

Comune di Sedriano

via Leopoldo Fagnani, n.35

Provincia di Milano

La commissione straordinaria:

Il segretario generale:

Il progettista:

Stefano Franco Ingegnere

STUDIO AMBIENTE E TERRITORIO

21021 Angera (VA) - via Borromeo 7

T: 0331.960242 | F: 0331.1817838

E: info@studioambienteterritorio.it

Capogruppo RTP con:

Silvia Ghiringhelli Architetto

Stefano Fragonese Dr. Pian. Terr.

Giovanni Sciuto Dr. Pian. Terr.

Lorenzo Giovenzana Dr. Pian. Terr. Jun.

Adozione:

Approvazione:

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO	1
ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE	2
ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE	2
ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE	3
ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	6
ART. 6 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	7
ART. 7 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI.....	8
ART. 8 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	9
ART. 9 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME	9
TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	10
ART. 10 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO	10
ART. 11 - RECINZIONI.....	11
ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	11
ART. 13 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	11
ART. 14 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE	12
ART. 15 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE	12
ART. 16 - AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC	12
ART. 17 - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	13
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	14
ART. 18 - APPLICABILITÀ' DELLE PRESENTI NORME	14
ART. 19 - MODALITÀ DI INTERVENTO	14
ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	15
ART. 21 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO.....	15
ART. 22 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI	16
ART. 23 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....	20
TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE²⁰	
ART. 24 - MODALITÀ DI INTERVENTO	20
ART. 25 - RECINZIONI.....	22
TITOLO IV. NORME PARTICOLARI E FINALI	22

ART. 26 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI	22
ART. 27 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE	22
ART. 28 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	23
ART. 29 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI.....	23
ART. 30 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)	24
ART. 31 - SPAZI VERDI: ORTO E GIARDINO URBANO	24
ART. 32 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG	27
ART. 33 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	27
TABELLA A CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	28
SCHEDA D'AMBITO n.1	29
SCHEDA D'AMBITO n.2	30
SCHEDA D'AMBITO n.3	31
SCHEDA D'AMBITO n.4	32
SCHEDA D'AMBITO n.5	33
SCHEDA APC 1.....	34
SCHEDA APC 2.....	35
SCHEDA APC 3.....	36
SCHEDA APC 4.....	37
SCHEDA APC 5.....	38
SCHEDA APC 6.....	39
SCHEDA APC 7.....	40

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del PGT e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Eventuali deroghe alle presenti Norme di Piano sono ammissibili soltanto nei casi e con le procedure di cui all'art. 40 della L.R. 12/05.
4. Nel caso si rilevi contrasto tra i vari atti e documenti che formano il PGT prevalgono le indicazioni della tavola in scala di maggior dettaglio e nel caso di divergenza tra tavola grafica e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate NdP), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
6. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05 e ss.mm.ii.
7. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

8. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. Nei casi previsti da questo comma si applica quanto previsto dal successivo art. 13.
9. Nelle aree del territorio comunale interne al Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento, si osservano le disposizioni contenute nella d.g.r. 3 agosto 2000, n. 7/818 i cui contenuti risultano prevalenti sullo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 86/83.
10. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nella presente normativa e nelle schede d'ambito allegata e sono parte integrante delle stesse.

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

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, etc.) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di PGT., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:
 - A. PIANO DEI SERVIZI
 - PdS 02 – Normativa del Piano dei Servizi
 - PdS 03 – Sistema dei Servizi e Rete Ecologica Comunale - Attrezzature esistenti e previste – elementi della rete ecologica
 - PdS A1 – Repertorio attrezzature esistenti
 - B. PIANO DELLE REGOLE
 - PdR 02 - Normativa di Piano
 - PdR 03 - Disciplina del territorio: intero territorio (scala 1:5.000)
 - PdR 03.1 - Disciplina del territorio: ambito urbano (scala 1:2.000)
 - PdR 03.2 - Disciplina del territorio: ambito urbano (scala 1:2.000)
 - PdR 03.3 - Disciplina del territorio: ambito urbano (scala 1:2.000)
 - C. AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1. **St = Superficie territoriale. (m²)** = Tutta l'area soggetta a pianificazione attuativa (nonché le aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico) sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (It). Essa comprende:
 - le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete ovvero le infrastrutture che per loro natura sono a rete (rete acquedotto, rete fognatura, rete gas, rete energia elettrica, rete per le telecomunicazioni, rete stradale, rete piste ciclabili e/o pedonali, ecc.)
 - le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete
 - le eventuali fasce di rispetto
2. **Sf = Superficie fondiaria. (m²)** = Superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc.).

3. **Sc = Superficie coperta. (m²)** = Superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione:

- sporti di gronda per non più di 2,00 m; box interrati emergenti dal piano di campagna non più di 1,50 m compreso l'obbligatoria copertura del manufatto con terreno a prato dello spessore minimo di 0,40 m; autorimesse pertinenziali, vani scala esterni coperti ma di tipo aperto sulle pareti di delimitazione.

Inoltre, sono escluse:

- per gli ambiti a carattere prevalentemente produttivi: manufatti, silos dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, manufatti costituenti impianti di depurazione e pensiline nei limiti del 5% della Sf;
- per tutti gli ambiti diversi da quelli a carattere prevalentemente produttivi: le parti aggettanti aperte quali balconi e logge senza limite di sporgenza; porticati se di profondità non superiore a 3,00 m;

Qualora tutte queste esclusioni eccedano le misure indicate, la superficie coperta si computa per la parte eccedente.

4. **Sd = Superficie drenante. (m²)** = Superficie scoperta sistemata a verde che permette l'agevole assorbimento delle acque meteoriche, definita come percentuale rispetto la superficie fondiaria di riferimento; tale area non potrà essere adibita o utilizzata a posto auto o a qualsiasi tipo di deposito.

5. **It = Indice di edificabilità territoriale. (m²/ m²)** = Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni mq di superficie territoriale (St), da applicare agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa (definiti dall'art.1 comma 7 delle NdP).

6. **If = Indice di edificabilità fondiaria. (m²/m²)** = Superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf), da applicare agli ambiti soggetti a intervento edilizio diretto (definiti dall'art.1 comma 7 delle NdP).

7. **Rc = Rapporto massimo di copertura. (%)** = Rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE

1. **Slp = Superficie lorda di pavimento (m²)**. = Superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, comprensiva delle murature perimetrali.

Sono sempre escluse dal calcolo della Slp:

- le murature perimetrali secondo quanto indicato dalla normativa vigente;
- la superficie degli androni e la superficie dei vani scala e dei relativi impianti di sollevamento, ivi compresi atri e pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto della superficie dei muri di confine con le unità immobiliari; rientra invece nel calcolo della Slp la superficie delle scale e degli eventuali impianti di sollevamento realizzati all'interno di singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del piano soprastante di ogni coppia di piani.
- le superfici relative agli atri di ingresso di edifici costituiti da più di due unità immobiliari con destinazione residenziale, purché non superino la misura massima del 10% della Slp totale dell'edificio;

- nei fabbricati a destinazione (o comunque, a prevalente destinazione) residenziale, le superfici delle autorimesse pertinenziali comprese nel fabbricato o nell'area di pertinenza, realizzate fuori terra fino ad un massimo di mq 40 per unità abitativa, se con altezza in ogni suo punto non superiore a 2,40 m misurata dal pavimento al soffitto del vano;
- le superfici dei sottotetti e delle soffitte che abbiano altezza media ponderale interna non superiore a 2,20 m; laddove l'altezza (h) sia superiore o uguale a 2,20 m dette superfici sono da considerare computabili ai fini del calcolo della Slp;
- le superfici accessori e di servizio con altezza netta non superiore a 2,50 m se interrati o seminterrati, secondo le definizioni dettate dal Regolamento locale di igiene;
- le superfici dei locali di servizio posti al piano terra, al servizio delle unità funzionali facenti parte del fabbricato, per una quantità comunque non superiore al 30% della Slp dell'unità funzionale stessa, se con altezza interna non superiore a ml 2,50;
- portici, tettoie, pensiline, logge, terrazze e balconi;
- i locali tecnici definiti dalla Circolare Ministeriale LL.PP 31/1/1973 n.2474.

2. **H = Altezza degli edifici.** Il parametro H è riferito esclusivamente alla indicazione dei parametri riportati nelle schede allegate alle presenti norme. L'altezza si misura a partire dalla quota 0,00 m convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, della quota della strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di 0,15 m.

a. Per i fabbricati a destinazione residenziale è data dalla somma delle altezze dei singoli piani aventi requisiti di agibilità, misurati da pavimento a soffitto; nel caso in cui l'ultimo solaio agibile risulti inclinato, l'altezza di tale vano, che concorrerà alla determinazione dell'altezza totale, risulterà dal punto medio dell'intradosso della copertura.

b. per i fabbricati a destinazione non residenziale, si misura da pavimento sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, delle travature di supporto dei manufatti di copertura o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponete.

Nel caso in cui il lotto si affaccia su più strade aventi quote differenti, la quota zero è calcolata facendo la media delle quote dei marciapiedi e/o delle strade, così come certificato da rilievo topografico.

Qualora il lotto non sia prospiciente ad alcuna strada, la quota zero di riferimento sarà considerata quella che consente l'accesso al lotto

3. **V = Volume** = il volume degli edifici (per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e per ogni eventuale riferimento di legge e normativa) è determinato dalla somma della SLP di ogni piano, come definita all'art. 4.1, moltiplicata per l'altezza di cui all'art. 4.2.

4. **V = Volume geometrico** = il volume degli edifici esistenti e delle loro pertinenze è determinato dalla somma dei prodotti della Superficie di piano (SP) di ogni piano completamente fuori terra per l'altezza geometrica del piano stesso comprensivo dello spessore del solaio sovrastante. Nel caso di solaio inclinato la quota dell'estradosso è riferita alla

media delle altezze. Per superficie di piano (SP) si intende la superficie del piano comprensivo dei muri perimetrali, dell'edificio principale e delle costruzioni accessorie, con esclusione degli aggetti sporgenti.

5. **Altezza interna dei sottotetti** = Nel caso di modifica, qualora consentita, dell'altezza di colmo e di gronda, l'altezza interna del sottotetto può essere:
 - a. altezza media ponderale fino a 2,19 m: viene considerato quale intercapedine di isolamento della copertura (non accessibile);
 - b. altezza media ponderale tra m. 2,20 e m. 2,39: viene considerato come vano ripostiglio, corridoio o zona di passaggio ai sensi del R.L.I. vigente;
 - c. altezza media ponderale tra 2,40 m e 2,69 m: viene considerato come recupero del sottotetto esistente ai fini abitativi così come indicato dalla L.R. 12/2005 titolo 4 capo I (per le nuove costruzioni costituisce accessorio con SLP);
 - d. laddove l'altezza sia superiore o uguale a 2,40 m, qualora non sia un recupero del sottotetto, dette superfici sono da considerarsi computabili ai fini del calcolo della Slp;
 - e. altezza media ponderale 2,70 m: viene considerato come soprazzo e per tanto costituisce Slp.
6. **UI = Unità immobiliare** = La minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.). Per unità immobiliare abitativa si intende una U.I. destinata all'abitazione.
7. **Superfetazioni** = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
8. **Sagoma di un edificio** = La forma geometrica dell'edificio data dalle superfici esterne dell'edificio stesso, al netto degli sporti aggettanti; tale definizione è il riferimento anche per l'applicazione degli articoli 27.1 e 41.2 della L.R. 12/05 e dell'art. 22.2 del DPR 380/01.
9. **Lotto** = Area edificabile rientrante tutta nel medesimo ambito, così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione, la cui misurazione risulti dimostrata da rilievo topografico.
10. **Area di pertinenza** = L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione o asservibile ai sensi delle presenti norme, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà avvenuti successivamente all'adozione del presente piano. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti.
11. **Locale accessorio e di servizio** = Sono considerati locali accessori e di servizio quei locali complementari ad uno (o più) edifici principali che siano autonomi ovvero costituenti appendici quali: tettoie aperte, ripostigli, box per auto, dependance, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone.

12. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti NdP, si intende una superficie minima di m 5,00 x 2,50.
13. **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme** = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia divenuto efficace il titolo abilitativo precedentemente la data di adozione delle presenti norme.

ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

La distanza (D) tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà sono disciplinate come segue, fatto salvo quanto previsto dall'art. 873 e segg. c.c. e dall'art. 9, comma 1, n. 2 D.M. 1444/1968:

1. **Distanze minime tra fabbricati - (Df)** - Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento è prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Ove però i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a 12,00 m, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in ambiti diversi, si applica la disciplina dell'ambito in cui si trova l'area interessata dall'intervento.
2. **Distanze minime dalle strade - (Ds)** - Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 sempre del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.M. 1/4/1968, n. 1404. Le distanze da tenere dal confine stradale nei centri abitati sono disciplinate dall'art. 18 del D.Lg. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.M. 1/4/1968, n. 1404, considerato, anche, quanto segue: per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05 e per gli ampliamenti esterni alla sagoma la distanza minima dei fabbricati dalle strade deve essere pari a:
 - a. 5,00 m per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a 7,00 m;
 - b. 7,50 m per strade con carreggiata veicolare di larghezza fra i 7,00 m e i 15,00 m;
 - c. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
 - d. per gli interventi di nuova edificazione in ambito prevalentemente produttivo la distanza minima è di 10,00 m.

L'Amministrazione potrà, nell'ambito dei permessi di costruire e denuncia di inizio attività per costruzioni e recinzioni, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale che vengono ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali, nonché di parcheggio urbano dei mezzi.
3. **Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà - (Dc)** - In tutte le aree, limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di 5,00 m. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
 - b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo e su progetto unitario;
 - c. ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a 2,50 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, nei limiti di cui all'art. 873 e segg. c.c. e dall'art. 9, comma 1, n. 2 D.M. 1444/1968;
 - d. ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.
4. Nelle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nonché nelle aree per servizi tecnologici, speciali e privati si applicano le prescrizioni generali dettate al precedente punto 1; nelle aree per servizi privati si applicano altresì le prescrizioni dettate al precedente punto 2.
 5. Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche determinano al loro interno le distanze tra gli edifici e verso strada da osservarsi.
 6. La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2, D.M. n. 1444 del 01.04.1968, la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.
 7. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda 2,00 m.

ART. 6 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 6 agosto 1967 n° 765), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella. A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
3. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SIp ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. Le schede d'ambito, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa (come evidenziato nella Tabella A).

5. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.
6. Per le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano si rimanda a quanto disciplinato dall'art.1 comma 9 delle presenti norme.

ART. 7 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4, D.Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. Negli edifici esistenti, ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, si applicano i contenuti del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, così come indicato al Titolo III delle presenti Norme.
5. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici e il precedente comma 4, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito. Sono ammessi altresì gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, secondo quanto disciplinato dall'art. 44 delle presenti Norme.
6. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero a fini residenziali o a servizio alla residenza (punto 1 della Tabella A allegata) dei volumi di tipo rurale, attualmente non utilizzati, rispettando però le grandezze e quantità urbanistiche ed edilizie (non aumento dell'altezza esistente, non aumento della Sc e del Rc, mantenimento distanze esistenti). Tale recupero configura aumento di SIp ma non è soggetto al rispetto dell'indice fondiario dell'ambito di appartenenza. Tale recupero, che si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'art. 27.1, L.R. 12/05, non può comportare la demolizione e ricostruzione totale o parziale senza il rispetto della sagoma dell'edificio originario e della volumetria preesistente.
7. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
8. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), nel rispetto della legislazione vigente.

ART. 8 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. L'indice di edificabilità (If) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede d'ambito allegate, può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, costituiti da un massimo di 3 unità abitative, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme (ove tale indice di edificabilità (If) risulti saturato) entro il limite di 30,00 m² di superficie lorda di pavimento (Slp) per unità immobiliari. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.
2. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello oggetto di ampliamento e non può dar luogo alla costituzione, anche successivamente, di una nuova unità immobiliare.
3. Tale facoltà rappresenta intervento edilizio di cui al comma 1, lettere e) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui al precedente art. 5.
4. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei Nuclei di Antica Formazione, nelle fasce di rispetto e i beni culturali vincolati.
5. Per gli edifici ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano sono sempre fatte salve le possibilità di ampliamento previste dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento, in particolare l'art. 25.6.

ART. 9 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la Slp e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze dai confini o dalle strade (art. 5, commi 2-3) e l'altezza sono ammesse, oltre agli interventi di cui al primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della Slp, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.
3. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto, oltre a quanto previsto dal precedente comma 1, di interventi volti all'adeguamento rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

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

ART. 10 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
 - a. i Nuclei di Antica Formazione (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 18 al 23)
 - b. gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 11 al 13 e la scheda d'ambito n.1)
 - c. gli ambiti di ridefinizione funzionale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 11 al 14 e la schede d'ambito n.2)
 - d. gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 11 al 13 e la scheda d'ambito n.3)
 - e. i beni storico-artistici monumentali (vedi schede d'ambito n.5)
 - f. le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche (vedi le norme di cui al successivo articolo 17)
 - g. le attrezzature pubbliche e di uso pubblico (vedi schede d'ambito n.4)
 - h. gli impianti per la distribuzione di carburante (vedi articolo 27)
 - i. i Piani Attuativi in vigore (vedi articolo 15)
 - j. Gli Ambiti di Progettazione Coordinata APC (vedi le norme di cui ai successivo articolo 16 e le schede APC dal 1 al 6)
2. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate negli articoli del TITOLO II e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, che sono parte integrante delle stesse.
 - SCHEDA D'AMBITO n. 1 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - SCHEDA D'AMBITO n. 2 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE
 - SCHEDA D'AMBITO n. 3 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
 - SCHEDA D'AMBITO n. 4 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO
 - SCHEDA D'AMBITO n. 5 – BENI CULTURALI VINCOLATI
 - SCHEDA APC 1
 - SCHEDA APC 2
 - SCHEDA APC 3
 - SCHEDA APC 4
 - SCHEDA APC 5
 - SCHEDA APC 6

ART. 11 - RECINZIONI

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, le recinzioni, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del Tessuto Urbano Consolidato, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza massima di m 2,00 di cui i primi m 0,80 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.
3. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale calcolata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada.
4. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a 3,00 m, calcolata lungo i cateti dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade e, comunque, rispettare quanto previsto dal Codice della Strada in merito alle "aree di visibilità".

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvedere alla realizzazione.

ART. 13 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. I soggetti, sia pubblici sia privati, che abbiano interesse a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 1.8 dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
2. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunosamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.
3. E' fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura di m² 60,00 per ogni 100,00 m² di SIp prevista per P.A. a carattere prevalentemente residenziali. Per i P.A. prevalentemente non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della SIp.
4. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni 100,00 m² di SIp. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A., gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

5. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 20% della SIp ammessa dall'ambito. Tale incremento viene così articolato:
 - fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
 - fino ad un massimo del 10% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
 - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;
6. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 5 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e negli ambiti di ridefinizione funzionale di cui all'Art. 14 delle presenti Norme.

ART. 14 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE

1. Al fine di promuovere la riallocazione di attività produttive insistenti in ambiti urbani centrali in prossimità di ambiti a carattere prevalentemente residenziale favorendone la riconversione di tipo residenziale, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a specifica normativa denominati AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE.
2. Gli obiettivi della progettazione degli interventi e i dati relativi alla capacità edilizia all'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1, sono descritti nella scheda 2 allegata alle presenti norme.
3. All'interno degli ambiti di cui al comma 1 è fatto salvo l'utilizzo di tipologie edilizie esistenti di tipo produttivo (capannoni o simili) per attività artigianali di servizio alla residenza e produttive purché non risultino nocive o moleste nei confronti della residenza.

ART. 15 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati e/o convenzionati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi, ad eccezione del P.L. 1.17 che, a seguito dell'accordo sottoscritto in data 30 settembre 2015, viene considerato completato nella sua attuazione e a cui viene ammessa la possibilità di ampliare la SLP esistente nella misura massima del 10% della medesima.
2. Per i permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
3. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

ART. 16 - AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);

2. Le indicazioni progettuali degli interventi di cui al precedente comma 1, i parametri e indici urbanistici, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegata alle presenti norme.
3. Gli indici e parametri urbanistici nonché le prescrizioni aggiuntive contenuti nelle schede di cui al precedente comma 2 si intendono vincolanti ed obbligatorie. La sola superficie territoriale può essere oggetto di variazione quantitativa dovuta a puntuali e circoscritti riscontri catastali e a rilievi topografici. Assumono carattere indicativo, e pertanto suscettibili di modifiche e variazioni, le indicazioni progettuali contenute nelle schede stesse ma allo stesso tempo vanno recepite come indirizzi e linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi del PIANO DELLE REGOLE.
4. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano Attuativo stesso come elaborato obbligatorio. In tal caso trova anche applicazione quanto previsto dal comma 4 dell'art.12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 17 - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

1. Nelle aree così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole.
2. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
3. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
4. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
5. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.
6. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m 2,00 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno.
7. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione

con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.

8. Nel caso di cui al precedente comma 7, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 m²/m² trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti con funzioni non residenziali alle condizioni di cui al precedente art. 1, comma 8.

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 18 - APPLICABILITÀ DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 27 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei Nuclei di Antica Formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 19 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 comma 1, lettera a) b) e c) della L.R. 12/2005, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma d) del su citato articolo con le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia come specificato dal comma 2 del presente articolo e dai successivi artt. 26 e 27 delle presenti norme rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 18 delle presenti norme.
3. Gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente comma, non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture (intese come elemento superiore ultimo degli edifici atto a proteggere gli spazi sottostanti), nel sistema delle aperture (intese come qualsiasi discontinuità con la facciata piana di un edificio quali porte, finestre, archi, logge, porticati, ecc.) e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
4. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.
5. Allo scopo di elevare lo standard residenziale, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari o abbaini nei sottotetti abitabili mentre nei sottotetti non abitabili è consentito solo l'impiego di lucernari in falda. Per quanto concerne il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 29 delle presenti Norme.

6. Per raggiungere i sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
7. Non è consentita la modifica in aumento delle altezze di gronda e di colmo. È consentito derogare da quanto stabilito dal presente comma, fino ad un massimo di cm 60, esclusivamente ai fini dell'adeguamento ai necessari requisiti igienico-sanitari, attraverso documentata e precisa dimostrazione tecnica circa l'impossibilità di rispettare tali requisiti.
8. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente.
9. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra.
10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non debbono comportare incremento di SIp, salvo quello prodotto dal recupero di volumi geometrici e spazi esistenti, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, salvo quanto previsto dal comma successivo, gli interventi di nuova costruzione (compresa la sostituzione edilizia), ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono vietate.
2. Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 10% della SIp ammessa agli interventi ricompresi in programmi integrati di intervento aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

ART. 21 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

1. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 18 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione di quanto disciplinato dal presente articolo e da quello successivo.
2. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente anche all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come indicato dal precedente articolo 10. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici. Il mutamento di destinazione

d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente verso le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata e ciò non comporta nuova costruzione, così come definita dall'articolo 20 delle presenti norme, e non comporta aumento di SIp. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.

3. Le norme individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PdR 3 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
4. Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 18 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni (es. discoteche/ locali notturni, sale da gioco ai sensi del Regolamento comunale vigente e attività similari).
5. Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata alle presenti norme. Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 1.2 della Tabella A allegata alle presenti norme purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.
6. Sono consentite attività artigianali non insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 05/09/94 e purché compatibili con ogni altra normativa vigente e comunque escludendo le attività produttive di tipo agricolo.
7. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 5 della Tabella A allegata alle presenti norme.

ART. 22 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1. **Reperti** - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
2. **Demolizioni** - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico.
3. **Murature in genere** - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. È consentito intonacare le murature sopra indicate se realizzate con paramenti che per la loro natura non devono essere intonacati (mattoni "paramano" o similari, pietre, ecc.) solamente per interventi riguardanti l'efficientamento energetico degli spazi interni. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.

4. Sono straordinariamente consentite **“aperture”** nell’intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
5. **Mantenimento di archi e volte** - E’ proibito abbattere volte che al contrario debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l’estradosatura delle volte. Gli archi presenti in facciata possono essere tamponati con serramenti posati al filo interno della muratura dell’arco e di grandezza pari all’arco o con muratura, sempre realizzata al filo interno dell’arco stesso.
6. **Sostituzione di solai** - I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E’ permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell’immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità (ovvero possibilità di riconoscere le modifiche effettuate in modo da conservare il più possibile la memoria storica dell’edificio originario) e, possibilmente, di reversibilità (ovvero di ripristino della situazione originaria).
7. **Trattamento delle aperture** - La riapertura, l’apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato in ordine alla composizione architettonica delle facciate..
8. **Riqualificazione di volumi superfatti** - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell’ambiente urbano dei nuclei antichi, o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., é consentita la demolizione o la ricostruzione dei volumi purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti volumi di incerta genesi vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
9. **Coperture** - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L’inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo “mansard”. I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole “marsigliesi”, se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l’areazione e l’illuminazione dei sottotetti solo se abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l’allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili per i locali non abitabili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrioni d’escalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.

10. **Gronde e canali** - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 100. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o altro materiale dal medesimo aspetto e di lamiera preverniciata. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.
11. **Murature esterne** - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature riferite ai colori della terra naturale e a successivo giudizio dell'Ufficio tecnico competente. Per le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti. E' escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.
12. **Rivestimenti** - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da m 0,50 a m 1,20, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate.
13. **Ringhiere e cancellate** - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a m 0,50.
14. **Infissi e serramenti esterni** - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.). Per il piano terreno prospiciente spazi pubblici dovranno essere del tipo scorrevole o a libro, fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata su spazio pubblico, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già esistenti e solo per

interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o verniciati dello stesso colore degli altri serramenti. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 14, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

15. **Ballatoi** - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
16. **Aggetti diversi dai ballatoi** – è possibile realizzare balconi in aggetto, se non prospicienti su spazi pubblici, solo se costituiti con le medesime caratteristiche consentite per i ballatoi (si veda comma precedente); saranno vietati tutti gli elementi in aggetto diversi, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo m 0,10 ai sensi del vigente Regolamento edilizio (art.59).
17. **Spazi esterni** - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
18. Nei Nuclei di Antica Formazione sono vietate le **recinzioni** di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti così come stabilito dalle normative vigenti. Sono previste deroghe al presente divieto solo nel caso che le recinzioni si rendessero necessarie ai fini della tutela di attività commerciali. In tal caso si applicano, per quanto possibile, le disposizioni del precedente art. 19.
19. A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.

ART. 23 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planivolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
2. Per gli eventuali interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
 - a) Limiti di densità edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia, il volume geometrico non deve superare quello esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica il volume geometrico non deve superare quello esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 7 dell'art. 17. delle presenti Norme.
 - b) Limiti di altezza degli edifici

Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione. Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".
 - c) Limiti di distanza

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

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

ART. 24 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole. Tali aree sono denominate **AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE** laddove esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano istituito dalla L.R. 23 aprile 1990, n. 24; per quelle ricadenti all'interno del perimetro del PASM si applica la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con d.g.r 3 agosto 2000, n. 7/818.
2. Negli ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della Slp, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici interni al PASM sono disciplinati, oltre che dal TITOLO III della L.R. 12/05, anche dall'art. 25 del PTC del Parco.

3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza e alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM.
4. Al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare l'esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano le CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE.
5. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici di cui al recedente comma 4 sono subordinati alla previsione negli elaborati progettuali di idonei ed adeguati accorgimenti in grado di mantenere il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche originarie. In particolare andrà prevista l'osservanza di quanto disposto dall'articolo 19, 20, 21, 22.
6. Al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche in grado di connotare l'esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano le RILEVANZE DELL'ARCHITETTURA RURALE, ricadenti all'interno del PASM, per le quali si applica l'art.25 comma 5 e comma 6 del PTC dello stesso PASM.
7. Al fine di garantire la puntuale conservazione delle caratteristiche tipo-morfologiche ed assicurare il pieno rispetto dell'impianto originario pur nella necessaria azione di recupero e rivitalizzazione degli edifici di origine rurale di cui al precedente comma 6, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano taluni edifici denominati INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO, ricadenti all'interno del PASM, i quali sono disciplinati dall'art. 39 del PTC dello stesso PASM.
8. Al fine di garantire l'unitarietà del paesaggio agrario e gli aspetti peculiari che caratterizzano tale paesaggio, tutte le aree di cui al precedente comma 1 sono dichiarate AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE e come tali sottoposte alla normativa di cui all'art. 20, salvo che per quanto stabilito dal precedente comma 2.
9. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole di interesse strategico. Tali aree sono denominate AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO, alle quali si applica quanto disposto dalla *Titolo II* della *Parte II* del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.
10. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole che, in ragione delle previsioni infrastrutturali sovracomunali, deve essere posta una limitazione alla possibilità edificatoria. Tali aree sono denominate AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE CON LIMITAZIONI, alle quali non può trovare applicazione quanto indicato al comma 2 del presente articolo (e, quindi, non si possono applicare le possibilità edificatorie disposte dal TITOLO III della L.R. 12/05).
11. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005

n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

ART. 25 - RECINZIONI

1. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m 2,00 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
2. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
3. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h. max di m 0,50 più recinzione in rete plastificata per una h. max complessiva di m 2,00

TITOLO IV. NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 26 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. Tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre, solo per quelli eccedenti l'altezza di m 4,00, vanno rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi. Per altezze inferiori va comunque rispettata una distanza minima di m 3,00 dai fabbricati principali (non da altri volumi tecnici).

ART. 27 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Di seguito vengono:
 - a. individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione (autofficine, gommista, elettrauto, carrozzeria, autolavaggio, ecc.);

- b. stabilite le norme applicabili a tali aree.
3. L'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata:
 - a. nei nuclei di antica formazione;
 - b. nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
 - c. nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
4. Negli altri ambiti è consentito, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici. Nei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano è ammessa la riqualificazione degli impianti esistenti in accordo con l'Ente gestore del Parco.
5. L'installazione di nuovi impianti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione potrà avvenire solo lungo il tratto stradale della SP 11. È tuttavia vietata l'installazione di nuovi impianti nei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.
6. Per i requisiti, le caratteristiche urbanistiche e le norme applicabili in tali aree si fa riferimento alla scheda 3 allegata alle presenti norme.

ART. 28 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 7 e 8 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e SIp.

ART. 29 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.
2. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle parti del territorio comunale (così come individuabili dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti Norme) non comprese nel perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC), nei nuclei di antica formazione, negli ambiti di ridefinizione funzionale, negli ambiti prevalentemente produttivi, nei beni culturali vincolati nonché nelle cortine edilizie all'interno degli ambiti prevalentemente residenziali non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso.
3. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i

parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, applicando le seguenti ulteriori indicazioni operative:

- a. sia curato il rispetto per ogni singolo locale abitabile (camera, soggiorno, cucina, sala da pranzo,...) dell'altezza media ponderale di 2,40 m escludendo le parti con altezza inferiore a 1,50 m.
 - b. il raggiungimento di un'altezza media ponderale sull'intera unità immobiliare pari a 2,69 m escludendo la possibilità di realizzare in quota ripostigli, porzioni soprastanti le controsoffittature, vani tecnici, ecc...
 - c. qualora il sottotetto oggetto di intervento abbia la quota di pavimento posto sopra l'altezza massima prevista per l'ambito in cui ricade, lo stesso potrà essere recuperato senza le modifiche di altezze del colmo e gronda e linee di pendenza delle falde; al fine di garantire i requisiti aeroilluminanti e di benessere degli ambienti è ammessa la possibilità di aprire lucernari complanari la falda, finestre e terrazzi "a tasca" in modo da non alterare le linee di pendenza del tetto.
4. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale è subordinato all'obbligo di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista del 20% della SIp e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.
 5. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 4.
 6. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 4, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio così come stabilito da parte dell'Amministrazione stessa.

ART. 30 - EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/05.

ART. 31 - SPAZI VERDI: ORTO E GIARDINO URBANO

1. L'orto urbano è adibito ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari. Se la superficie unitaria dell'orto urbano supera i m² 30, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi aventi le caratteristiche descritte all'art. 4, comma 11 delle presenti NdP ma con superficie massima di m² 6,00 ed altezza massima di m 2,20. Le recinzioni sono realizzate esclusivamente con siepi arboree o barriere vegetate con altezza massima di m 1,60, anche con recinzioni in rete metallica. Non è ammesso l'allevamento di animali da cortile. All'interno dei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano le modalità di realizzazione degli orti urbani, ove ammessi, dovranno essere preventivamente verificate con l'Ente gestore del Parco e il progetto dovrà essere assoggettato ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004.
2. Per giardino urbano si intendono gli spazi a verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate con funzioni diverse e specifiche (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente. Le aree a verde di pertinenza

di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono equiparate a giardino urbano. Sono previste tre tipologie per tale elemento:

1. area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
2. area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
3. area privata di pertinenza di insediamenti residenziali e non residenziali.

Le aree a tipologia di tipo 1) e 2) devono essere debitamente illuminate e devono rispettare le seguenti caratteristiche minime per ogni 100 m² di superficie: n° 2 alberi scelti tra le essenze sotto elencate e n° 10 arbusti.

Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.

Nella realizzazione della tipologia 3) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 mq. di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

nome scientifico	nome comune	Mespilus germanica	nespolo
Acer campestre	acero campestre	Morus alba	gelso bianco
Acer pseudoplatanus	acero montano	Morus nigra	gelso nero
Acer platanoides	acero riccio	Pinus sylvestris	pino silvestre
Alnus glutinosa	ontano nero		
Betula pendula	betulla bianca	nome scientifico	nome comune
Carpinus betulus	carpino bianco	Platanus spp.	platano
Castanea sativa	castagno	Populus alba	pioppo bianco
Celtis australis	bagolaro	Populus canescens	pioppo gatterino
Cornus mas	corniolo	Populus nigra	pioppo nero
Crataegus monogyna	biancospino	Populus nigra "Italica"	pioppo cipressino
Fagus sylvatica	faggio	Populus tremula	pioppo tremolo
Fraxinus angustifolia	frassino	Prunus avium	ciliegio
Fraxinus excelsior	frassino	Punica granatum	melograno
Fraxinus ornus	orniello	Quercus cerris	cerro
Ilex aquifolium	agrifoglio	Quercus robur	farnia
Juglans regia	noce	Quercus petraea	rovere
Laburnum anagyroides	maggiociondolo	Robinia pseudacacia	robinia
Liquidambar	liquidambar	Salix alba	salice bianco
Malus sylvestris	melo selvatico	Salix caprea	salicone

Salix cinerea	salice cinereo
Sorbus aria	sorbo montano
Sorbus domestica	sorbo domestico
Sorbus torminalis	ciavardello
Taxus baccata	tasso
Tilia cordata	tiglio selvatico
Tilia platyphyllos	tilgio nostrale
Tilia x vulgaris	tiglio intermedio
Ulmus campestris	olmo campestre
Ulmus laevis	olmo ciliato

3. Nelle scelte delle essenze arboree/arbustive da piantumare, occorre preferire quelle con bassa o nulla allergenicità evitando l'utilizzo di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo; relativamente al *Platanus acerifolia* (Platano), in Italia la sua presenza non costituisce ancora un problema allergologico, tuttavia lo è in altri paesi europei dove la sua presenza è notevole, e quindi sarebbe auspicabile limitarne la sua piantumazione a scopi preventivi. Sono altresì da evitare specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose (come Tasso, Oleandro, Maggiociondolo)

ART. 32 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG

1. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 18 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.

ART. 33 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 32. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n° 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescindere, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

TABELLA A CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

(art. 10)

<p>1. RESIDENZA E SERVIZI ALLA RESIDENZA</p>	<p>1.1 Residenza: abitazioni; attrezzature ricettive; alberghi; residence; casa albergo; ostelli. Attività similari</p> <p>1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; unità commerciali di vicinato entro il limite di 150 mq di superficie di vendita; esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; sportelli bancari; attività ricettive e ristorazione; sale di spettacolo; agenzie; studi professionali; uffici; attività ricreative e sportive nel limite massimo di 150 mq; attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) ne appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) ne appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; centri culturali sociali e religiosi; cabine di trasformazione dell'energia elettrica; centrali telefoniche. Attività similari</p>
<p>2. ATTIVITÀ ARTIGIANALI E PRODUTTIVE</p>	<p>tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; depositi ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto con o senza attività commerciali all'ingrosso ad eccezione di centri di raccolta di rottami; magazzini e commercio all'ingrosso con eventuali spacci aziendali; esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda; laboratori di ricerca; centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato; impianti, cabine di trasformazione e impianti tecnologici; attività ricreative e sportive; aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes; discoteche/locali notturni. Attività similari</p>
<p>3. ATTIVITÀ TERZIARIE</p>	<p>medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco. Attività similari</p>
<p>4. ATTIVITÀ DI TIPO AGRICOLO</p>	<p>residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A ella L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo. Attività similari</p>
<p>5. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</p>	<p>uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica. Attività similari</p>

SCHEDA D'AMBITO n.1

AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 7 delle NdP

parametri ed indici:

Rc = 1/2 o esistente

If = 0,50 m²/m² o esistente

Sd = 30% o esistente

H max = m 10,50 o esistente

distanze = art. 5 delle NdP

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP o esistente

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

destinazioni non ammissibili:

attività artigianali e produttive (punto 2 della Tabella A); attività terziarie (punto 3 della Tabella A) limitatamente a: discoteche, locali notturni, medie strutture di vendita, centri commerciali, sale gioco (ai sensi del vigente Regolamento comunale di riferimento); attività agricole (punto 4 della Tabella A) salvo, per le aziende agricole esistenti, per le quali è consentito l'ampliamento di fabbricati non destinati all'allevamento.

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 12 delle NdP

NUOVA COSTRUZIONE [lettera e), comma 1, art. 27 LR 12/05] = 10% della Slp;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE [lettera d), comma 1, art. 27, L.R. 12/05 eccedente la demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma preesistente; nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente] = 10% della Slp.

norme particolari

E' ammesso, per le attività a servizio della residenza, l'utilizzo dei fabbricati esistenti.

SCHEDA D'AMBITO n.2

AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE

INTERVENTI AMMESSI = nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 7 delle NdP

parametri ed indici:

Rc = 1/2 o esistente

If = 0,7 m²/m² o esistente

Sd = 30% o esistente

H max = m 13,00 o esistente

distanze = artt. 5

tra i fabbricati = art. 5 delle NdP o esistente

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

destinazioni non ammissibili:

attività artigianali e produttive (punto 2 della Tabella A); attività terziarie (punto 3 della Tabella A) limitatamente a: discoteche, locali notturni, medie strutture di vendita, centri commerciali, sale gioco (ai sensi del vigente Regolamento comunale di riferimento); attività agricole (punto 4 della Tabella A).

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 12 delle NdP

10% della SIp

norme particolari

Per gli ambiti identificati con il simbolo * negli elaborati del Piano delle Regole la modalità di attuazione è: pianificazione attuativa [art. 1, comma 7 delle NdP] . Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura di 60,00 m² ogni 100,00 m² di SIp e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 10 delle NdP.

SCHEDA D'AMBITO n.3

AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

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

parametri ed indici

Rc = 2/3 o esistente

If = 0,80 m²/m² o esistente

Sd = 15% o esistente

H max = m 13,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati = m 0,00 o m 15,00

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

destinazioni non ammissibili

residenza (punto 1.1 della Tabella A) se superiore ai m² 150 di SIp per ogni intervento non residenziale; servizi alla residenza (punto 1.2 della Tabella A); attività agricole (punto 4 della Tabella A).

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 12 delle NdP

20% della SIp (nel caso di ampliamento da conteggiare solo sulla SIp in aumento)

norme particolari

L'ampliamento delle attività esistenti può avvenire anche mediante la realizzazione di edifici a se stanti rispetto agli edifici esistenti.

L'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al precedente art. 47, comma 2.

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEDA D'AMBITO n.4 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	
INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente	
modalità di attuazione	quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione, compreso convenzionamento e project financing
parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP	Rc =definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione, If =definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione Sd = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione H max = definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione
distanze	tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
destinazioni non ammissibili	Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (punto 5 della Tabella A), le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.
dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 12 delle NdP	definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione
norme particolari	In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 m ² /m ² trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato a carattere prevalente residenziale e/o nei comuni contermini interessati dalla delocalizzazione.

SCHEDA D'AMBITO n.5**BENI CULTURALI VINCOLATI****INTERVENTI AMMESSI = RESTAURO - lettera c) dell'art. 27, LR 12/05****modalità di attuazione** = edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]**parametri ed indici****Rc** =esistente**If** =esistente**Sd** = esistente**H max** = esistente - **H min** = esistente**distanze**

tra i fabbricati = esistente

dai confini = esistente

da strada = esistente

destinazioni non ammissibili

attività artigianali e produttive (punto 2 della Tabella A); attività terziarie (punto 3 della Tabella A); attività agricole (punto 4 della Tabella A)

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989 = art.4, comma 12 delle NdP

nessuna

norme particolari

qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo; sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05; le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA APC 1



INDICAZIONI PROGETTUALI

Collegamento verticale

E' necessario un collegamento verticale che unisca Via Rossini con Via Puccini, aprendosi poi verso l'area verde soprastante, creando un verde urbano lineare con zone piantumate e zone di gioco e relax. E' possibile prevedere la realizzazione anche di un'area gioco per i cani.



Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. E' da preferire una distribuzione che massimizzi lo sfruttamento dell'energia solare



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 4.200,00 mq
SLP prevista	max 3.000,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 2.000,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 1.260,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 700,00 mq verde pubblico attrezzato min 3.100,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

A carico dell'intervento si prescrive la realizzazione delle opere pubbliche previste (parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato) (realizzazioni a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti).

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

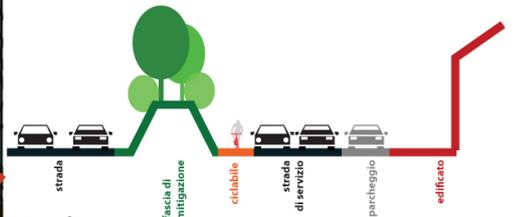
SCHEDA APC 2



INDICAZIONI PROGETTUALI

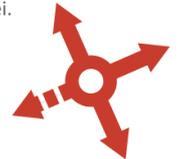
Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle barriere di mitigazione tra Via Galileo Galilei e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustivo e disturbo visivo. Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto



Nodo

Si prevede che il completamento del tessuto urbano realizzi un incrocio a rotatoria per permettere l'accesso all'area e per permettere lo sbocco di Via Gagarin sulla Via Galileo Galilei.



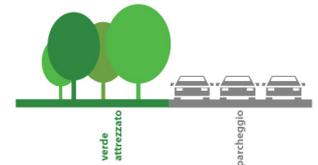
Medio-bassa densità

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



Spazi pubblici di collegamento

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali, un'area verde pubblica attrezzata e un collegamento ciclopedonale verde con Via Gagarin.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 4.500,00 mq
SLP prevista	max 3.500,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 2.300,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 1.000,00 mq
Altezza (H)	max 12,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheeggio pubblico min 900,00 mq verde pubblico attrezzato min 1.500,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

A carico dell'intervento si prescrive la realizzazione dell'incrocio a rotatoria in Via Galileo Galilei, con contestuale immissione ed adeguamento anche di Via Gagarin. L'accesso alle superfici fondiaria dovrà avvenire dalla rotatoria in previsione mediante una strada di servizio (che può essere o pubblica o privata di uno pubblico permanente); non sono possibili accessi da Via Galileo Galilei né da Via Vespucci.

In applicazione dell'art. 19.4 delle NdP, possono essere previste più unità di intervento con attuazione in tempi diversi, purchè a carico della prima unità sia prevista la realizzazione della rotatoria.

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

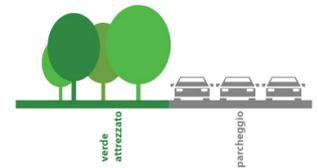
SCHEMA APC 3



INDICAZIONI PROGETTUALI

Spazi pubblici

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali e di un'area verde pubblica.



Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. E' da preferire una distribuzione che massimizzi lo sfruttamento dell'energia solare



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	2.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 1.150,00 mq
SLP prevista	max 800,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 390,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 400,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 mq
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 350,00 mq verde pubblico min 1.000,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

A carico dell'intervento si prescrive la realizzazione gratuita delle opere pubbliche previste (parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato); pertanto queste opere di urbanizzazione non sono oggetto di realizzazione a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti.

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

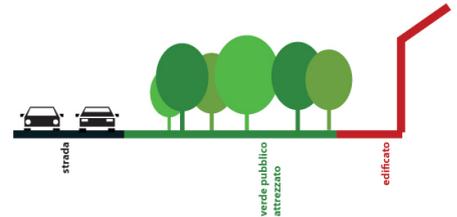
SCHEDA APC 4



INDICAZIONI PROGETTUALI

Mitigazione ed aree verdi

Si prevede la realizzazione di un'ampia area verde attrezzata destinata sia a creare una zona filtro a protezione dei nuovi insediamenti residenziali sia a dotare il quartiere di una zona per il gioco e il relax (è da preferire la realizzazione, al suo interno, di aree per il gioco del basket/pallavolo e per il gioco dei bambini)



Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. E' da preferire una distribuzione che massimizzi lo sfruttamento dell'energia solare



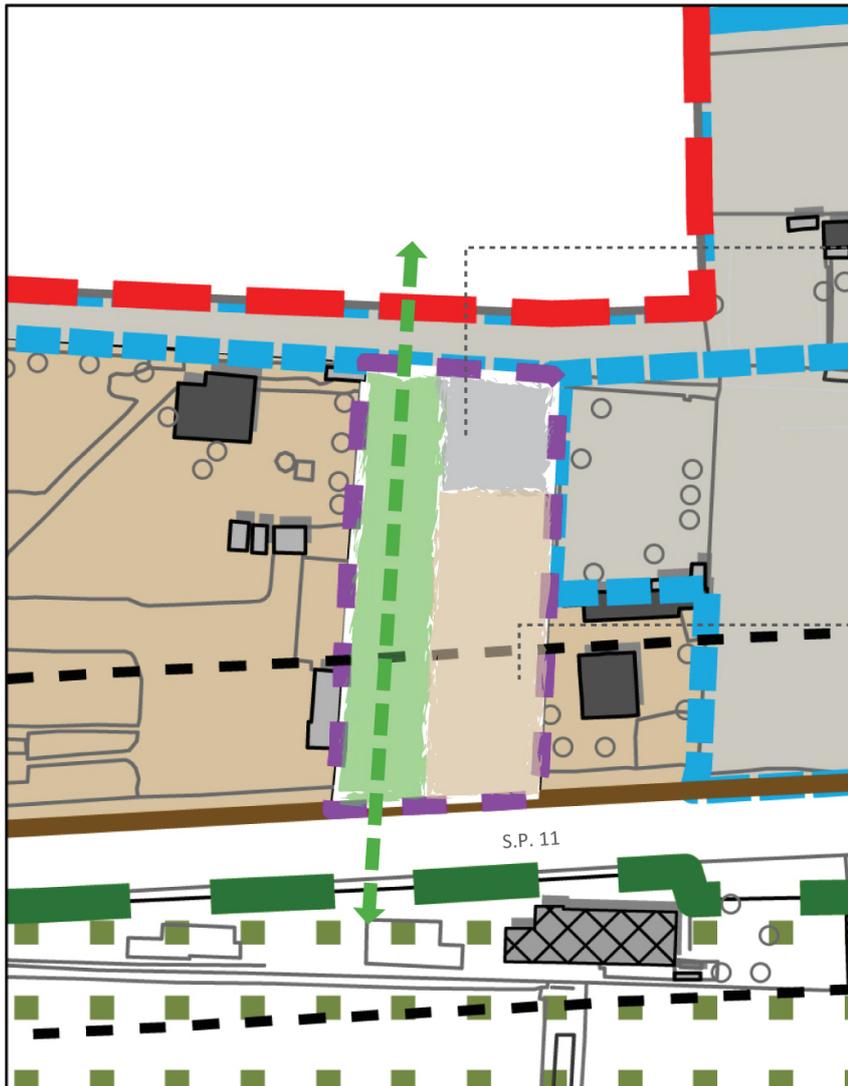
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	6.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 3.500,00 mq
SLP prevista	max 2.000,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 1.200,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 1.100,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 500,00 mq verde pubblico min 2.000,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

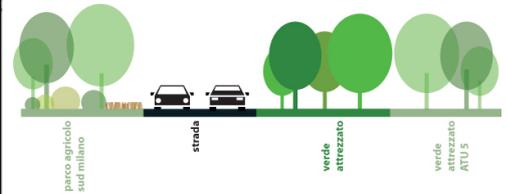
SCHEMA APC 5



INDICAZIONI PROGETTUALI

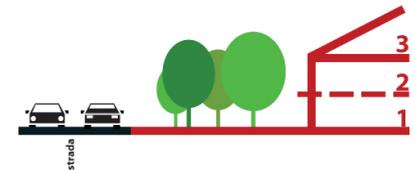
Spazi pubblici di collegamento

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali e di un'area verde pubblica che funga da collegamento ecologico tra S.P. 11 e l'area verde pubblica interna all'ATU 5



Medio-bassa densità

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



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	3.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 1.900,00 mq
SLP prevista	max 950,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 950,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 570,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	<p>parcheggio pubblico min 700,00 mq</p> <p>verde pubblico min 900,00 mq</p>

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

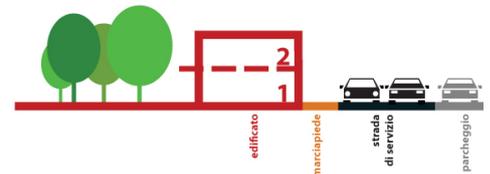
SCHEDA APC 6



INDICAZIONI PROGETTUALI

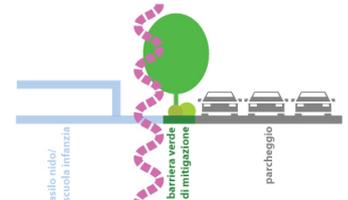
Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. Da valutare la possibilità di edificazione in linea sul fronte stradale, come continuazione della cortina edilizia del tessuto urbano circostante



Attenzione alle diverse utenze

Valutare mezzi per garantire una buona convivenza tra la residenza e il servizio scolastico adiacente. L'area parcheggio andrà quindi protetta, eventualmente con alberature, anche allo scopo di isolare le potenziali fonti di inquinamento acustivo e disturbo visivo.



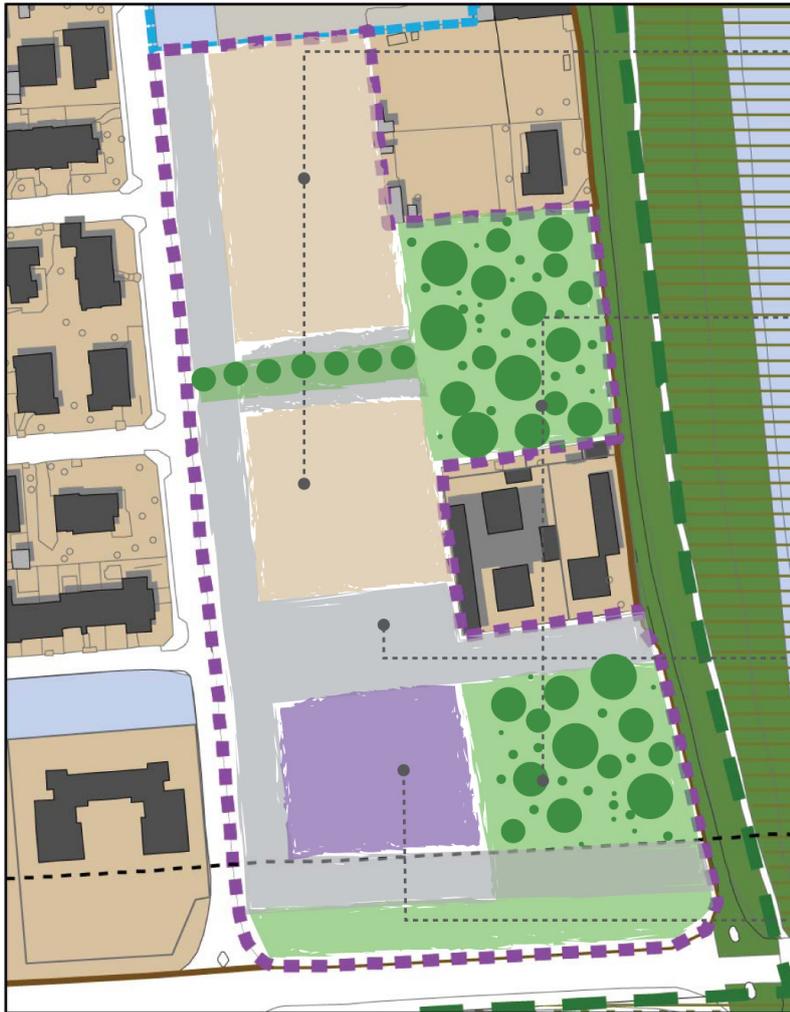
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	1.800,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 1.100,00 mq
SLP prevista	max 550,00 mq
Superficie copertura (Sc)	max 350,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 400,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 700,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA APC 7



INDICAZIONI PROGETTUALI

Residenziale medio-bassa densità

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



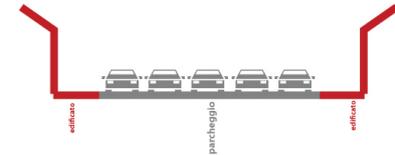
Mitigazione Parco Sud

Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione preveda un'area ad alto valore paesaggistico-ecologico ed ambientale con la funzione di cuscinetto nei confronti dei possibili impatti negativi sul Parco Sud



Spazi pubblici

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali



Commerciale

Superficie fondiaria destinata alla localizzazione di attività a servizio della residenza, in particolare di attività di ristorazione

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	27.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 18.000,00 mq
SLP residenziale prevista	max 5.700,00 mq
*commerciale (ristorazione) prevista	max 600,00 mq
Superficie coperta (Sc)	max 8.500,00 mq
Superficie drenante (Sd)	min 5.400,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 m
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	<p>parcheggio pubblico min 3.260,00 mq</p> <p>verde ecologico min 6.240,00 mq</p>

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Si prevede che il processo di completamento del tessuto residenziale sia caratterizzato da marcati requisiti di compatibilità ambientale e paesaggistica da una elevata qualità estetica delle soluzioni proposte: si prescrive pertanto che tutte le destinazioni residenziale (anche quelle in edilizia convenzionata) siano realizzate raggiungendo elevati standard di qualità architettonica, adottando opportuni accorgimenti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, geotermia,...) e il recupero delle acque piovane.

La realizzazione del parcheggio e la sistemazione dell'area a verde con marcati caratteri ambientali ed ecologici sarà a carico dell'intervento.

Potranno essere previste unità di intervento frazionate nel tempo purchè la prima unità in realizzazione preveda la contemporanea realizzazione di tutte le attrezzature pubbliche previste.

* in ordine all'area con destinazione commerciale, la presente scheda conferma i contenuti in ordine alla destinazione e agli indici previsti nel PGT adottato con deliberazione del C.C n. 14 del 13/04/2013. Per l'area commerciale, con le relative pertinenze, è consentito presentare la richiesta di riedizione del titolo abilitativo, escludendo quindi la stessa dalla presentazione di piano attuativo"