento per la sua superficie lorda di pavimento. Nel caso di coperture a falda con strutture a vista, l'altezza deve riferirsi all'intradosso dell'orditura primaria; nel caso di edifici contigui od a gradoni si considera l'altezza di ogni singolo corpo di fabbrica. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i coronamenti sia di tipo estetico/architettonico che atti ad occultare volumi tecnici, coronamenti che non potranno superare l'altezza di m.2,40.

<sup>1</sup> **Comma sostituito dall'art. 4 c. 2 quinquies della L.R. n. 31/2014 e s.m.i.**



Per gli edifici esistenti come risultanti dai documenti agli atti comunali, e per gli edifici assentiti con rilascio del titolo abilitativo o con efficacia della DIA alla data di adozione del PGT, si definiscono le seguenti disposizioni:

- se l'altezza come sopra definita risulta superiore a quella massima disciplinata per lo specifico campo delle regole, in caso di interventi edilizi riguardanti il sottotetto o l'intercapedine da attuarsi senza modificare l'altezza, la stessa non concorrerà alla determinazione della distanza dai confini;
- se invece l'altezza come sopra definita risulta inferiore a quella massima disciplinata per lo specifico campo delle regole, in caso di interventi edilizi riguardanti il sottotetto o l'intercapedine da attuarsi con modifica dell'altezza, la stessa concorrerà alla determinazione della distanza dai confini.

b) Per gli edifici con copertura piana l'altezza si determina a partire dalla quota di marciapiede ( $\pm 0.00$ ) fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

### **8.3 Area di pertinenza**

Aree di pertinenza sono quelle fondiaria e territoriali utilizzate nelle prescrizioni degli atti del PGT al fine del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria e territoriale. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima consentita dalle presenti norme.

Gli elaborati richiesti per l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, per il rilascio di permessi di costruire o depositati con DIA, dovranno sempre e obbligatoriamente precisare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza con la distinzione fondiaria e territoriale e con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà. A dimostrazione del calcolo dei parametri edilizi prodotti dagli indici previsti dovrà essere prodotto rilievo strumentale quotato ed asseverato, che costituirà l'unica base valida per il calcolo dei suddetti parametri. Nel caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti e/o sopralzi soggetti a permesso di costruire o all'inoltro della DIA, le aree fondiaria di pertinenza devono essere, prima del ritiro del permesso di costruire o entro la data di efficacia della DIA, assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria quale servitù di diritto pubblico, mediante atto notarile da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo. Il citato atto non è dovuto per interventi fino a 15 mq. di SIp, per ogni lotto unitario.

L'atto suddetto deve indicare la SIp utilizzata nonché il relativo indice riferito all'area fondiaria di pertinenza ai sensi del PGT. In caso di demolizione o parziale demolizione degli edifici a cui l'area di pertinenza è asservita, la stessa potrà essere conteggiata al fine del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria previsti dagli atti del PGT.

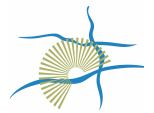
Non è ammesso frazionare a scopi edificatori aree che risultino sature sulla base delle concessioni o licenze edilizie, permessi di costruire rilasciati, o titoli edilizi comunque denominati, purché assentiti.

Potranno essere assentiti eventuali frazionamenti di lotti originariamente unici, mediante la presentazione di uno schema planivolumetrico avente lo scopo di dimostrare che la superficie fondiaria di ogni singolo lotto garantisca quanto già edificato e/o potenzialmente eseguibile nel lotto in termini di volume, superficie coperta, superficie drenante e parcheggi.

E' consentito il trasferimento di volumi edificabili, di superfici lorde di pavimento, di superfici coperte, di superfici drenanti, previo atto di asservimento da trascrivere sui registri delle proprietà immobiliari, a condizione che le aree oggetto di trasferimento abbiano la stessa disciplina (campo delle regole e ambito) all'interno degli atti del PGT e che siano contermini, in ogni caso nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi delle aree oggetto di trasferimento.

### **8.4 Dotazione di aree per parcheggi**

In caso di interventi di nuova costruzione, ampliamenti, demolizioni totali e ricostruzioni, ristrutturazioni edilizie, ivi compresa la demolizione anche parziale di edifici esistenti, nonché gli interventi edilizi anche di manutenzione ordinaria che comportino il passaggio da una destinazione d'uso o categoria funzionale ad un'altra (a titolo



esemplificativo da produttivo a terziario/direzionale o commercio al dettaglio o commercio all'ingrosso o pubblico esercizio oppure da terziario direzionale o a esercizio di vicinato a pubblico esercizio, etc e in cambi d'uso senza opere) non subordinati a piani attuativi o permesso di costruire convenzionato, è dovuta la dotazione privata di parcheggi di cui alla L. 122/89, e ss.mm.ii..

In aggiunta è fissata la dotazione minima di parcheggi, da realizzarsi sull'area di pertinenza, come segue:

- immobili residenziali (esclusivamente per le nuove costruzioni): per interventi fino a 5 alloggi non deve essere reperito nessun parcheggio aggiuntivo; da 6 alloggi o frazione di 6 alloggi è dovuto 1 parcheggio come da tabella seguente:
  - 6 alloggi: 1 parcheggio
  - da 7 a 12 alloggi: 2 parcheggi
  - da 13 a 18 alloggi: 3 parcheggi, e via di seguito.
- per tutte le attività diverse dalla residenza e da quelle meglio sotto specificate: n. 1 parcheggio ogni 300 mq o frazione di 300 mq di Slp;
- attività terziarie e direzionali e assimilabili, esercizi di vicinato: n. 1 parcheggio ogni 100 mq o frazione di 100 mq di Slp;
- hotel, alberghi, pensioni: n. 1 parcheggio ogni 100 mq o frazione di 100 mq di Slp;
- cliniche pubbliche o private, ospedali, case di cura, centri diagnostici ed assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 10 mq Slp;
- motel e residence: n. 1 parcheggio ogni camera/unità alloggiativa;
- ristoranti, bar, attività artigianali di preparazione di alimenti abbinata alla vendita d'asporto (gelaterie, pizzerie, rosticcerie, kebaberie, ecc.): n. 1 parcheggio ogni 10 mq o frazione di 10 mq di superficie di vendita;
- sale di spettacolo, sale congressi, cinema, teatri e simili: n. 1 parcheggio ogni 10 mq o frazione di 10 mq, di superficie delle sale a disposizione del pubblico;
- sale pubbliche da gioco ovvero locali allestiti specificatamente per lo sviluppo del gioco lecito e dotati di apparecchi da divertimento ed intrattenimento automatici, semiautomatici od elettronici, oltre ad eventuali altri apparecchi meccanici quali ad esempio biliardi, biliardini, flipper o juke box: n. 1 parcheggio ogni 5 mq a disposizione del pubblico;
- palestre, scuole di ballo e assimilabili: n. 1 parcheggio ogni 25 mq o frazione di 25 mq di Slp;
- scuole pubbliche e private ed assimilabili: n. 1 parcheggio per ogni aula.

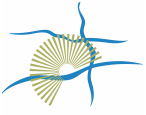
I parcheggi devono avere dimensioni minime m 5,00 x 2,20 e devono essere accessibili ed utilizzabili comodamente e posti possibilmente in prossimità degli ingressi. Per il calcolo della superficie a parcheggio si utilizza anche quella dei corselli e spazi di manovra realizzati in piano, con esclusione delle rampe. A eccezione degli interventi di nuova costruzione, tali parcheggi possono, in caso di comprovata impossibilità di reperimento all'interno del lotto, essere:

- ricavati in lotti esterni ad una distanza massima di 300 m in aree debitamente asservite all'edificio per tale uso mediante idoneo atto da trascrivere ai registri immobiliari;
- qualora la zona sia già adeguatamente servita da parcheggi pubblici, comunque posti in un raggio di 300 m in linea d'aria dall'edificio in esame, essere completamente o parzialmente monetizzati, previo parere degli organi tecnici preposti.

Sono fatte salve le norme più restrittive in materia di dotazioni di parcheggi stabilite da leggi statali, regionali e altro.

#### **8.5 Distanza dai confini - Dc - (m)**

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e la linea di confine. Non concorrono alla determinazione della distanza dai confini gli spessori dei tamponamenti verticali come risultanti da interventi di contenimento dei consumi energetici previsti purché contenuti entro i limiti cui all'art.11 commi 1 e 2 del



D.Lgs. n. 115/2208 e la cui applicazione va riportata alla L.R. 26/95, come disciplinato dal decreto n. 8395 del 7/8/2009 della Direzione Generale Reti e Servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia. Eventuali aggetti superiori a m 1,20 concorrono completamente, per tutta la lunghezza dell'aggetto, alla distanza del fabbricato dai confini, fermo restando quanto previsto all'art. 8.10. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o di ristrutturazione fuori sagoma esistente, da realizzarsi a confine, sono assentibili previa convenzione tra le proprietà frontiste interessate, registrata e trascritta.

#### **8.6 Distanza tra fabbricati - Df - (m)**

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e le pareti perimetrali degli edifici ad essi contrapposti. Non concorrono alla determinazione della distanza dai fabbricati gli spessori dei tamponamenti verticali come risultanti da interventi di contenimento dei consumi energetici previsti purché contenuti entro i limiti cui all'art.11 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 115/2208 e la cui applicazione va riportata alla L.R. 26/95, come disciplinato dal decreto n. 8395 del 7/8/2009 della Direzione Generale Reti e Servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia. Eventuali aggetti superiori a m 1,20 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'aggetto, alla distanza dei fabbricati, fermo restando quanto previsto all'art. 8.10 .

#### **8.7 Distanza dalle strade - Ds - (m)**

Distanza minima, misurata sul piano orizzontale, tra le pareti perimetrali degli edifici e il confine stradale, così come definito dal codice della strada. Non concorrono alla determinazione della distanza dalle strade gli spessori dei tamponamenti verticali come risultanti da interventi di contenimento dei consumi energetici previsti purché contenuti entro i limiti cui all'art.11 commi 1 e 2 del D.Lgs. n. 115/2208 e la cui applicazione va riportata alla L.R. 26/95, come disciplinato dal decreto n. 8395 del 7/8/2009 della Direzione Generale Reti e Servizi di pubblica utilità e sviluppo sostenibile della Regione Lombardia. Eventuali aggetti superiori a m 1,20 concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'aggetto, alla distanza del fabbricato dalla strada. All'esterno del perimetro del centro abitato gli aggetti concorrono sempre alla distanza del fabbricato dalla strada, fermo restando quanto previsto all'art. 8.10 .

#### **8.8 Indici di utilizzazione fondiaria e territoriale- If -It (mq/mq)**

L'indice di utilizzazione fondiaria If definisce la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni mq di superficie fondiaria. L'indice di utilizzazione territoriale It definisce la superficie lorda di pavimento massima costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

#### **8.9 Rapporto di copertura - Rc - (%)**

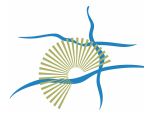
E' il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf), oppure in caso di piano attuativo alla superficie territoriale St.

#### **8.10 Superficie coperta - Sc - (mq)**

E' la proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle murature perimetrali. Concorrono alla determinazione della superficie coperta le superfici aggettanti, quali balconi e sporti, superiori a m 1,20 per l'intero aggetto. Fermo restando quanto sopra, per ogni alloggio nel caso di previsione di più balconi si potrà realizzare (senza incidere sulla Sc) un solo balcone con uno sporto non superiore a m 1,40.

Lo sporto eccedente m 1,20 non concorrerà alla distanza dai confini di cui all'art. 8.5, distanza dai fabbricati di cui all'art. 8.6, distanza dalle strade di cui all'art. 8.7, nonché al rapporto di copertura di cui presente articolo.

Sono escluse le superfici delle cabine di trasformazione e distribuzione di energia elettrica e del gas, le pensiline di ingresso a copertura dei cancelli pedonali aventi una Sc massima di 6 mq.



Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L. 122/89 sono inoltre escluse le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture realizzate nel soprassuolo nei limiti dell'art.2 della L. 122/89. Nelle parti con destinazione produttiva e/o commerciale, sono inoltre escluse dalla superficie coperta i vani tecnici (locali condizionatori, compressori, pompe, ecc.), realizzati esternamente al perimetro dell'edificio purché adibiti esclusivamente a tale scopo. Ai soli fini del calcolo dell'area drenante tali superfici dovranno comunque essere incluse nella superficie coperta.

Per gli edifici residenziali sono inoltre escluse le superfici dei depositi attrezzi da giardino realizzati nel soprassuolo esternamente al perimetro del fabbricato aventi una SIp massima pari a 4 (quattro) metri quadrati.

#### **8.11 Superficie fondiaria - Sf - (mq)**

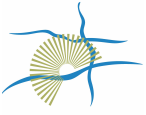
La superficie fondiaria é la superficie edificabile dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **8.12 Superficie lorda di pavimento - SIp - (mq)**

La superficie lorda di pavimento é la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il perimetro esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano, aventi requisiti di agibilità, sia fuori terra che in sottosuolo. Indipendentemente dalla loro altezza nelle costruzioni ed impianti destinati alle attività industriali o artigianali, nonché nelle attività turistiche, commerciali e direzionali, concorrono alla determinazione della SIp i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Nella SIp non vengono conteggiate:

- a) le superfici, aperte almeno su un lato, di androni, porticati, pilotis, logge, balconi, terrazzi; e le superfici dei cavedi;
- b) le superfici dei blocchi scala (ad eccezione delle scale interne al servizio della stessa unità immobiliare), le superfici dei vani tecnici degli impianti di sollevamento con i relativi locali macchine;
- c) per i fabbricati a destinazione residenziale, le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine, mezzi di trasporto per portatori di handicap compresi i relativi spazi di accesso. Tali locali per poter essere esclusi dal conteggio della SIp devono essere posti al piano terreno o ai piani interrati o parzialmente interrati e vincolati a tale uso, mediante la presentazione di impegnativa unilaterale, da presentarsi all'atto della richiesta di Permesso di Costruire o DIA, finalizzata a riportare tale vincolo all'interno del regolamento condominiale/contrattuale;
- d) le superfici dei locali tecnici atti a contenere gli impianti al servizio dei fabbricati (impianti idrici, di condizionamento e riscaldamento, telefonici, di sollevamento, di raccolta e sgombero dei rifiuti, ecc.);
- e) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati dei fabbricati a prevalente destinazione residenziale (limitatamente ai vani accessori di pertinenza delle abitazioni), che non abbiano requisiti di agibilità per le quali sia esplicitamente esclusa la permanenza di persone e l'H interna massima non superi i m 2,60. Per gli edifici a uso residenziale sono inoltre escluse le superfici dei fabbricati a uso deposito attrezzi da giardino nel numero di 1 per ogni unità immobiliare avente giardino di pertinenza, nonché i depositi attrezzi dei giardini comuni. I suddetti depositi, per i quali deve essere esplicitamente esclusa la permanenza di persone, devono:
  - essere posti o al piano terreno degli edifici o nel soprassuolo esternamente al perimetro dell'edificio, in questo secondo caso gli stessi devono essere realizzati con materiale di tipo leggero con esclusione della muratura;
  - avere SIp max di mq 4;
  - avere gronda di sporgenza non superiore a cm 50;
  - avere l'H massima esterna non superiore a m 2,50;
- f1) le superfici dei sottotetti non abitabili degli edifici esistenti (alla data di entrata in vigore delle norme di cui alla D.C.C. n. 33/2008 pubblicata sul BURL), assentiti e come risultanti dai documenti agli atti comunali ed aventi le caratteristiche di esclusione secondo le normative vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo o



dell'efficacia della DIA;

f2) per nuove costruzioni, le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie comportanti demolizione e ricostruzione, nonché per gli edifici in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, le superfici dei piani sottotetto non abitabili a condizione che:

- l'altezza media ponderale sia compresa tra m 2,40 e m 2,50;
- che nel punto minimo di prolungamento delle murature perimetrali l'H interna non superi i cm 150;
- che la proiezione del piano sottotetto non sia più grande del perimetro di massimo ingombro del piano abitabile immediatamente sottostante;
- che sia collegato unicamente e direttamente con almeno una delle abitazioni poste al piano abitabile immediatamente sottostante (non è ammesso il prolungamento dell'ascensore sino al piano sottotetto);
- che sia esplicitamente esclusa la permanenza continuativa di persone.

In tali spazi possono essere ammessi solo ed esclusivamente locali integrativi e di servizio alle abitazioni principali quali depositi, ripostigli, stenditoi e lavanderie. E', inoltre, ammessa la realizzazione di terrazzini e balconi nonché la realizzazione di abbaini. E' ammessa la delimitazione di tali spazi, a condizione che la superficie aeroilluminante di ogni locale sia inferiore a 1/16 (1 mq di sup. finestrata per almeno 16 mq di superficie del locale), purché la superficie aeroilluminante dell'intero sottotetto sia inferiore a 1/32 (1 mq di superficie finestrata per almeno 32 mq di superficie di sottotetto). In tali spazi è ammessa la realizzazione dell'impianto elettrico e di riscaldamento e idrico.

f3) i volumi posti sopra l'ultimo piano abitabile non rientranti nelle casistiche di cui ai punti f1) e f2) che costituiscono mera camera d'aria in quanto svolgono la semplice funzione di isolamento, di convogliamento delle acque meteoriche e/o contenitore di impianti tecnologici, sono classificati come intercapedine. Tali volumi possono essere accessibili solo tramite botola di ispezione, non possono essere dotati di impianti finalizzati alla permanenza di persone e devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza max interna non superiore a m 2,20;
- nel punto minimo di prolungamento delle murature perimetrali, l'H interna non superiore a cm 50;
- proiezione dell'intercapedine non più grande del perimetro di massimo ingombro del piano abitabile immediatamente sottostante;

Per questi spazi, con la presentazione del progetto edilizio, deve essere esplicitamente riportata la dicitura "intercapedine" corredata di dichiarazione, del titolare della richiesta di Permesso di Costruire o della DIA, che la scelta della tipologia "intercapedine" è definitiva e, pertanto, non si potrà passare alla tipologia dei sottotetti di cui alla precedente lett. f2; inoltre, deve essere esclusa la permanenza di persone e non è ammessa la facoltà di utilizzo degli artt. 63, 64, 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Per la realizzazione di interventi con sottotetti aventi le caratteristiche di cui al punto f2), la corresponsione degli oneri di urbanizzazione I e II, relativa alla specifica tipologia di intervento, potrà comportare, previa specifica deliberazione comunale, l'applicazione di una maggiorazione nella misura massima del 30%.

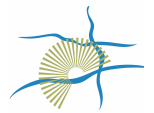
f4) le superfici dei piani sottotetti già recuperate ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 15/96 e successive varianti.

g) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture realizzati nel sottosuolo e nei piani terreni degli edifici, nonché per gli edifici costruiti prima dell'entrata in vigore della L. 122/89 nel soprasuolo con H esterna massima di m 2,50, purché nei limiti dell'art.2 della L. 122/89. Per superficie destinata al ricovero e alla sosta si intende l'effettiva superficie utilizzata a parcheggio comprensiva degli spazi di accesso e di manovra realizzati in piano, con esclusione delle rampe di accesso.

Tutte le superfici che superano i suddetti criteri saranno totalmente computate nella Slp.

I criteri indicati per il calcolo della Slp sono utilizzati anche ai fini del calcolo del volume, nonché per l'applicazione





degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione delle quantità di aree per le urbanizzazioni secondarie.

Ai fini del calcolo della SIp del patrimonio edilizio esistente la stessa SIp dei corpi rustici (ex stalle e fienili) è determinata unicamente dalla superficie coperta compresa nel perimetro di appoggio a terra della costruzione per il numero dei piani esistenti o desumibili come preesistenti e senza applicare le esclusioni di cui alle precedenti lettere.

#### **8.13 Superficie permeabile - Sp - (mq)**

E' la superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito come definita dal vigente Regolamento Locale di Igiene. Sono inoltre esclusi dalla predetta superficie le aree pavimentate, anche in autobloccanti a secco, destinate a vie d'accesso carrabili o pedonali, a eccezione degli sterrati, ghiaietti o similari adibiti al solo percorso pedonale.

#### **8.14 Superficie territoriale - St - (mq)**

La superficie territoriale è la superficie complessiva dell'ambito di intervento soggetto a pianificazione attuativa (P.A.).

#### **8.15 Urbanizzazione primaria e secondaria**

In tutte le aree disciplinate dal Piano delle Regole, qualunque ne sia la destinazione, gli interventi, la cui realizzazione è assentita a mezzo di Permesso di Costruire o DIA, sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria. Ai sensi dell'art.44 della L.R. 12/2005, sono opere di urbanizzazione primaria le opere pubbliche, di interesse pubblico o asservite ad uso pubblico, destinate a rendere edificabile un comparto del territorio comunale e quindi a fornire un soddisfacente livello di utilizzazione degli insediamenti.

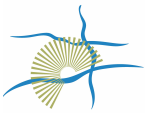
Sono costituite da:

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria le attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche quali le seguenti categorie di opere: raccordi e svincoli stradali, barriere antirumore ed altre misure atte a mitigare l'inquinamento acustico, piazzole di sosta per gli autobus, piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani, percorsi pedonali e ciclabili, separati dalla viabilità automobilistica in ambito agricolo accompagnati da elementi vegetali e di sistemazione del suolo ai lati, spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani, interventi eco tecnologici per il trattamento delle acque reflue, bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

In tutte le aree in cui gli interventi sono subordinati a strumenti attuativi o di programmazione negoziata partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di seguito elencate:

- asili nido e scuole per l'infanzia;
- scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;



- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- cimiteri.

#### **8.16 Volume - V - (mc)**

Ove richiesto da disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, il computo del volume si effettua moltiplicando la SIp per l'altezza convenzionale dell'interpiano, corrispondente a m 3,00 per le residenze e per m 3,30 per tutte le destinazioni d'uso diverse dalla residenza quali edifici produttivi e terziari, edifici rurali. Il criterio indicato per il calcolo della SIp è utilizzato anche per il calcolo del volume. Ai fini del calcolo del volume esistente di superfici diverse dalla residenza, oggetto di riconversione residenziale, il volume si ottiene moltiplicando la superficie lorda di pavimento per un'altezza convenzionale di interpiano di m 3,30.

Sempre ai fini del calcolo del volume esistente, unicamente negli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. 1089/39), può essere considerato il volume reale. Il volume reale si calcola a partire dalla quota marciapiede, sino alla quota d'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.



## **Titolo III - Disciplina delle destinazioni d'uso**

### **Art.9 - Catalogo delle destinazioni d'uso**

**9.1** Le diverse destinazioni d'uso o vocazioni funzionali sono, negli atti di PGT, indicate, per categorie funzionali, utilizzando le espressioni sintetiche di cui al presente articolo e le relative specificazioni. Per destinazione principale si intende quella dotata di carattere prevalente e connotativo dell'intero insediamento. La sostenibilità, in termini quantitativi e qualitativi, del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili è valutata, in sede di esame del progetto edilizio o del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata, verificando che la concreta prevalenza della destinazione principale e la sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento non siano compromesse dalla presenza delle ulteriori funzioni. Gli elaborati di progetto e i relativi atti di corredo prodotti per ottenere l'approvazione del piano attuativo o dell'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, per ottenere il rilascio del titolo abilitativo o per accompagnare la denuncia di inizio attività, debbono utilizzare le suddette espressioni - e solo esse - per indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, ivi comprese quelle complementari, accessorie e compatibili. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, da trascrivere nei registri immobiliari, il proprietario deve assumere l'impegno a mantenere le destinazioni d'uso previste negli atti medesimi, impegno che resta valido ed efficace sino all'eventuale esplicita modifica della convenzione o dell'atto d'obbligo.

**9.2** Le attività eventualmente non riconducibili in modo diretto e esplicito alle specificazioni delle categorie funzionali in appresso indicate vengono incluse nell'una o nell'altra categoria funzionale tenendo conto dell'effettivo fabbisogno di servizi e di urbanizzazioni dalle stesse indotto e utilizzando in termini comparativi il criterio dell'analogia. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici e che non richieda l'accesso in sito di fornitori od utenti può, se limitato ad alcuni dei locali di un'unica unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con la funzione prevalente nell'unità immobiliare medesima, quale ad esempio quella residenziale.

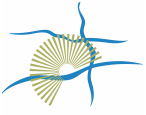
**9.3** Le destinazioni d'uso principali si articolano nelle seguenti categorie funzionali, con le relative specificazioni nonché con le destinazioni complementari, accessorie e compatibili previste per ciascuna categoria con esclusione della categoria dell'uso agricolo per la quale non esistono tali ultime destinazioni.

#### **9.3.1 - uso agricolo - uA**

**uA1** Colture agricole: colture estensive, colture orto-floro-vivaistiche, colture finalizzate alla produzione del legname, boschi, prati stabili, pascoli;

**uA2** Attrezzature e infrastrutture produttive: depositi per attrezzi e macchine, annessi agricoli, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione, la prima trasformazione e la vendita dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali, serre;

**uA3** Residenze annesse alle attività agricole: residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti necessaria alla conduzione del fondo, attività agrituristiche secondo la specifica disciplina della L.R. 12/2005;



**uA4** Attrezzature per l'agricoltura di valenza ecologico-ambientale: attività legate alla:

- produzione di beni e servizi agricoli legati alla tutela delle risorse paesistico-ambientali e similari;
- salvaguardia, promozione e sviluppo delle zone protette e similari;
- gestione dell'impresa agricola nel contesto dei sistemi paesistico-ambientali e similari;
- promozione di servizi alla persona;

### **9.3.2 - uso produttivo: uP**

**uP1** Industria ed artigianato di produzione - insediamenti destinati alla produzione di beni: fabbriche e officine (ivi comprese quelle di riparazione, verniciatura e collaudo veicoli a motore), laboratori, attività di valorizzazione e trasformazione dei prodotti derivanti dall'attività estrattiva, attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, compresi laboratori di sperimentazione, magazzini, uffici pertinenti l'attività produttiva, amministrativi e centri di servizio.

Sono compatibili spazi espositivi, se strettamente connessi all'attività, e alloggi per il solo personale di custodia, che costituiscono pertinenza dell'attività produttiva degli stessi nella misura di un'unità immobiliare non superiore a mq 150 di Slp per ciascuna attività esercitata assoggettata a specifico vincolo di pertinenzialità con l'attività produttiva da trasciversi con atto pubblico nei registri immobiliari. Non è ammessa la facoltà di utilizzo degli art. 63 - 64 - 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. In tutto il territorio comunale è escluso l'insediamento di aziende o complessi produttivi a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. n. 334/99); l'esclusione comprende anche le aziende già insediate e i complessi produttivi esistenti relativamente a nuove linee di prodotto o aumento di quantitativi prodotti e/o stoccati, che comportino il passaggio dell'azienda o del complesso produttivo, rispetto alla classificazione ERIR, con impatti maggiori (rischi) in base alla normativa vigente. Sono sempre ammessi gli interventi di tipo tecnologico volti alla riduzione degli impatti. Sono ammesse le attività di somministrazione alimenti e bevande non aventi caratteristiche di pubblici esercizi e direttamente connessi all'attività principale.

**uP2** Attività di stoccaggio: magazzini, depositi coperti e scoperti compresi uffici pertinenti l'attività produttiva.

**uP3** Attività di commercio all'ingrosso: attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali.

### **9.3.3 - uso residenziale: uR**

**uR1** Residenze permanenti: abitazioni e relative aree pertinenziali.

Sono compatibili le attività del settore artigianale ed in particolare quelle al servizio della persona a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o acustiche tali da farle considerare attività insalubri.

**uR2** Residenze temporanee: collegi, convitti, studentati, pensionati e alloggi ed il solo personale di custodia sino ad un max di 120 mq di Slp:

**uR3** Edilizia residenziale convenzionata.



### 9.3.4 - uso terziario: **uT**

**uT1** Attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc), professionale, assistenziale, quali gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari; le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro, interinali.

Sono compatibili le attività del settore artigianale a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o acustiche tali da farle considerare attività insalubri.

**uT2** Attività ricettive: alberghi ostelli, motel.

### 9.3.4 bis - uso commerciale e assimilabile: **uC**

**uC1** Attività di commercio al dettaglio in sede fissa, cioè l'attività esercitata da chi acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono considerate non alimentari le attività in cui la quota di superficie di vendita destinata al settore alimentare non superi il 10% della superficie di vendita complessiva.

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

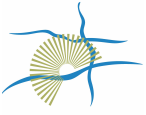
- Esercizio di vicinato (VIC): esercizio commerciale avente superficie di vendita minore o uguale a 250 mq;
- Media struttura di vendita "1"(MS1): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 251 mq e 400 mq;
- Media struttura di vendita "2" (MS2): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 401 mq e 800 mq;
- Media struttura di vendita "3" (MS3): esercizio commerciale avente superficie di vendita compresa tra 801 mq e 2500 mq.

**uC2** Attività di somministrazione di alimenti e bevande avente i requisiti di pubblico esercizio cioè l'attività disciplinata al titolo III, l.r. 2 febbraio 2010, n. 6, "Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e ss.mm.ii., riguarda la vendita per il consumo sul posto e comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico, a tal fine attrezzata. In via esemplificativa comprende ristoranti, trattorie, bar ed altre attività analoghe anche diversamente denominate (pub, birreria, fast food).

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- Attività di somministrazione (SAB) avente superficie minore o uguale a 250 mq;
- Attività di somministrazione (SAB1) avente superficie compresa tra 251 mq e 400 mq;
- Attività di somministrazione (SAB 2) avente superficie compresa tra 401 mq e 800 mq;
- Attività di somministrazione (SAB 3) avente superficie compresa tra 801 mq e 2500 mq.

**uC3** Attività di trattenimento e svago: attività assoggettata a licenza o ad altro provvedimento abilitativo,



anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza. Sono locali di trattenimento e svago, a titolo esemplificativo, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo) e le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse).

**uC4** Attività commerciale connessa all'attività di produzione svolta direttamente in locali adiacenti a quelli di produzione e funzionale alla vendita dei prodotti propri. Sono individuate le tipologie dimensionali di seguito riportate:

- Attività avente una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq e una s.l.p. minore uguale a 350 mq;
- Attività avente una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq e una s.l.p. maggiore di 350 mq.

**uC5** Attività di servizio alla persona. E' l'attività di servizio caratterizzata da una fruizione da parte degli avventori analoga a quella dell'attività commerciale e che quindi preveda la presenza del personale addetto e l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi, inducendo un fabbisogno di aree a servizi analogo a quello delle attività commerciali.

Rientrano in questa categoria, a titolo indicativo e non esaustivo, le attività di estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, le attività di noleggio beni mobili.

Sono individuate le tipologie di seguito riportate:

- Attività di servizio alla persona (SAP) avente superficie lorda di pavimento minore o uguale a 250 mq;
- Attività di servizio alla persona (SAP 1) avente superficie lorda di pavimento compresa tra 251 mq e 400 mq;
- Attività di servizio alla persona (SAP 2) avente superficie lorda di pavimento compresa tra 401 mq e 800 mq;
- Attività di servizio alla persona (SAP 3) avente superficie lorda di pavimento compresa tra 801 mq e 2500 mq.

### **9.3.5 - uso per servizi e attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale: uS**

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica ed i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione, le attrezzature e i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite a mezzo di convenzione specifica che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi.

## **Art.10 - Destinazioni connesse e destinazioni escluse**

**10.1** I progetti e gli atti a corredo dei titoli abilitativi o delle denunce di inizio attività individuano anche le destinazioni connesse, cioè quelle che accedono alla destinazione propria (principale, complementare, accessoria o compatibile) dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti l'insediamento, senza però assumere alcuna autonomia fisico-strutturale e/o edilizia e/o funzionale. Così, ad esempio, l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività industriale od artigianale, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'ufficio connesso ad un'attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o





dell'insediamento al quale si riferiscono. La destinazione connessa, perciò, è considerata come parte integrante della destinazione principale e non assume rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**10.2** Le disposizioni del Piano delle Regole individuano, per i singoli campi, le destinazioni (principali, complementari, accessorie e compatibili) ammesse; debbono invece considerarsi escluse tutte le destinazioni non ammesse poiché non compatibili con la conformazione strutturale e/o morfologica del manufatto edilizio e/o con l'assetto funzionale e/o ambientale del contesto urbano ciò vale, a maggior ragione, laddove la destinazione sia definita come esclusiva o laddove sia prevista una sola destinazione principale ammessa. Le destinazioni escluse sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT; tale permanenza non costituisce comunque ragione per ammettere, dopo tale data, l'insediamento di attività analoghe o l'ampliamento di quelle escluse esistenti. ~~Alla cessazione delle attività escluse già insediate, le stesse non potranno essere sostituite con altre attività escluse, nemmeno se analoghe a quella cessata.~~ (parte annullata con sentenza 839/11 del 26/05/2016)

**10.3** L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data del 05.05.2010 (adozione del PGT) e che sia in contrasto con le previsioni degli atti del PGT, può -se, a suo tempo, legittimamente realizzata- essere mantenuta sino all'approvazione del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data del 05.05.2010 (adozione del PGT), possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT. Resta comunque fermo quanto disposto all'art. 10.2 con riferimento alle destinazioni escluse.

## **Art.11 - Cambi di destinazioni d'uso**

**11.1** Tutti i cambi di destinazione d'uso (con opere o senza) devono possedere il requisito di conformità con le norme del Piano delle Regole. Non sono pertanto consentiti mutamenti di destinazione d'uso che risultino in contrasto con le destinazioni non ammesse nella zona ove è ubicato il fabbricato. Non sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggior peso insediativo per i fabbricati oggetti di convenzionamento in attuazione di un piano attuativo. In tal caso le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse solo previa modifica della convenzione con reperimento (o se consentita la monetizzazione) delle aree di interesse generale rapportate al maggior peso insediativo dell'edificio rispetto alla precedente destinazione.

**11.2** I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

A fronte dell'insediamento, ancorché senza opere edilizie, di attività commerciali non qualificate come esercizi di vicinato, la dotazione aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale va integrata fino alla misura prevista dal Piano dei Servizi per tali attività.

**11.3** Per cambio di destinazione d'uso senza opere si intende il mutamento di destinazione effettuato senza interventi edilizi (esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria) preordinati o funzionali al cambio d'uso stesso. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il



contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

**11.4** I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposte a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

Resta fermo che sono a carico degli interessati tutti gli adempimenti connessi al cambio di destinazione d'uso di natura diversa da quella urbanistico-edilizia (variazioni catastali, tributarie, ecc.).

**11.5** Per quanto non specificatamente riportato si fa riferimento agli artt. 51 - 52 - 53 della L.R. 12/2005.



## **Titolo IV - Aree di tutela e vincolo**

I vincoli derivanti da disposizioni di legge (nazionali e regionali) prevalgono sulle disposizioni di P.G.T. se più restrittivi.

### *Capo I - Vincoli geologici e idrogeologici*

#### **Art.12 - Prescrizioni di carattere geologico: aree di fattibilità**

##### **12.1 Aree di fattibilità di Classe 4° - Fattibilità con gravi limitazioni**

Descrizione: fascia di tutela assoluta pozzi comunali (raggio 10 m).

Prescrizioni: le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. n. 258/2000 art. 5 comma 4 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio, devono essere adeguatamente protette e adibite esclusivamente alle opere di captazione e infrastrutture di servizio.

##### **12.2 Aree di fattibilità di Classe 4b - Fattibilità con gravi limitazioni**

Descrizione: aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

Prescrizioni: lungo l'asta del Fontanile Lodi e i corsi d'acqua di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m 10.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 5 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni e i movimenti terra.

Per le rogge derivanti dal Naviglio Martesana tale distanza è ridotta a m 5 per i tratti intubati e per le sponde prossime ad aree edificate, per i rimanenti tratti tale distanza è pari a m 10.

All'interno delle fasce di rispetto del Fontanile Lodi sono inoltre vietate le attività di cui all'art. 96 del R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904.

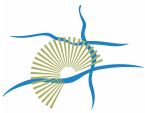
Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. n. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di interesse pubblico, e/o tutela di pubblica incolumità.

##### **12.3 Aree di fattibilità di Classe 4c - Fattibilità con gravi limitazioni**

Descrizione: zona di rispetto della testata del fontanile Lodi ricadente all'interno del Parco Est delle Cave e in un'area caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico, individuata ai sensi dell'art. 34 delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

Prescrizioni: all'interno di una fascia non inferiore a m 50 misurati dall'orlo della testata e lungo l'asta per una fascia non inferiore a m 25, sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) realizzazione di nuove aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;



- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

#### **12.4 Aree di fattibilità di Classe 4d - Fattibilità con gravi limitazioni**

Descrizione: Emergenza puntuale dell'acquifero freatico: specchio d'acqua di matrice antropica.

Prescrizioni: Per il lago di cava è vietato qualsiasi tipo di intervento se non specificatamente riferito al ripristino ambientale ed alle sistemazioni spondali, preferibilmente con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica al fine di minimizzare gli impatti.

#### **12.5 Aree di fattibilità di Classe 3° - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Descrizione: aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996, così come ripreso dal D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, D.G.R. 10 aprile 2003 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

Prescrizioni: in prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m 200,00 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R 27 giugno 1996, n. 6/15137.

All'interno di tale area è vietato l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate all'interno delle normative sopraelencate.

Eventuali insediamenti residenziali dovranno presentare un'adeguata opera di protezione per eventuali dispersioni di liquami nel sottosuolo, soprattutto con la protezione a "doppia camicia" o con tubazione a tenuta delle opere di allacciamento all'impianto fognario.

#### **12.6 Aree di fattibilità di Classe 3b - Fattibilità con consistenti limitazioni**

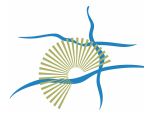
Descrizione: Ambiti Territoriali Estrattivi e Cave di Recupero, individuate in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. A ed All. B del Piano Cave Provinciale).

Coltivazione di materiale inerte: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

#### **12.7 Aree di fattibilità di Classe 3b2 - Fattibilità con consistenti limitazioni**



Descrizione: Giacimenti sfruttabili, individuati in sede di pianificazione sovracomunale (schede d'ambito di cui all' All. D del Piano Cave Provinciale).

Litologia prevalente: ghiaia e sabbia.

Prescrizioni: all'interno di tali aree sono consentite esclusivamente le attività estrattive previste all'interno del Piano Cave della Provincia di Milano.

#### **12.8 Aree di fattibilità di Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Descrizione: aree di pertinenza degli Ambiti territoriali Estrattivi e delle Cave di Recupero all'interno delle quali l'attività estrattiva risulta cessata ma tutt'ora utilizzate in qualità di aree di stoccaggio/transito mezzi/accesso all'attività estrattiva in corso.

Prescrizioni: all'interno di tali aree, interdette alla pubblica fruizione sino al loro recupero ambientale, è fatto divieto di svolgere qualsiasi attività che non sia strettamente connessa al diretto servizio dei limitrofi ambiti estrattivi attivi, con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Durante la fase di recupero occorrerà valutare la possibilità di effettuare mirate campagne di indagini geognostiche e ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del suolo e del primo sottosuolo.

La presenza di laghi di falda con coltivazione diretta all'interno del primo acquifero impone una particolare attenzione nello svolgimento dell'attività antropica al fine di evitare possibili sversamenti di inquinanti all'interno della falda freatica.

#### **12.9 Aree di fattibilità di Classe 3d - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Descrizione: aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

Prescrizioni: ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzi un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

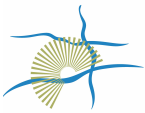
La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

#### **12.10 Aree di fattibilità di Classe 3e - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Descrizione: aree di rispetto cimiteriale.

Prescrizioni: aree soggette alle prescrizioni del regolamento di Polizia Mortuaria: D.P.R. 10/09/1990, n. 285 e D.G.R. n. 6 del 9/11/2004.

#### **12.11 Aree di fattibilità di Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni**



**Descrizione:** aree caratterizzate da media vulnerabilità dell'acquifero freatico: soggiacenza di falda compresa tra i 6 e i 18 m dal piano campagna (Agosto 2008).

Suoli molto profondi nella porzione meridionale del territorio comunale, da profondi a mediamente profondi nella porzione settentrionale del territorio comunale.

Substrato litoide a supporto di matrice da sabbiosa-ghiaiosa a ciottolosa.

Permeabilità elevata:  $1,0 \cdot 10^{-3} \div 1,0 \cdot 10^{-4}$  m/s.

**Prescrizioni:** per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto l'intero territorio comunale è soggetto a fluttuazioni anche metriche dell'acquifero libero.

## **Art.13 - Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

### **13.1 Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.1-0.5s, e cioè per edifici fino a 5 piani, risulta  $F_a$  uguale o superiore, anche se non di molto, al valore di soglia corrispondente (1,5). In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

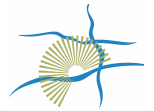
Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

- Per l'intervallo di periodo (T) 0.5-1.5s, e cioè per edifici con più di 5 piani, risulta  $F_a$  uguale o superiore al valore di soglia corrispondente (2,0). Anche in questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Si dovrà pertanto procedere alle indagini e approfondimenti previsti dal 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa, è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore. In questo caso anziché lo spettro della categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C e nel caso in cui la soglia non sia ancora sufficiente si potrà utilizzare lo spettro della cat. di suolo D.

### **13.2 Prescrizioni di carattere ambientale**





Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale/industriale a residenziale/verde pubblico/privato) e/o zone potenzialmente interessate da possibili situazioni di compromissione di una matrice ambientale del suolo o del sottosuolo.

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Ambientale Preliminare e, qualora si rendesse necessario, del Piano di Caratterizzazione e alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto, nel caso in cui il parere sull'edificabilità risulti favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene, parere ARPA ad avvenuta caratterizzazione e/o bonifica), la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

L'evidente stato di degrado delle aree in esame comporta la necessità di eseguire una dettagliata campagna di indagini geognostiche al fine di caratterizzare con precisione le proprietà fisiche, chimiche e geomeccaniche degli eventuali orizzonti di suolo alterati dalle attività pregresse. In ogni caso, anche in assenza di evidenti compromissioni di una o più matrici ambientali nel caso in cui sia previsto il recupero di aree interessate da precedenti attività produttive e/o usi terziari e residenziali, queste due ultime con presenza di cisterne, è comunque soggetto a verifica preventiva dello stato di compromissione da parte dell'ARPA.

### **13.3 Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

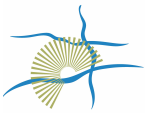
### **Art.14 - Distanze di rispetto dai pozzi**

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e, in genere, infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.Lgs. n. 258/2000, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che, comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

### **Art.15 - Distanza di rispetto dai corsi d'acqua**

Ogni opera di trasformazione a distanza inferiore di m 10 dalle acque pubbliche rogge e canali deve rispettare quanto stabilito al R.D. n. 523/1904 e successive modifiche e integrazioni nonché quanto previsto all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

All'interno della distanza di rispetto dal canale della Martesana indicata con apposita simbologia grafica nelle Tavv. "Documento di Piano: Carta dei vincoli" con sigla DA ogni trasformazione dello stato dei luoghi deve ottenere preventiva autorizzazione del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorese.



Le recinzioni lungo i corsi d'acqua sono ammessi a distanza non inferiore a m 4 dalle sponde, da realizzarsi mediante l'uso di materiali permeabili che garantiscano la permeabilità visiva e non impattanti nel contesto ambientale.

E' fatto divieto assoluto di tombinatura delle rogge e dei canali, di qualsiasi tipo fatto salvo quanto disciplinato all'art.12.2.

### **Art.16 - Aree di canali, rogge e specchi d'acqua**

Queste aree comprendono: il Naviglio della Martesana, le rogge Renata, Arzona, Bertolera, il fontanile Lodi, gli specchi d'acqua delle cave; queste aree non sono edificabili e non concorrono al calcolo delle superfici edificabili; vale per le stesse aree quanto stabilito dalle normative vigenti in merito alla tutela acque pubbliche e private così come prescritto e riportato all'interno dello Studio geologico allegato al PGT.

### *Capo II - Fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei sottoservizi*

### **Art.17 - Distanza di rispetto dalle strade**

**17.1** Ai sensi di quanto disposto dal nuovo codice della strada si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili). La distanza degli edifici dal confine stradale si misura come stabilito al precedente art. 8.7.

**17.2** In generale, tranne che per gli ambiti del centro antico disciplinato dalle disposizioni del Piano delle Regole all'interno dell'Ambito del Tessuto urbano consolidato e salvo diverse specifiche disposizioni, la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica negli atti del PGT con sigla D.S.;
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate negli atti del PGT, puntuali distanze di rispetto e se le disposizioni di attuazione non riportano indicazioni diverse, la distanza minima dal confine stradale è di m 5.

**17.3** Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato.

Fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada, all'interno delle distanze del confine stradale fuori dal centro abitato valgono le disposizioni stabilite dal nuovo codice della strada, fermo restando che la destinazione funzionale e la disciplina urbanistica dell'area dipende dalle specifiche disposizioni del Piano delle Regole. Le aree provviste di capacità edificatoria comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

**17.4** Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale dentro il centro abitato.

- a) Fatto salvo quanto stabilito al comma successivo, sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti.



- b) Sempre che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale D.S. e non siano in contrasto con le specifiche disposizioni di attuazione, sono consentiti i sopralzi degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT. È consentita la realizzazione a confine stradale di autorimesse o parcheggi totalmente interrati a condizione che venga preventivamente presentato un atto unilaterale d'obbligo che fornisca idonee garanzie finanziarie nel caso di danni diretti o indiretti alla proprietà pubblica.
- c) E' consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, comprese quelle realizzate in attuazione di specifiche convenzioni.
- d) Le aree provviste di capacità edificatoria comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.
- e) E' consentito realizzare le recinzioni a confine nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.
- f) Per tutti gli altri casi, vale quanto stabilito dal codice civile e/o della strada.

### **Art.18 - Distanze di rispetto da metanodotti, ossigenodotti e oleodotti**

Ai sensi di quanto stabilito dal D.M. 24/11/1984 sulle aree soprastanti o limitrofe ai metanodotti ad alta pressione, salvo specifica autorizzazione dell'Ente, non possono essere realizzati interventi di nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento o qualsiasi scavo, a distanze inferiori a:

- condotti con pressione da 5 a 12 Bar = da 1,5 m a 10 m;
- condotti con pressione da 12 a 24 Bar = da 2 m a 20 m;
- condotti con pressione da 24 a 60 Bar = da 2 m a 30 m.

Negli atti del PGT sono riportati, con apposita simbologia grafica, unicamente la linea dei condotti ad alta pressione, (M - metano, O - ossigeno), senza indicazione grafica delle distanze, la posizione del condotto riportata sulle tavole ha solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche effettive del condotto sono di competenza dell'Ente. Per la costruzione delle cabine di trasformazione valgono le normative regionali e statali in materia.

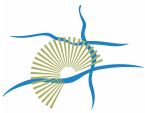
Le distanze di rispetto dai tracciati degli oleodotti sono dettate dall'Ente gestore dell'infrastruttura.

### **Art.19 - Impianti stradali per la distribuzione dei carburanti**

**19.1** Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti e le attrezzature per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline di copertura delle isole di distribuzione, le costruzioni o i chioschi necessari alla permanenza del personale ai servizi igienici per questo e per gli utenti, spazi per la vendita di accessori e per i ristoro dei clienti, aventi Slp non superiore a mq 150, nonché gli impianti di autolavaggio, come disciplinato dalla L.R. 5 ottobre 2004, n. 24, e dalla disciplina di dettaglio dettata dai successivi atti emessi dalla Regione Lombardia.

**19.2** Gli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti come sopra definiti sono consentiti:

- a) *con GPL*: unicamente all'esterno del centro abitato, in tutte le zone sia ricadenti che non ricadenti nelle distanze di rispetto di cui al precedente art. 17. In ogni caso non si possono realizzare impianti stradali per la distribuzione dei carburanti come sopra definiti, con GPL, nelle seguenti aree:
  - 1) aree interne agli Ambiti del Tessuto urbano consolidato disciplinati dal Piano delle Regole, a eccezione dei campi delle regole con destinazione principale uP dove questi interventi sono ammessi;
  - 2) aree interne agli Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi;
  - 3) aree oggetto di vincolo culturale o paesistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
  - 4) aree interne agli Ambiti agricoli disciplinati dal Piano delle Regole;
  - 5) aree interne agli Ambiti paesaggistici così come descritti all'art. 6.



b) *senza GPL*: all'interno e all'esterno del centro abitato, in tutte le zone sia ricadenti che non ricadenti nelle distanze di rispetto di cui al precedente art.17. In ogni caso non si possono realizzare impianti stradali per la distribuzione dei carburanti come sopra definiti, senza GPL, nelle seguenti aree:

- 1) aree interne agli Ambiti del Tessuto urbano consolidato disciplinato dal Piano delle Regole, ad eccezione dei campi delle regole con destinazione principale uP dove questi interventi sono ammessi;
- 2) aree interne agli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi;
- 3) aree oggetto di vincolo culturale o paesistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
- 4) aree interne agli Ambiti agricoli disciplinati dal Piano delle Regole;
- 5) aree interne agli Ambiti paesaggistici così come descritti all'art. 6.

**19.3** Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia, o comunque in aree non conformi alle norme sopra riportate, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno ivi consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per il mantenimento delle condizioni di sicurezza con esclusione di qualsiasi intervento di ampliamento o di ristrutturazione. In caso di dismissione di tali impianti esistenti saranno ammessi esclusivamente attività compatibili con la disciplina dell'area.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla L.R. 5 ottobre 2004, n. 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i., e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i.

**19.4** Gli impianti di distribuzione del carburante sono consentiti nelle fasce di rispetto stradale di cui all'art.16 del nuovo codice della strada e ss.mm.ii. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri:

- distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza delle pensiline;
- distanze dagli edifici residenziali/direzionali (le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline): 10 m;
- distanze dagli edifici d'uso diverso (le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline): 5 m;
- superficie coperta massima (la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati e dalle pensiline): 50%;
- altezza massima degli edifici: 4 m;
- altezza massima delle tettoie e delle pensiline: 6 m;
- distanza dal ciglio delle strade pubbliche di ogni struttura o apparecchiatura infissa nel suolo come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione: distanza minima di 5 m.

Sugli impianti esistenti, individuati con apposita simbologia, se situati in aree idonee ai sensi delle norme sopra riportate, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra.

Il posizionamento di impianti di distribuzione del carburante e assimilabili ricadenti all'interno di aree non idonee ai sensi del presente articolo, o per la presenza di vincoli di tipo ambientale e/o paesaggistico, è comunque incompatibile anche entro le fasce di rispetto stradale.

**19.5** Indici urbanistici: superficie fondiaria (Sf) massima 600 mq all'interno del centro abitato, 1.800 mq fuori dal centro abitato, al netto di eventuali spazi parcheggio.



**19.6** Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

**19.7** Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

**19.8** La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

**19.9** Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili anche in ambito diverso dalle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante, purché aventi come destinazione principale produttiva - uP. La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, non deve superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

Gli impianti di autolavaggio sono consentiti unicamente all'esterno del centro abitato, in tutte le zone sia ricadenti che non ricadenti nelle distanze di rispetto di cui al precedente art. 17.

Non si possono realizzare impianti di autolavaggio nelle seguenti aree:

- a) aree interne agli Ambiti del Tessuto urbano consolidato disciplinati dal Piano delle Regole, a eccezione dei campi delle regole con destinazione principale uP dove questi interventi sono ammessi;
- b) aree interne agli Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi;
- c) aree interne agli Ambiti agricoli disciplinati dal Piano delle Regole;
- d) aree con vincolo di piano (PGT) volto alla tutela ambientale o paesaggistica, ivi comprese le aree ricadenti all'interno del PLIS Est delle cave, esistente o previsto.

## **Art.20 - Distanze di rispetto cimiteriale**

**20.1** Le distanze dal cimitero comunale sono determinate dalla Legge e dallo specifico Piano Cimiteriale Comunale approvato con atto di Consiglio comunale n. 116 del 03/12/2008.

**20.2** All'interno di tali distanze è vietata ogni nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria esclusivamente connesse con la funzione cimiteriale, attività di servizio quali , installazione di chioschi, punti di vendita di fiori, purché compatibili con il decoro della funzione cimiteriale, nonché il mantenimento di attività florovivaistiche tutti subordinati a convenzione triennale, eventualmente rinnovabile nel caso in cui la loro presenza non sia in contrasto con la previsione di uso pubblico delle suddette aree.

Le attività esistenti, qualora in contrasto con la destinazione delle aree a uso pubblico, potranno essere rimosse, previo adeguato preavviso, anche in anticipo sul termine di decorrenza delle convenzioni o contratti in essere, qualora sia dimostrato il pubblico interesse.

All'interno della zona di rispetto per eventuali edifici esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**20.3** Le aree di cui al presente articolo, possono essere computate ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.



### Capo III - Fasce di rispetto dalle fonti di inquinamento elettromagnetico

#### Art. 21 - Impianti radiobase per la telefonia mobile

L'installazione di stazioni radio base per la telefonia mobile è consentita secondo le modalità stabilite dallo specifico piano di settore vigente nel territorio comunale quando approvato.

Nelle more della approvazione del suddetto piano, qualsiasi nuova installazione, superiore a 6 Watt, modifica o ampliamento di impianti esistenti è subordinata alla stipula di apposita convenzione con il Comune.

#### Art. 22 - Distanze di rispetto dagli elettrodotti

Le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno risultare compatibili con i disposti del D.M. n. 449 del 21/03/1988, costituente la normativa tecnica relativa alla costruzione ed all'esercizio delle linee elettriche in aree esterne.

Inoltre valgono le seguenti disposizioni. in materia di campi elettrici e magnetici:

- Legge del 22/02/2001, n. 36, "Legge quadro sulla protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici";
- D.C.P.M. 08/07/2003, d'attuazione della legge del 22/02/2001, n. 36;
- D.M. del 29/05/2008, recante la metodologia di calcolo delle fasce di rispetto dagli elettrodotti.

Le aree interessate dalle distanze restano comunque computabili ai fini edificatori. Negli atti del PGT sono riportate, con apposita simbologia grafica, DE, le distanze dall'asse linea degli elettrodotti ad alta tensione, esse hanno solo valore segnaletico di massima, la determinazione della distanza precisa correlata alle caratteristiche tecniche effettive della linea è di competenza dell'Ente gestore delle linee.

### Capo IV - Vincoli ambientali e paesaggistici

#### Art.23 - Beni soggetti a vincolo culturale

**23.1** Sono soggetti al vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 i seguenti immobili con i relativi numeri di riferimento riportati con apposita simbologia grafica negli atti del PGT:

- n. rif. (1) Villa Alari Visconti di Saliceto, 1703-1719 (vincolo del 03/09/1949)
- n. rif. (2) Doppio filare di pioppi a sud della Villa Alari (*vincolo paesaggistico e non culturale*)
- n. rif. (3) Villa Biancani Greppi - cancelli (vincolo del 15/6/1923)
- n. rif. (4) Villa Scotti - portale (vincolo del 15/06/1923) - (*manufatto non più esistente*)
- n. rif. (5) Palazzo Castiglioni (vincolo del 20/1/1966)
- n. rif. (6) Chiesa Santa Maria Assunta (vincolo del 28/4/1967)
- n. rif. (7) Cascina Torriana (vincolo del 29/12/1992)
- n. rif. (8) Villa la Castellana - cascina (vincolo 12/12/1979)
- n. rif. (9) Villa Carini Gervasoni (vincolo 11/11/2002)
- n. rif. (10) Immobile nella corte della Senavra (vincolo 10/11/2009)

**23.2** Sono altresì potenzialmente e presuntivamente vincolati (salvo accertamento negativo dell'interesse storico artistico da effettuarsi con provvedimento dell'Ufficio Centrale del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali): i beni, aventi più di 70 anni, delle regioni, province, comuni, gli altri enti pubblici e le persone giuridiche private senza fini di lucro; gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni e i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici esposti e





non alla pubblica vista, aventi più di 50 anni.

**23.3** Gli atti del PGT oltre agli immobili sopra citati evidenziano altri immobili che pur non soggetti a vincolo di bene culturale di cui alla ex L. 1089/39 ora D.Lgs. n. 42/2004, rivestono un valore architettonico di pregio; per questi, oltre agli immobili di cui ai precedenti comma, vengono declinate delle specifiche disposizioni finalizzate alla conservazione dei loro caratteri costruttivi e tipologici.

**23.4** Il Catalogo dei beni culturali, immobili e aree di notevole interesse pubblico ex D.Lgs. n. 42/2004 individua anche l'elenco dei beni, immobili e aree per i quali il PGT propone l'assoggettamento a specifico vincolo, che l'amministrazione comunale proporrà agli enti preposti; questi sono:

- Villa Bianconi Greppi;
- Villa Biraghi Ferrario;
- Palazzo Viganò;
- Villa Fermini;
- Villa Uboldo
- estensione dell'Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio della Martesana (D.Lgs. n. 42/2004).

#### **Art.24 - Beni soggetti a vincolo paesaggistico**

Sono soggetti al vincolo di bene paesaggistico e ambientale di cui alla ex L. 1497/39 ora D.Lgs. n. 42/2004 , e quindi subordinati al rilascio di autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente competente le seguenti aree riportate con apposita simbologia grafica negli atti del PGT:

- a) boschi;
- b) Ambito del Naviglio della Martesana, di cui alla D.G.R. n. VIII/3095 del 01/08/2006 (G.U. del 19 ottobre 2006, n. 244);
- c) Parco Agricolo Sud Milano L.R. n. 24 del 23/04/1990. Gli interventi nel territorio del Parco, ove ammessi, oltre che ad autorizzazione paesaggistica sono soggetti, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Nei campi della conservazione e dell'adeguamento ricadenti nell'ambito del Naviglio della Martesana (D.G.R. n. VIII/3095 del 01/08/2006) i nuovi interventi commerciali sono soggetti alle indicazioni presenti nei criteri di vincolo contenuti all'allegato B1 alla DGR n. VIII/3095 del 1 agosto 2006, capitolo 16.

Gli eventuali allargamenti della sede stradale in particolare in corrispondenza del Naviglio, sono soggetti alle indicazioni presenti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" (DGR 11045/02) e nelle "Linee guida per la progettazione paesaggistica e la valorizzazione delle infrastrutture per la mobilità" (DGR 8837/08).

Tutte le opere di scavalco di nuova realizzazione e/o oggetto di ristrutturazione sul Naviglio Martesana devono essere realizzate con un franco idraulico o con soluzioni tecniche atte a garantire il passaggio dei natanti adibiti a qualsiasi navigazione.

#### **Art.25 - Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico**

**25.1** Per le parti di territorio interne a tali ambiti distinte da apposita grafia, e definite al precedente art.6, le presenti disposizioni in aggiunta alla disciplina contenuta nelle disposizioni e del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, declinano una serie di prestazioni finalizzate alla conservazione dei caratteri e alla valorizzazione delle risorse da osservare nell'attuazione degli interventi. Le successive disposizioni integrano quelle previste dagli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati e dalle norme sovraordinata in vigore.



**25.2** All'interno di questi ambiti costituiscono elementi di valore da tutelare e rafforzare nell'attuazione degli interventi i seguenti elementi:

- l'apparato vegetazionale autoctono costituito da elementi vegetazionali lineari (alberi, cespugli, siepi arborate) e areali (prati, prati coltivati, boscaglie, arbusteti e cespuglieti);
- la rete dei corsi d'acqua e dei canali (reticolo idrografico principale e secondario) e del sistema idraulico connesso alle attività agricole, gli argini e la relativa vegetazione ripariale;
- gli elementi di connessione lineare e la rete della mobilità dolce, costituita dai percorsi ciclopeditoni, su sede propria, su strade di tipo vicinale o in sede promiscua, che rivestono un'importante funzione nella fruizione del paesaggio naturale e dei servizi di uso pubblico insediati, in relazione al sistema del trasporto pubblico metropolitano;
- l'insieme di tutte le aree libere utilizzate per funzioni agricole e orto-florovivaistiche comprensive delle strade poderali e delle strade campestri che possono essere utilizzate come percorsi per favorire la fruizione agro-ambientale delle aree coltivate rese eventualmente disponibili dalle aziende agricole anche ai fini ricreativi, turistici e didattico-culturali;
- le relazioni tra gli spazi aperti e i percorsi con l'insieme dei servizi di interesse generale (sport, educazione, cultura) presenti all'interno degli ambiti;
- gli elementi che consentano la più ampia fruizione, locale e sovralocale, degli ambiti, intesi come centralità metropolitane, attraverso un efficace rapporto tra la rete della mobilità dolce e il sistema del trasporto pubblico;
- l'insieme degli aggregati urbani, degli edifici e delle testimonianze di valore storico artistico e culturale.

**25.3** L'Ambito paesaggistico del PLIS del "Parco Est delle cave" dovrà essere oggetto di apposito piano particolareggiato, ai sensi della DGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007, da redigere in forma coordinata con i comuni cointeressati e gli organi di gestione del Parco e da approvare secondo le procedure previste per i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

Il piano attuativo dovrà prevedere:

- l'individuazione delle zone in cui l'assetto naturale deve essere mantenuto e/o recuperato;
- l'indicazione delle zone degradate da destinare al recupero ambientale per fini ricreativi e paesaggistici;
- l'indicazione degli interventi per la conservazione, il recupero e la valorizzazione delle emergenze naturali, nonché per la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale e per il recupero delle aree degradate;
- le indicazioni per il miglior rapporto tra Parco e fronti edificati sul suo perimetro, attraverso l'individuazione di requisiti prestazionali richiesti, da definire in base alla particolarità dei luoghi e dei materiali urbani, e degli strumenti per il controllo e la verifica;
- l'indicazione degli interventi atti al recupero conservativo e alla valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, nonché del patrimonio storico-architettonico;
- l'individuazione delle aree e delle attrezzature per l'esercizio delle attività ricreative compatibili e degli interventi per l'uso sociale, didattico e di tempo libero del parco, nel rispetto dei caratteri naturali e paesaggistici della zona. Gli edifici connessi ad attrezzature ricreative sportive di nuova realizzazione saranno ammessi esclusivamente mediante riutilizzo dei volumi esistenti;
- il sistema dell'accessibilità interna, con particolare riferimento alla rete dei sentieri pedonali, delle piste ciclabili e dei percorsi didattici, e suo rapporto con i sistemi e i servizi di mobilità cittadina, in particolare quelli che collegano il Parco delle Cave con altri PLIS;
- l'indicazione delle aree da acquisire in proprietà pubblica;
- l'indicazione delle modalità per la cessazione delle eventuali attività incompatibili con gli interventi e gli utilizzi



programmati, comprese norme transitorie che consentano una loro dismissione progressiva;

- le indicazioni per il migliore inserimento ambientale delle infrastrutture esistenti o da completare all'interno dell'area;
- regolamentazione dell'apposizione di cartelli e manufatti per uso fruitivo e pubblicitario.

Fino all'approvazione del piano attuativo del parco locale di interesse sovralocale, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- sono vietate le nuove edificazioni, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 86/83 e dalla L.R. 12/2005 in materia d'edificazione nelle aree destinate all'agricoltura. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione degli insediamenti esistenti all'interno dell'area perimetrata.

Sono comunque ammessi gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità, l'adeguamento tecnologico e l'ampliamento, anche su aree non contigue specificamente identificate, degli impianti di pubblico interesse presenti all'interno del Parco e disciplinati dal Piano dei Servizi;

- e' vietata l'apertura di nuove cave, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, etc.), ad esclusione di quelli connessi all'attività agricola e di quelli trattati in piattaforme ecologiche, eco-centri o isole ecologiche, realizzati secondo le disposizioni regionali vigenti; per quanto attiene alle attività di cavazione esistenti, purché autorizzate, 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.

A titolo meramente esemplificativo sono da ritenersi non compatibili con il suddetto PLIS le attività di betonaggio e di trasformazione del materiale cavato e del trasportato ai fini della produzione di conglomerato cementizio.

Gli impianti 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.

Fino alla decorrenza della validità del Piano cave provinciale e comunque delle autorizzazioni di cui all'art 11 L.R. 8 agosto 1998, n. 14, sono quindi ammissibili le sole attività di estrazione, lavaggio, separazione e vagliatura e vendita degli inerti cavati nel sito.

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, a esclusione di quelli necessari per il recupero ambientali dei siti.

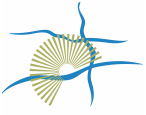
- è vietata la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- fatte salve norme più restrittive, le disposizioni del presente articolo prevalgono su eventuali differenti disposizioni di ambito.

Le prescrizioni del presente articolo si applicano, quale regime di salvaguardia, anche alle aree per le quali il PGT preveda l'inserimento nel PLIS sopracitato.

## **Art.26 Sensibilità paesistica**

Il PGT individua nella Tav. "PGT – Piano delle Regole e Piano dei Servizi - Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" quattro classi di sensibilità paesistica in cui è stato classificato il territorio comunale a eccezione di quanto inserito all'interno della tavola PGT\_Documento di Piano: Strategie - "Vincoli da attrezzature e infrastrutture e vincoli ambientali, paesistici e monumentali", al fine di segnalare livelli di attenzione per gli interventi urbanistici ed edilizi.

Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili non soggetti ai vincoli di cui agli artt.23 e 24 delle presenti Disposizioni Comuni sono soggetti alla valutazione di impatto paesistico disciplinata dal piano territoriale regionale: a tal fine con



la presentazione dei progetti edilizi dovrà essere allegata specifica scheda di esame dell'impatto paesistico del progetto con la quale in relazione all'inserimento dell'opera nel contesto dovrà essere dimostrata la coerenza con i contenuti della tavola sopraccitata.

### **26.1 Carta del paesaggio - Determinazione sensibilità paesistica**

La determinazione della sensibilità paesistica dei siti, nel rispetto di quanto disposto dalla L.R. 12/2005 e delle indicazioni metodologiche contenute nella D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002, avviene attraverso la definizione di classi di sensibilità paesistica a cui segue l'individuazione di classi di intervento e di procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

La definizione delle "classi di sensibilità paesistica" viene determinata in base a tre differenti modi di valutazione:

- modo di valutazione morfologico-strutturale per cui il paesaggio è tanto più sensibile quanto più conserva tracce della sua identità che può essere rappresentata sia da fattori naturalistici che da fattori antropici. In questo caso è necessario valutare se l'intervento si ponga in condizioni strategiche per poter alterare in senso negativo le caratteristiche identificative e come le connotazioni possono derivare da trasformazioni recenti, trasformazioni avvenute in un periodo storico o caratteri naturali predominanti;
- modo di valutazione vedutistico per cui vengono identificati elementi con particolare valore dal punto di vista delle percezioni per valori panoramici e relazioni visive rilevanti. In questo caso è determinante cosa si vede e da dove si vede più di quanto si vede, e il rischio è legato alle potenziali alterazioni delle percezioni;
- modo di valutazione simbolico per cui vengono definiti elementi a cui le comunità attribuiscono valori simbolici al di là dei valori oggettivi, quali ad esempio luoghi che sono stati teatro di avvenimenti storici, oggetto di celebrazioni o luoghi di culto. In questo caso è necessario valutare se le capacità di quel luogo di esprimere o rievocare pienamente i valori simbolici possa essere compromessa da interventi.

Questi fattori di valutazione possono agire al livello locale o al livello territoriale.

Dalla combinazione di valutazioni derivanti dai tre modi definiti e da condizioni di vincolo esterno vengono individuate quattro classi di sensibilità paesistica:

- sensibilità bassa;
- sensibilità media;
- sensibilità alta;
- sensibilità molto alta.

### **26.2 Classe di sensibilità bassa**

Si tratta d'ambiti su cui sono già avvenuti o sono in corso interventi di trasformazione del territorio, prevalentemente a carattere produttivo:

- potranno essere eseguiti interventi volti alla modifica del costruito, nonché nuovi interventi anche con modifiche importanti dell'assetto territoriale, secondo i seguenti principi;
- gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali.

### **26.3 Classe di sensibilità media**

Ambiti caratterizzati da condizioni paesaggistiche consolidate in cui si ritrovano caratteristiche formali compositive e tipologiche non univoche. Gli interventi di modificazione concorreranno alla riqualificazione del tessuto urbano



definendo un nuovo assetto planivolumetrico e architettonico sulla base di un chiaro impianto morfologico prioritariamente fondato:

- sulla conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero sulla riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- sulla definizione di nuovi elementi di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante;
- su un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valori spaziali irrinunciabili e curando i fronti urbani verso gli spazi pubblici e in generale verso gli spazi aperti, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vegetali;
- su un accurato disegno degli spazi aperti, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica e ambientale; in particolare sulle aree verdi di uso pubblico che andranno considerate in un'ottica sistemica tra loro e con quelle esistenti.

#### **26.4 Classe di sensibilità alta**

Gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno concorrere alla riqualificazione paesistico-ambientale prioritariamente attraverso:

- la conservazione e l'attribuzione di valore strutturante ai sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico (tracciati e giaciture), ovvero la riconfigurazione degli stessi ove destrutturati;
- la definizione di nuovi elementi di riconoscibilità morfologica finalizzati al miglioramento delle relazioni spaziali e funzionali con il tessuto urbano circostante e alla configurazione di una nuova identità al paesaggio urbano in modificazione;
- un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta, attribuendo ad essi una elevata qualità paesistica-ambientale e fruitiva;
- la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
- la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti e/o aperti dei recinti produttivi, terziari e commerciali, in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.

Gli interventi negli spazi aperti, dovranno essere sviluppati secondo un'organizzazione sistemica, come contributo alla costruzione di una rete verde di livello locale e sovralocale, prevedendo in particolare:

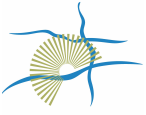
- l'incremento della vegetazione arborea e arbustiva, anche con finalità di mitigazione delle infrastrutture di trasporto, secondo modalità (giaciture e tipi) coerenti con i caratteri tradizionali del paesaggio;
- la valorizzazione di eventuali corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei.

#### **26.5 Classe di sensibilità molto alta**

Gli interventi dovranno concorrere soprattutto alla riqualificazione complessiva del paesaggio, con riferimento ai loro luoghi caratterizzanti (Parco Est della Cave, fascia degli Orti, zone adiacenti al vincolo paesaggistico del Naviglio della Martesana).

In particolare:

- a) gli interventi negli aggregati edilizi di origine rurale (nuclei cascinali), dovranno:
  - risultare strettamente coerenti con le caratteristiche insediative, compositive e architettoniche originarie dei nuclei esistenti, salvaguardandone le caratteristiche linguistiche e costruttive in modo da consolidare la riconoscibilità dei loro caratteri di specificità;
  - dedicare una particolare cura progettuale alla definizione delle relazioni planivolumetriche e architettoniche;



Mantenendo i canoni tradizionali dell'architettura rurale locale (per forme, dimensioni e/o materiali), mantenendo le giaciture e gli orientamenti delle parti esistenti, e avendo cura di non alterare i caratteri e gli elementi del contesto territoriale (quali tracciati stradali poderali e interpoderali, canali di scolo e di irrigazione, siepi, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili all'originaria partizione agraria), evitandone tuttavia la banale mimetizzazione e prevedendo, laddove necessario, opportuni interventi di schermatura preferibilmente vegetale.

- b) gli interventi di modificazione e completamento delle parti edificate dovranno:
- ridefinire le relazioni con il tessuto urbano circostante;
  - la definizione di nuovi elementi di relazione tra elementi naturali e naturaliformi collegati alla presenza dei corsi d'acqua e i tessuti urbani circostanti;
  - un accurato ridisegno degli spazi stradali e di sosta;
  - la definizione di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti;
  - la riqualificazione architettonica dei fronti costruiti in particolare delle parti contigue ai tessuti residenziali ed ai tracciati viari, anche attraverso l'utilizzazione di elementi vegetali (filari, siepi) coerenti con i caratteri di quelli esistenti.
- c) gli interventi negli spazi aperti, destinati sia alle attività consentite che alla loro fruizione, dovranno essere sviluppati prevedendo in particolare:
- la massima valorizzazione dei corsi d'acqua, anche mediante progetti di rinaturalizzazione degli alvei;
  - un consistente incremento della vegetazione arborea e arbustiva esistente;
  - la riqualificazione del sistema dei tracciati poderali e interpoderali anche come rete per la fruizione;
  - la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente (canali di scolo e di irrigazione, siepi, filari alberati, elementi storico-testimoniali riconducibili all'originaria partizione agraria), conservando e incentivando le sistemazioni colturali tradizionali;
  - l'incremento di coltivazioni erbacee e arboree tipiche del paesaggio.