

**Comune di Settimo Milanese  
Provincia di Milano  
Piano di Governo del Territorio**

**Piano delle regole  
Norme tecniche di attuazione  
Testi modificati e integrati  
a seguito di controdeduzioni alle osservazioni**

**9 novembre 2009**

**Dott. arch. Franco Aprà**



## **Titolo I – Disposizioni generali**

---

- Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole
- Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT
- Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi
- Art. 4 Destinazioni d'uso
- Art. 5 Aree di pertinenza
- Art. 6 Parcheggi di pertinenza
- Art. 7 Definizione degli interventi edilizi
- Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole
- Art. 9 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata
- Art. 10 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

## **Titolo II – Disciplina delle aree**

---

- Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone
- Art. 12 Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato
- Art. 13 Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali
- Art. 14 Nuclei di antica formazione: zone di recupero A e B/R
- Art. 15 Zona B1: residenziale esistente e di completamento a bassa densità
- Art. 16 Zona B2: residenziale esistente e di completamento a media densità
- Art. 17 Zone del tessuto consolidato produttivo: norme generali
- Art. 18 Zona B/P produttiva mista esistente e di completamento
- Art. 19 Zona B/T terziaria esistente e di completamento
- Art. 20 Zona A.P.: Attrezzature private di interesse generale
- Art. 21 Zona ST destinata a servizi tecnologici
- Art. 22 Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato
- Art. 23 Zona E - Aree destinate all'agricoltura
- Art. 24 Zona F - Area di cava cessata
- Art. 25 Parco Agricolo Sud Milano (PASM)
- Art. 26 Zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale

## **TITOLO III - DISCIPLINA PER SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO**

---

- Art. 27 Attività commerciali
- Art. 28 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo
- Art. 29 Impianti di distribuzione del carburante

## **TITOLO IV – NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

---

- Art. 30 Reticolo idrico delle acque superficiali
- Art. 31 Aree di salvaguardia delle risorse idriche
- Art. 32 Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici
- Art. 33 Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

---

- Art. 34 Piano di Zona vigente
- Art. 35 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole
- Art. 36 Attività estrattive
- Art. 37 Edifici condonati
- Art. 38 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi
- Art. 39 Norme per la recinzione delle aree edificabili
- Art. 40 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti
- Art. 41 Norma transitoria di coordinamento con il Documento di piano
- Art. 42 Programmi integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato

### **Allegato: Normativa in materia di polizia idraulica**

## Titolo I – Disposizioni generali

---

### Art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole

#### 1.1 - Ambito di applicazione

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

#### 1.2 - Effetti del Piano delle Regole, deroghe

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

#### 1.3

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso. Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

#### 1.4

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

- Relazione generale
- Norme Tecniche di attuazione
- Elaborati grafici:
  - Tav. RP-01: disciplina delle aree (1:5.000)
  - Tav. RP-02: Disciplina delle aree: Vighignolo – scala 1:2.000
  - Tav. RP-03: Disciplina delle aree: Settimo – scala 1:2.000
  - Tav. RP-04: Disciplina delle aree: Seguro e Villaggio Cavour (1:2.000)
  - Tav. RP-05: Disciplina delle aree: Ex Italtel (1:2.000)
  - Tav. RP-06: Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici (1:1.000)

### Art. 2 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

### **Art. 3 - Definizione dei parametri e degli indici edilizi**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che devono essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

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

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici che privati di attuazione del P.R.G., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal P.R.G. o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito da almeno 3 anni.

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

E' la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Eventuali quote di Sf che vengano cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal P.R.G. o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

#### **3.3 - S.L.P. (mq) - Superficie Lorda di Pavimento**

E' la somma delle superfici dei singoli piani, ivi comprese quelle di eventuali soppalchi e di locali ricavati entro terra o in seminterrato, comprese entro il profilo esterno delle pareti ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, con le seguenti eccezioni e precisazioni. Ai fini del calcolo della S.L.P. ammessa non vengono conteggiate:

- d) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- e) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- f) le superfici degli spazi destinati al ricovero delle autovetture previsti dalle leggi e dalle norme vigenti, con altezza interna netta non superiore a m 2,40 ovvero a misura superiore imposta da specifiche normative;
- g) le superfici dei locali destinati a cantine di pertinenza delle singole unità immobiliari, ovvero le superfici di singoli locali di proprietà condominiale destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili; detti locali realizzati nelle nuove costruzioni o recuperati negli edifici esistenti, dovranno avere rapporti aeroilluminanti inferiori a 1/20;

- h) le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso; detti vani e spazi potranno essere utilizzati esclusivamente per l'installazione, la manutenzione e la gestione degli impianti in essi contenuti;
- i) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti a falde non accessibili con scale fisse, e quelle degli ambienti accessibili con scale fisse quando ricorrano i seguenti requisiti:
- sagoma interna della sezione trasversale del vano sottotetto contenuta entro la sagoma virtuale determinata da due piani inclinati con pendenza del 60% intersecanti le murature perimetrali all'altezza di m 0,50 dal pavimento;
  - finestre, abbaini, lucernari o altri dispositivi per l'illuminazione e/o l'areazione naturale con superficie inferiore a 1/50 di quella del locale, computando per quest'ultimo la parte con altezza interna netta maggiore o uguale a m 1,50.
- j) le superfici comprese nelle murature perimetrali non computabili in applicazione di leggi finalizzate alla promozione del risparmio energetico, previa produzione delle certificazioni ivi richieste;
- k) le superfici delle scale di sicurezza, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani.
- l) le superfici dei soppalchi di forma e dimensione idonea a ospitare scaffalature o armadiature per archiviazione o immagazzinamento e lo spazio strettamente indispensabile per accedervi, ricavati in edifici destinati alla produzione di beni e servizi, che abbiano un'estensione inferiore al 20% della superficie del locale nel quale sono realizzati, rientrando nel calcolo della S.L.P. le superfici eccedenti detta percentuale;
- m) depositi o magazzini di pertinenza di locali destinati al commercio al dettaglio, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali, non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili.

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani la cui superficie viene computata nella S.L.P., non possono esserne detratte.

Per gli interventi in zone A e B si considera S.L.P. la superficie di pavimento dei "rustici" di origine agricola, per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (fienili).

Negli edifici pluripiano con vani scala al servizio di più unità immobiliari, al fine di non indurre alla progettazione di atri e vani scala ridotti alla minima possibile dimensione esclusivamente per contenerne al massimo la superficie nella verifica dell'edificabilità ammessa, la verifica della S.L.P. di progetto potrà essere effettuata calcolando la S.L.P. delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco o corridoi di distribuzione ai diversi piani, aumentata convenzionalmente del 6% (incidenza media di un vano scala-ascensore di 18 m<sup>2</sup> per un piano tipo di m<sup>2</sup> 300). A tal fine la S.L.P. delle unità immobiliari comprenderà interamente anche la superficie dei muri di confine con i vani scala, ascensore e disimpegni comuni. Tale criterio di calcolo della S.L.P. si applica per analogia anche agli edifici pluripiano non residenziali costituenti un'unica unità immobiliare, per i quali deve essere chiaramente identificata la superficie dei vani

scala, degli impianti di sollevamento e dei pianerottoli di sbarco ai diversi piani, al netto dei corridoi di distribuzione orizzontale.

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

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle S.L.P., nonché del perimetro dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non costituente S.L.P. ai sensi del precedente punto 3.3.

E' esclusa dal calcolo della Sc:

- la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) non eccedenti m 1,60 (m 2,00 per gli edifici con tipologia specificamente industriale-artigianale compresi nelle zone B/P), mentre non sarà detraibile la parte di tali sporgenze eccedente detta misura;
- la superficie dei piani di copertura delle cabine di trasformazione elettrica e degli ambienti seminterrati non computati nel calcolo del volume, a condizione che sporgano dalla quota zero per meno di m 1,00 misurato all'estradosso della soletta, purché ricoperta di terra sistemata a verde;
- la superficie delle pensiline di protezione degli ingressi pedonali;
- la superficie di chioschi, pergolati, gazebo o strutture similari di tipo aperto realizzate all'interno di giardini;
- i locali per la raccolta dei rifiuti;
- la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale.

Le tettoie, i box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

### **3.5 - SV (mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la **SV** è computata nella misura di 1/10 della S.L.P. se questa è inferiore a mq 1.500 e di 1/4 della S.L.P., se questa è superiore a tale limite.

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

Si ricava moltiplicando la S.L.P. complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano e dalla destinazione d'uso.

Tale modalità di calcolo del volume deve essere adottata anche per la verifica del volume dei fabbricati esistenti, da operare nei casi di riedificazione o ristrutturazione nel rispetto della volumetria preesistente, anche nel caso di modifica a fini residenziali di volumi in precedenza destinati ad altro uso.

Negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia conservativa) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, e nell'ambito della zona omogenea A, stanti le prioritarie finalità di conservazione degli edifici esistenti, in caso di interventi conservativi, con espressa esclusione degli interventi di integrale demolizione e ricostruzione, il volume esistente è convenzionalmente inteso come pari al volume geometrico ("vuoto per pieno") dell'edificio, fisicamente rilevabile in base al suo effettivo profilo, fermi restando i criteri dell'ultimo comma del precedente punto 3.3 per i rustici di origine agricola.

### **3.7 - H (ml) - Altezza dei fabbricati**

E' l'altezza massima consentita per i fabbricati, e consiste nella differenza tra la quota di terra e la quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

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

Per quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ove tale solaio fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

Negli edifici industriali con copertura a solai inclinati su capriate o simili si assume per intradosso la quota "sottotrave".

Nei casi in cui la distanza dai confini di proprietà è prescritta in rapporto all'altezza dell'edificio, detta altezza è quella effettiva misurata per ogni sua parte con riferimento alla quota del marciapiede come sopra definita.

Ove le presenti norme consentano il recupero dei sottotetti a fini abitativi, non si considera aumento dell'altezza esistente l'adeguamento delle altezze di gronda e di colmo, entro i limiti di cui al successivo art. 38. La norma presente non si applica nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva con totale demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente.

### **3.8 - Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine**

E' la distanza minima intercorrente tra la proiezione ortogonale sul piano terreno delle pareti perimetrali dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi pubblici.

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente da fatto che siano abitabili o meno, e i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati e il ciglio stradale si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, purché non sporgenti per oltre m 1,80 dal fabbricato principale. Nella verifica di dette distanze minime vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.

### **3.9 - Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce la Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) realizzabile sulla St, espressa in  $m^2/m^2$ .

### **3.10 - It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**

Definisce il volume (V) edificabile espresso in  $m^3/m^2$ , ovvero in  $m^3/ha$ .

### **3.11 - Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce il limite di concentrazione della Superficie lorda di pavimento (S.L.P.) realizzabile sulla Sf, espresso in  $m^2/m^2$ .

### **3.12 - If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria**

Definisce il limite di concentrazione del volume (V) edificabile sulla Sf, espresso in  $m^3/m^2$ .

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

Definisce la quantità massima di superficie copribile (**Sc**) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (**Sf**), espressa in percentuale.<sup>1</sup>

### **3.14 - S1 (mq) - Superficie per l'urbanizzazione primaria**

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

### **3.15 - S2 (mq) - Superficie per l'urbanizzazione secondaria**

E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria.

<b>Art. 4 - Destinazioni d'uso</b>
------------------------------------

#### **4.1**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi o, in mancanza di questi, alla documentazione catastale (classamento).

---

<sup>1</sup> La superficie filtrante è prescritta dal Regolamento di Igiene Comunale.



Al fine di evitare artificiose separazioni tra provvedimenti abilitativi di modifica della destinazione d'uso e di interventi edilizi, ivi compresi quelli oggetto di dichiarazione di inizio lavori (DIA), detti provvedimenti saranno considerati reciprocamente connessi.

## **4.2**

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, con riferimento alle diverse aree o edifici definisce le seguenti destinazioni d'uso:

- principali (ovvero specifiche): sono le destinazioni d'uso che il piano conferma, in quanto prevalenti nello stato di fatto o presenti o da incentivare, ovvero stabilisce per gli ambiti di trasformazione di terreni inedificati o di zone del tessuto consolidato da ristrutturare o da riqualificare rispetto allo stato di fatto.
- ammissibili (ovvero complementari, accessorie o compatibili);: sono le destinazioni d'uso che, significativamente presenti nello stato di fatto e compatibili ovvero integrative della destinazione d'uso principale, potranno essere autorizzate entro i limiti eventualmente prescritti dalle norme di ogni zona e sotto-zona
- escluse (ovvero non ammissibili): sono le destinazioni d'uso che, ove consentite in zone caratterizzate da diversa specializzazione, darebbero luogo a contrasti e incompatibilità non sanabili né risolvibili

In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole zone, con riferimento alla classificazione di cui al presente articolo, si devono considerare come destinazioni escluse ovvero non ammissibili tutte quelle non definite principali o ammissibili.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

## **4.3**

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale a una ammissibile e viceversa, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

## **4.4**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano con riferimento alla disciplina dei Piani Attuativi.

<b>Gruppo funzionale</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
<b>R</b> <b>Residenza</b>	<b>Abitazioni dei residenti:</b> abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con S.L.P. non superiore a m <sup>2</sup> 150.
<b>RA</b> <b>Settore ricettivo alberghiero</b>	<b>Attività ricettive:</b> alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica.
<b>P</b>	<b>Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo</b> Sono comprese in questo gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
<b>C</b> <b>Commercio al dettaglio</b>	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare. Sono comprese in tale gruppo funzionale le seguenti attività:
<b>C1</b>	Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a m <sup>2</sup> 250.
<b>C2</b>	Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a m <sup>2</sup> 250 ed inferiore o uguale a m <sup>2</sup> 400.
<b>C3</b>	Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a m <sup>2</sup> 400 ed inferiore o uguale a m <sup>2</sup> 1.000. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria C3 il rilascio del permesso di costruire è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
<b>C4</b>	Medie strutture di vendita di 3° livello aventi superficie di vendita superiore a m <sup>2</sup> 1.000 ed inferiore o uguale a m <sup>2</sup> 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria C4 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
<b>C5</b>	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a m <sup>2</sup> 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

<b>Gruppo funzionale</b>	<b>Destinazione d'uso</b>
<b>A</b>  <b>Agricoltura</b>	<b>Attività del settore primario (agricoltura):</b> attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (art. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005
<b>S</b>  <b>Settore secondario Industria e artigianato</b>	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Per ogni unità locale possono essere realizzate: - una S.L.P. massima di m2 300 con destinazione residenziale, destinata ai titolari o ai custodi delle unità produttive, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva; - una S.L.P. massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della S.L.P. complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Sono comprese in tale gruppo funzionale le seguenti attività:
<b>S1</b>	Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
<b>S2</b>	Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
<b>S3</b>	Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
<b>S4</b>	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
<b>S5</b>	Attività di commercio all'ingrosso: come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
<b>S6</b>	Distributori di carburante: Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Gruppo funzionale	Destinazione d'uso
<b>T</b>  <b>Settore terziario</b>	Attività terziarie di produzione di servizi privati alle persone e alle imprese, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo funzionale C. Per ogni unità locale può essere realizzata una S.L.P. massima di m <sup>2</sup> 300 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati e della più specifica funzione svolta.
<b>T1</b>	Unità immobiliari aventi S.L.P. ≤ m <sup>2</sup> 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
<b>T2</b>	Medie attività: unità immobiliari aventi S.L.P. >150 e ≤400 m <sup>2</sup> .
<b>T3</b>	Grandi attività: unità immobiliari aventi S.L.P. >400 e ≤800 m <sup>2</sup> .
<b>T4</b>	Grandi attività: unità immobiliari aventi S.L.P. >800 m <sup>2</sup> .
<b>T5</b>	Servizi privati di interesse generale e uso pubblico per il culto, il tempo libero, la cultura e lo sport.
<b>T6</b>	Servizi pubblici

## 4.5 - Modifiche di destinazione d'uso

### 4.5.1

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e di quelli ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione.

### 4.5.2

In applicazione delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme di zona o sotto-zona del Piano delle Regole, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi:

- a) ove si configuri una nuova destinazione ad attività del settore terziario di S.L.P. maggiore dei seguenti valori:
- nelle zone prevalentemente residenziali (A, B1, B2, B/R): m<sup>2</sup> 150 (T2);
  - nelle zone produttive (B/P, B/T, A.P): m<sup>2</sup> 800 (T4).

- b) ove si configuri una nuova destinazione a residenza (R) per trasformazione di edifici destinati ad attività produttive di beni o servizi.

#### **4.5.3**

Nei casi di cui al precedente comma 4.5.2 let. a), ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dalle presenti norme dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto all'art.13 del Piano dei servizi.

Nel caso di cui al precedente punto 4.5.2 let. b), è vincolante il reperimento di una superficie destinata a parcheggio pubblico pari al 50% della dotazione minima prescritta dal Piano dei Servizi per le zone destinate a residenza e funzioni compatibili, pari a 20 m<sup>2</sup> per "abitante teorico" corrispondente a 40 m<sup>2</sup> di S.L.P..

#### **4.5.4**

Per le attività di commercio al dettaglio valgono le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione.

### **Art. 5 - Aree di pertinenza**

#### **5.1**

Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal P.R.G.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria o S.L.P. massima consentita dalle presenti norme.

#### **5.2**

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del Piano delle Regole si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione o del permesso di costruire ad essi relativa; in assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di

quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

### **5.3**

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

### **5.4**

È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché le rispettive aree appartengano alla stessa zona del Piano delle Regole. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.

### **5.5**

Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla verifica della trascrizione nei pubblici registri immobiliari dell'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza. L'atto dovrà essere allegato in bozza alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire: la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

## **Art. 6 - Parcheggi di pertinenza**

### **6.1**

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup>, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un posto auto per unità immobiliare residenziale, con vincolo pertinenziale identificato.

Per la verifica di detta dotazione:

- il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la S.L.P. per l'altezza virtuale di m 3,00;
- le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci;

- le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite all'interno e all'esterno del lotto asservito, e nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico

## 6.2

Per impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 m<sup>2</sup> ogni spettatore.

## 6.3

La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da altra attività a quella terziaria (commerciale-direzionale) nei casi di cui agli artt. 13.4 e 18.2 delle presenti norme.

## 6.4

Ferma restando la verifica di cui al comma 6.1, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla S.L.P.) di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli):

* Industria e artigianato:	1/6
* Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili), esercizi commerciali di vicinato:	1/5
* Uffici	1/4
* Cinema, teatri, e simili	1/1
* Impianti sportivi, in aggiunta all'eventuale dotazione per prevista presenza di pubblico, e con riferimento alla S.L.P. dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi:	2/1

In caso di interventi con destinazione a residenza, di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia comportante aumento delle unità immobiliari, ogni unità deve risultare dotata di almeno un posto macchina con vincolo pertinenziale.

Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

## 6.5

La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.

## 6.6

Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, previsti nelle zone per le quali la destinazione d'uso principale è costituita dalla

residenza, sono subordinati alla verifica che ogni unità immobiliare sia dotata di almeno un posto auto pertinenziale. Tale prescrizione non si applica nelle zone di recupero (zone A e B/R) ove il raggiungimento degli obiettivi quantitativi di cui al presente articolo sarà verificato compatibilmente con l'esigenza prevalente della conservazione e con i vincoli imposti dallo stato di fatto.

## **6.7**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinentiali nella misura prevista dalle presenti norme.

## **Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi**

### **7.1**

La classificazione degli interventi edilizi è contenuta nell'art. 27 della legge regionale n. 12/2005. Le definizioni di seguito fornite hanno lo scopo di specificare le definizioni non fornite o fornite sommariamente dalla legge citata.

Il cambio di destinazione d'uso non ha incidenza sulla classificazione dell'intervento edilizio.

### **7.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della S.L.P. purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato.

### **7.3 - Ristrutturazione edilizia sostitutiva**

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

### **7.4 - Interventi di demolizione**

Si definiscono tali gli interventi assoggettati a preventiva autorizzazione che abbiano carattere autonomo in quanto volti:

- a liberare un'area indipendentemente da istanze di diversa utilizzazione edilizia;
- a creare spazio per interventi di nuova costruzione.

La autorizzazione a demolire è subordinata alla liberazione da persone e cose del demolendo fabbricato, nonché all'impegno a:



- procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura e di ogni altro allacciamento a pubblici servizi;
- procedere alle necessarie disinfestazioni;
- sistemare e recintare decorosamente lo spazio risultante, quando non si preveda l'immediato avvio dei lavori di costruzione.

### **7.5 - Interventi per manufatti provvisori**

Si definiscono tali gli interventi, assoggettati a preventiva autorizzazione, volti a insediare manufatti provvisori, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie, per periodi non superiori agli otto mesi. Detti manufatti devono avere le dimensioni minime necessarie ed essere realizzati in materiali leggeri e agevolmente asportabili.

Qualora entro quindici giorni dalla scadenza dell'autorizzazione il manufatto non sia stato rimosso, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno del soggetto autorizzato inadempiente.

<b>Art. 8 - Attuazione del Piano delle Regole</b>
---

### **8.1**

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- titolo abilitativo semplice: autorizzazione e permesso di costruire anche nella forma della denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici;
- Piani attuativi.

Nella relazione generale dei progetti di trasformazione del territorio deve in particolare essere esplicitato il rapporto con il contenuto delle seguenti tavole del Documento di Piano:

- DP.1-01 Vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati (1:7.500)
- DP.1-02 Vincoli monumentali, fasce di rispetto e prescrizioni da pianificazione comunale (1:5.000)
- DP.1-06 Carta del paesaggio alla scala comunale (1:5.000)
- DP.1-07 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (1:10.000)

### **8.2 - Attuazione tramite piani attuativi**

#### **8.2.1**

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati nella normativa specifica della zona A (nuclei di antica formazione).

## 8.2.2

La misura della S.L.P. realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono.

È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 3° livello (C4) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso.

Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole. Sono ammessi per iniziativa privata piani attuativi caratterizzati da un perimetro più ampio di quello prescritto negli elaborati grafici del PGT, a condizione che siano rispettate le norme relative alle destinazioni d'uso, ai parametri e agli indici edilizi.

## 8.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

Qualora dette aree siano individuate all'interno del perimetro di un comparto, fatto salvo che la loro quantità non può essere ridotta e che non ne è consentita la monetizzazione, è possibile una loro differente localizzazione da specificarsi in sede di predisposizione e approvazione del piano attuativo.

<b>Art. 9 - Documentazione a corredo dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata</b>
---

## 9.1 - Prescrizioni generali

I Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata devono esplicitare in particolare le relazioni del progetto di trasformazione del territorio con il contenuto delle seguenti tavole del Documento di Piano:

- DP.1-01 Vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati (1:7.500)
- DP.1-02 Vincoli monumentali, fasce di rispetto e prescrizioni da pianificazione comunale (1:5.000)
- DP.1-06 Carta del paesaggio alla scala comunale (1:5.000)
- DP.1-07 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi (1:10.000)

In caso di piani attuativi ricadenti all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, gli stessi andranno integrati con quanto previsto dalle indicazioni e norme del PTC del Parco medesimo.

In caso di piani attuativi esterni al Parco ma adiacenti allo stesso, questi dovranno prevedere misure mitigative arboree ed arbustive, ovvero assumere scelte differenti adeguatamente motivate, la cui coerenza sarà oggetto di specifico giudizio da parte della competente commissione per il paesaggio.

In sede di pianificazione attuativa, al fine di rendere valutabile in fase di esecuzione la possibilità di modificazioni planivolumetriche non comportanti variante del piano stesso,

devono essere chiaramente formulate le previsioni planivolumetriche cogenti rispetto alle proposte con valore di semplice indirizzo non vincolante per la successiva fase di attuazione.

I piani attuativi devono essere corredati da:

- individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- una specifica relazione geologica particolareggiata nel caso di piani ricadenti in aree sottoposte a norme di tutela idrogeologica, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
- schema di convenzione, che ne costituisce parte integrante e che deve contenere in particolare:
  - a) durata della convenzione;
  - b) tempi e modalità per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ovvero per la monetizzazione sostitutiva qualora consentita;
  - c) tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; ove la realizzazione comporti oneri inferiori a quelli vigenti in base alla specifica deliberazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante deve impegnarsi a corrispondere la differenza; in alternativa il comune potrà richiedere, in sostituzione dell'impegno all'esecuzione diretta, la corresponsione degli oneri vigenti in base a detta deliberazione;
  - d) tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria; ove la realizzazione comporti oneri inferiori a quelli vigenti in base alla specifica deliberazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante deve impegnarsi a corrispondere la differenza; in alternativa il comune potrà richiedere, in sostituzione dell'impegno all'esecuzione diretta, la corresponsione degli oneri vigenti in base a detta deliberazione;
  - e) termini per il versamento degli oneri di urbanizzazione e contributi dovuti per legge e conseguenze in caso di inadempienza;
  - f) termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano attuativo, anche suddivisi per fasi, e comunque compresi entro 10 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi di controllo, e conseguenze in caso di inadempienza;
  - g) impegno da parte del lottizzante alla manutenzione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune, entro i tempi previsti dalla convenzione; ove entro il perimetro del piano attuativo siano compresi corsi d'acqua per i quali è prevista la conservazione a cielo aperto, il lottizzante deve impegnarsi alla loro manutenzione;
  - h) impegno del lottizzante a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da eseguire secondo le indicazioni e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti al lottizzante dalla convenzione;

- l) impegno a trasferire, in caso di vendita, gli obblighi assunti nei confronti del Comune, in proporzione alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

## **9.2 - Piani attuativi in aree libere**

La documentazione deve comprendere:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate;
- Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Schema di convenzione.

## **9.3 - Piani attuativi in aree edificate**

La documentazione deve comprendere:

- Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, con quello in salvaguardia, eventualmente integrata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo, nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel piano, corredate da un'adeguata descrizione delle caratteristiche storiche del tessuto urbano esistente.
- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente, e, se esistente, con quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate.
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.

- Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- Nel caso di piano di recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione.

#### **9.4 - Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62.**

Per i lotti compresi nel Piano di Zona del CIMEP si applicano le relative norme vigenti. Negli altri casi è prescritta la seguente documentazione.

- Relazione illustrativa e relazione sulle previsioni della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano, eventualmente corredata da specifiche norme di attuazione del piano attuativo.
- Stralcio dell'azonamento dello strumento urbanistico generale vigente e, se esistente, di quello in salvaguardia, e dei relativi criteri o norme di attuazione, con l'individuazione delle zone destinate all'edilizia economica e popolare;
- Estratto catastale con l'indicazione degli immobili e delle aree interessate e con l'indicazione delle proprietà.
- Planimetria dello stato di fatto, almeno in scala 1:500, della zona interessata con l'individuazione delle curve di livello o dei caposaldi di riferimento delle presenze monumentali naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi;
- Suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione e l'ubicazione della S.L.P. dei singoli lotti.
- Individuazione delle aree pubbliche o di uso pubblico.

## **Art. 10 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico**

### **10.1**

Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia, di paesaggio e di valutazione dell'impatto ambientale.

Gli interventi ricompresi nelle fattispecie contemplate all'art. 14 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano non sottoposti alla procedura di VIA dovranno essere assoggettati a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA).

### **10.2**

Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

### **10.3**

Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico, ivi compreso il Regolamento per l'installazione degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.

### **10.4**

Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse, secondo quanto prescritto dalle disposizioni specifiche contenute nei regolamenti comunali e, in particolare, nel Regolamento Edilizio. A tal fine in appendice alle presenti Norme tecniche di attuazione si riporta una norma di indirizzo per l'elaborazione di detti regolamenti, ai quali è demandata la formulazione delle disposizioni applicative in termini di prescrizioni e di incentivi.

## TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE

---

### **Art. 11 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone**

#### **11.1**

Il Piano delle Regole individua il tessuto urbano consolidato e, al suo interno, l'ambito dei Nuclei di antica formazione e quello delle altre zone aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

Zona A	Residenziale di recupero del centro storico
Zona B/R	Residenziale di recupero del tessuto di antica formazione
Zona B1	Residenziale a bassa densità fondiaria;
Zona B2	Residenziale a media densità fondiaria;
Zona B/P	Produttiva mista esistente e di completamento
Zona B/T	Terziaria esistente e di completamento
Zona A.P.	Attrezzature private di interesse generale
Zona E	Produttiva agricola
Zona F1	Aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
Zona F2	Area di cava cessata destinata a servizi di interesse generale
Zona ST	Aree per attrezzature tecnologiche
Zona VP	Aree destinate a verde privato

Nell'azonamento del Piano delle regole sono inoltre definite le zone di rispetto stradale, cimiteriale, degli elettrodotti e lungo i corsi d'acqua, e le aree destinate alle strade esistenti e alla realizzazione di nuove sedi stradali.

Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ognuna delle suddette zone, ad eccezione delle zone F1 e F2 per le quali si rinvia al Piano dei servizi.

### **Art. 12 - Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato**

#### **12.1 - Salvaguardia delle S.L.P. e delle volumetrie esistenti**

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle S.L.P. e delle volumetrie esistenti, con la sola eccezione degli edifici oggetto di condono edilizio per i quali la verifica dell'indice fondiario di zona è vincolante. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle S.L.P. e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano.

In ogni caso il volume esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificato e asseverato secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

### **12.2 - Derogabilità del rapporto di copertura**

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

### **12.3 - Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

Nelle zone edificabili del tessuto consolidato residenziale e produttivo gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali S.L.P. destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, descritta nel Piano dei Servizi. Dette superfici devono rientrare nel limite massimo del 30% della S.L.P. dell'intervento oggetto della procedura abilitativa.

<b>Art. 13 - Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali</b>
---

### **13.1**

Le zone residenziali del tessuto urbano consolidato sono gli ambiti occupati da insediamenti prevalentemente o esclusivamente costituiti da edifici di tipologia residenziale, articolati nelle zone contraddistinte con le sigle A, B/R, B1 e B2, identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

### **13.2 - Obiettivi**

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
- il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti nell'isolato e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine è derogabile il parametro Dc.



### **13.3 Destinazioni d'uso**

In riferimento alla classificazione di cui all'art. 4 la destinazione d'uso principale delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è costituita dalla residenza (R).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, e purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona:

- le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (S1, S4);
- le attività del settore terziario (T);
- le attività di pubblico esercizio (P).

Sono espressamente escluse le funzioni attinenti la produzione di beni materiali del gruppo funzionale S1 non compatibili con la caratterizzazione residenziale della zona, e in ogni caso le attività di magazzinaggio, autotrasporto e logistica, commercio all'ingrosso e distribuzione di carburante (S2, S3, S5 e S6).

Le attività di commercio al dettaglio (C) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

### **13.4 - Condizioni per la modifica delle destinazioni d'uso**

Fatta salva la necessità di verifica di cui all'art. 4.5 delle presenti norme, nell'ambito delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il cambiamento della destinazione d'uso è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui al precedente art. 6, nei seguenti casi:

- cambiamento dalla destinazione produttiva secondaria (S) a residenza (R);
- cambiamento da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.L.P. risulti maggiore di m<sup>2</sup> 400 (T3);

### **13.5 – Disposizioni particolari**

La distanza Dc potrà essere derogata nei seguenti casi:

- edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di cui all'art. 13.5;
- sopralzo e/o ampliamento che non riduce la distanza esistente;
- costruzione contestuale a confine su proprietà limitrofe;
- convenzione con il confinante.

In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.l. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

In presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine esclusivo di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.

La realizzazione delle autorimesse private e delle tettoie é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza Dc purché la loro altezza, nell'ambito della superficie compresa entro la distanza di m 5,00 da confine in oggetto, non superi i m 2,80. Agli effetti della presente norma l'altezza consiste nella differenza tra la quota di terra e la quota dell'estradosso della copertura.

### **13.6 - Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo**

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, adottando un indice Ut uguale all'indice Uf assegnato a ogni zona, quando si configuri intervento di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo di volume superiore a 20.000 m<sup>3</sup>. In tal caso è obbligatoria la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria (S2) nella misura minima prevista dal Piano dei servizi.

<b>Art. 14 - Nuclei di antica formazione</b>
--

#### **14.1 – Definizioni e obiettivi**

Le tavole di azionamento individuano il perimetro dei nuclei di antica formazione del capoluogo e delle frazioni, desunti dalla cartografia IGM prima levata (1888).

All'interno di detto perimetro sono comprese aree così classificate:

- Zona A: comprende aree e costruzioni di rilevante valore nel paesaggio urbano, per la conservazione dell'impianto morfologico storico, per la qualità architettonica degli edifici ovvero per la significatività della tipologia edilizia.
- Zona B/R: comprende, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come "meritevoli di conservazione", anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo.
- Zone B1 e B2: comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici;
- Zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le zone A e B/R sono individuate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di Recupero (P.R.) prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a P.R. o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C.

All'interno del perimetro delimitante i nuclei di antica formazione, oltre alle norme di seguito specificate per ognuna delle zone che vi sono comprese, si applica la seguente disciplina:

- tutti i progetti comportanti modifica delle facciate o delle coperture degli edifici esistenti e tutti i progetti di nuova edificazione sono assoggettati all'esame della commissione del paesaggio;
- in sede di esame da parte della commissione del paesaggio particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati.

## **14.2 - Allineamenti**

Nella Tav. RP-06 sono indicati gli allineamenti da conservare. L'indicazione di allineamento è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia e alla conservazione della tipologia a corte.

In particolare gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte. A tal fine la superficie delle corti unitarie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

## **14.3 - Documentazione a corredo dei progetti**

Per tutti i progetti edilizi riguardanti edifici compresi nelle zone A e B/R di recupero, a qualunque procedura abilitativa siano assoggettati, la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso, secondo il metodo del restauro.

## **14.4 - Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche dei nuclei di antica formazione**

### **14.4.1 – Edifici compresi in zona di recupero (zone A e B/R)**

Gli edifici compresi nelle zone A e B/R costituiscono, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo. In generale pertanto, ferme restando le norme contenute nel regolamento edilizio comunale, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti ed essere coerenti con le seguenti prescrizioni.

Sopralzi. Gli interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali, anche in applicazione delle norme sul recupero abitativo dei sottotetti, devono tendere a garantire l'allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. L'allineamento delle aperture deve avvenire tenendo conto di assi di simmetria. Al fine della verifica di tali indirizzi, per gli interventi significativi dal punto di vista del rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato da strumenti urbanistici adottati o da altri progetti edilizi in corso di attuazione, i relativi progetti devono essere corredati da esauriente documentazione specifica sul contesto costituito dagli edifici confinanti e prospicienti.

Coperture. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) e marsigliesi, ovvero in lastre di rame. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato con cornicione sottostante la falda sporgente.

Facciate. Le facciate degli edifici compresi in zona di recupero saranno finite con intonaci a civile per esterni colorato in pasta o tinteggiato a fresco, con colori ricorrenti del posto (terre naturali), salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. E' espressamente vietato l'impiego di tinteggiature e intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in materiale ceramico o simile.

La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 0,80.

Sono vietati nuove logge e nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico.

I pluviali a vista saranno in rame.

Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.

Serramenti: devono essere in legno o con finitura esterna in legno. Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo in verticale. L'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con persiane, o in alternativa con avvolgibili nel caso siano già presenti nell'edificio esistente fin dalla sua realizzazione.

Nel caso di apertura di nuove finestre o di modifica di quelle esistenti, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona.

Portoni e vetrine. Sono espressamente vietati, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale).

I portoni devono essere realizzati in materiali lignei, le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna, con saracinesche a rullo o a maglia aperta in metallo verniciato.

Parapetti, inferriate e recinzioni. I parapetti di balconi e ballatoi, le inferriate delle finestre e le parti trasparenti delle recinzioni, compresi i cancelli, devono di norma essere realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio. Le recinzioni devono avere un basamento di altezza massima m 0,50.

Cortili. I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

#### **14.4.2 – Edifici compresi nelle zone B1 e B2**

Ferma restando la disciplina generale di cui al precedente punto 14.1:

- per gli interventi nell'ambito delle zone A e B/R si applicano le norme specifiche di cui ai successivi punti del presente articolo;
- per gli interventi nell'ambito delle zone B1 e B2 si applicano le norme di cui ai successivi articoli 15 e 16.

#### **14.5 - Esame dell'impatto paesistico**

I progetti che propongono soluzioni non coerenti con i precedenti indirizzi sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale.

## **14.6 - Zona A: residenziale di recupero del centro storico**

### **14.6.1 – Obiettivi generali**

Nell'ambito della zona A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azzonamenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche.

### **14.6.2 - Destinazioni d'uso**

La disciplina delle destinazioni d'uso determinata all'art. 12 è così specificata.

Con riferimento alle attività di produzione di beni materiali (S), sono escluse le destinazioni d'uso dei gruppi funzionali S1, S2, S3, S5 e S6. Le attività dell'artigianato di servizio (S4) e le attività di commercio al dettaglio (C) sono ammesse previa attenta verifica della compatibilità con le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti.

### **14.6.3 - Modalità di intervento**

Nella zona A sono prescritte le seguenti modalità d'intervento (vedi tav. PR-06):

- sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti non comportanti permesso di costruire;
- per gli ambiti specificamente individuati nelle tavole di azzonamento, gli interventi comportanti permesso di costruire sono assoggettati a piano attuativo (Piano Particolareggiato o Piano di Recupero);
- per gli edifici non compresi in ambiti assoggettati a piano attuativo, gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, il restauro o il risanamento conservativo sono ammessi previo permesso di costruire convenzionato (LR 12/05, art. 10, comma 2).

### **14.6.4 - Indici e parametri edilizi**

Nell'ambito della zona A, per gli interventi assoggettati a piano attuativo, trovano applicazione i seguenti indici e parametri edilizi:

- 1) densità edilizia: per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, la densità edilizia fondiaria non deve superare quella preesistente; sono vietate le nuove costruzioni, mentre sono ammessi parziali e limitati interventi di demolizione e ricostruzione, che siano chiaramente coerenti con la precipua finalità conservativa e rispettino rigorosamente la tipologia esistente; in ogni caso deve essere tassativamente rispettata la tipologia a corte, ove questa connoti la morfologia esistente;
- 2) altezza degli edifici: per le operazioni di risanamento conservativo è vietato superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni l'altezza massima di ogni edificio sarà stabilita da piani attuativi in relazione a quella degli edifici circostanti, e non può in ogni caso superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico - artistico.

## **14.7 - Zona B/R: residenziale di recupero del tessuto di antica formazione**

### **14.7.1**

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, è individuata la zona B/R di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La zona B/R comprende, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come "meritevoli di conservazione", edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo. In generale pertanto gli interventi in zona B/R saranno tesi alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti e coerenti con le seguenti norme esigenti.

Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di recupero prescritti in base a deliberazioni già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a Piano di recupero o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C.

### **14.7.2 - Destinazioni d'uso**

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 12.

### **14.7.3 - Norme generali della zona B/R**

Negli ambiti individuati come zone B/R nelle tavole di azionamento del Piano delle regole si applicano le seguenti norme generali.

- a) La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 12, fatta salva la possibilità di specifiche previsioni adottabili in ambiti assoggettati a Piano di Recupero.
- b) Per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche della zona di recupero si applicano gli indirizzi prescritti per la zona A (art. 14.4).
- c) Fatto salvo l'ultimo capoverso dell'art. 3.7 nel caso di recupero di sottotetti esistenti a fini abitativi, l'altezza massima degli edifici è determinata in  $H = m 13,85$ .

### **14.7.4 - Normativa specifica per le aree e gli edifici compresi in zona B/R e assoggettati a pianificazione attuativa**

Nei casi in cui è prevista la formazione di un piano esecutivo, sono sempre consentiti, in attesa di tale piano, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa, con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale in atto e che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25% delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

Gli interventi non contemplati dal comma precedente che, con un insieme sistematico di opere, investono più edifici, porzioni di isolato o interi isolati, e in generale gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati a Piano di recupero, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la S.L.P. massima ammessa è pari a quella esistente, senza tenere conto delle superfetazioni, con un aumento massimo del 10%;
- l'altezza delle costruzioni deve tendere a garantire l'allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi, a eliminare se possibile quelli esistenti: ove tali obiettivi lo richiedano, potrà essere superata l'altezza massima di cui al precedente art. 14.7.3 nella misura minima necessaria a conseguirli.

Per il comparto comprendente la cascina Bergamina, identificato negli azionamenti con specifico simbolo (■), il Piano di Recupero deve rispettare l'lt di 15.000 m<sup>3</sup>/ha, che dovrà verificarsi al lordo del volume della cascina ( $V = S.L.P. \times 3,00$ ), per qualsiasi destinazione d'uso le venga attribuita in sede di piano attuativo, ivi comprese le attività pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale. La convenzione dovrà prevedere e regolamentare le modalità di trasferimento delle attività economiche e dei residenti ivi insediati per i quali, nella fase di attuazione delle previsioni del Piano di Recupero, sia previsto uno spostamento temporaneo o definitivo.

#### **14.7.5 - Normativa generale per le aree e gli edifici compresi in zona B/R e non assoggettati a pianificazione attuativa**

Nei casi in cui non è prevista la formazione di un piano attuativo, oltre che gli interventi sempre consentiti nei casi in cui è prevista la formazione di un piano attuativo di cui al precedente punto 14.7.4, sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- modifica di destinazione d'uso da altra funzione a quella residenziale, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 13.4.

Qualora per singoli edifici non definiti "meritevoli di conservazione" ricorrano situazioni di comprovata fatiscenza, tale da rendere improponibile l'intervento di recupero, l'intervento di ristrutturazione edilizia sostitutiva non riconducibile all'intervento di ristrutturazione urbanistica è autorizzabile senza preventivo piano attuativo, purché il richiedente si impegni con atto trascritto a favore del Comune e a proprie cura e spese, a praticare, limitatamente alla parte con destinazione d'uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il Comune e a concorrere negli oneri di urbanizzazione. In tali casi il progetto di nuova edificazione deve essere corredato da specifica relazione documentante l'improponibilità dell'intervento di recupero dell'edificio esistente, e la nuova edificazione deve rispettare il limite quantitativo massimo della S:L:P: esistente, oltre che tutte le norme regolamentari.

## **Art. 15 - Zona B1 residenziale esistente e di completamento a bassa densità**

### **15.1**

Gli interventi nella zona omogenea B1 devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 12

### **15.2 - Indici e parametri**

- Uf: 0,46 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>;
- Rc: 40%;
- H: m 10,80;
- Dc: m 5,00.

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.

### **15.3 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

In presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine esclusivo di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusiva o prevalente a funzioni compatibili con la residenza in atto alla data di adozione delle presenti norme, in caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento, detta destinazione potrà essere confermata.

## **Art. 16 - Zona B2 residenziale esistente e di completamento a media densità**

### **16.1**

Gli interventi nella zona omogenea B2 devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 12

### **16.2 - Indici e parametri**

- Uf: 0,61 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>;
- Rc: 40%;
- H.: m 13,85;
- Dc: m 5,00.

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.



### **16.3 - INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

In presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine esclusivo di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.

Per gli edifici con destinazione d'uso esclusiva o prevalente a funzioni compatibili con la residenza in atto alla data di adozione delle presenti norme, in caso di interventi di ristrutturazione o ampliamento, detta destinazione potrà essere confermata.

<b>Art. 17 - Zone del tessuto urbano consolidato produttivo: norme generali</b>
---

#### **17.1 - Destinazioni d'uso**

Le zone B/P (produttiva mista esistente e di completamento), B/T (terziaria esistente e di completamento) e A.P. (attrezzature private di interesse generale), identificate negli elaborati grafici del Piano delle Regole, costituiscono il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali (gruppo funzionale S) e servizi (gruppo funzionale T), nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente.

Le attività di commercio al dettaglio (C) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (R), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei seguenti limiti:

- le unità residenziali, destinate ai titolari o ai custodi delle unità produttive, non potranno eccedere la S.L.P. complessiva di m<sup>2</sup> 300;
- la S.L.P. con destinazione residenziale non potrà essere superiore a quella dell'unità produttiva;
- le unità residenziali di cui sopra saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle S.L.P. destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali (S), ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- a uffici o altre attività terziarie (T).

## **17.2 - Disposizioni particolari**

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali S.L.P. destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

Sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero permesso di costruire convenzionato gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti, ove la relativa S.L.P. sia superiore a 6.000 m<sup>2</sup>.

La distanza Dc potrà essere derogata nei seguenti casi:

- edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di cui all'art. 13.5;
- sopralzo e/o ampliamento che non riduce la distanza esistente;
- costruzione contestuale a confine su proprietà limitrofe;
- convenzione con il confinante;
- salvaguardia degli allineamenti esistenti su spazi pubblici.

In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

A confine con aree appartenenti alla zona residenziale, nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,80.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc = 10% in aggiunta al Rc di cui al comma precedente.

Altezze maggiori di m 15,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

<b>Art. 18 - Zona B/P produttiva mista esistente e di completamento</b>
---

## **18.1 - Destinazioni d'uso**

Lo stato di fatto è caratterizzato dalla compresenza, anche nell'ambito di una stessa unità locale, di attività di produzione di beni materiali e di servizi: insediamenti produttivi esistenti e in attività, prevalentemente industriali o artigianali (ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi, attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi connessi a dette attività produttive insediate nella zona), con presenza significativa di attività terziarie (magazzini di attività commerciali generalmente non esercitate in zona, sedi di attività professionali, di ricerca e laboratorio, di servizio alle imprese, collegate con le attività produttive presenti o da esse autonome), e presenza marginale di residenza (sia collegata alle attività produttive che, raramente, autonoma da queste) e rari lotti liberi da edificazione.

La destinazione d'uso principale della zona B/P è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (S). La residenza (R) è esclusa. La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

### **18.2 - Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale**

Nelle zone B/P per le quali la destinazione d'uso principale è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (S), la destinazione di parte della S.L.P. a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della S.L.P. complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla S.L.P. complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come S.L.P. a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stationamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui all'art. 6 in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.L.P. risulti maggiore di m<sup>2</sup> 800, o in tutti i casi in cui le attività, di prestazione di servizi ovvero commerciali, comportino affluenza di pubblico;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nei casi e nelle quantità previste all'art. 4.5.3.

### **18.3 - Indici e parametri**

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri.

- Ut: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli ambiti assoggettati a preventivo P. L.
- Uf: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli interventi assoggettati a permesso di costruire semplice
- Rc: 60%
- H: m 15,00
- Dc: m 5,00

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 17.2.

### **18.4 - Insediamento produttivo unitario**

Costituiscono un insediamento produttivo unitario l'insieme degli isolati o porzioni di isolato identificati in azzonamento con la sigla B/P-U. Sono funzionalmente connesse a

tale comparto anche le relative aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, oltre alle attrezzature private della zona A.P.-7.

Per detto comparto le verifiche di indici e parametri saranno effettuate con riferimento alla sua superficie fondiaria complessiva risultante dalla somma di tutte le superfici fondiarie classificate nell'azzonamento come zona B/P-U, anche nel caso di ricorso al Piano attuativo di cui all'art. 18.6.

### **18.5 - Norme particolari per gli insediamenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle regole**

Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice  $U_f$  o il rapporto  $R_c$  di cui al precedente comma consentono ampliamenti inferiori al 10% della S.L.P. esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili *una tantum* incrementi massimi della S.L.P. esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle S.L.P. esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

### **18.6 - Piani attuativi**

È fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato in caso di S.L.P. maggiore o uguale a  $m^2$  6.000. In tal caso si adotta l'indice  $U_t = 0,8 m^2 / m^2$ , ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando le condizioni dello stato di fatto ne configurino la possibilità.

## **Art. 19 - Zona B/T terziaria esistente e di completamento**

### **19.1 - Destinazione d'uso**

La destinazione d'uso principale della zona B/T è costituita dalle attività terziarie tecnico amministrative (T). La residenza (R) è esclusa. Le attività di produzione di beni materiali (S) sono ammissibili quando costituiscono, fisicamente e funzionalmente, pertinenza della principale attività terziaria.

La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

## 19.2 - Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Ut: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli ambiti assoggettati a preventivo P. L.
- Uf: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli interventi assoggettati a permesso di costruire semplice
- Rc: 30%
- H: m 20,00
- Dc: m 5,00

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 17.2.

<b>Art. 20 - Zona A.P.: Attrezzature private di interesse generale</b>
--

### 20.1

La destinazione d'uso principale della zona A.P. è l'attività per il tempo libero (T5), sportiva, ricreativa e di svago, culturale, ricettiva e di ristorazione, di proprietà e gestione privata.

La residenza (R) è esclusa. Le attività di produzione di beni materiali (S) sono ammissibili quando costituiscono, fisicamente e funzionalmente, pertinenza della principale attività terziaria.

La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

### 20.2

L'edificazione è regolata dagli indici e parametri riferiti a ciascun ambito individuato nelle tavole di azionamento con numerazione progressiva e specificamente definiti nel successivo punto 20.3.

### 20.3 - Norme particolari

Con riferimento ai singoli ambiti in cui la zona A.P. è articolata negli azionamenti, valgono le seguenti norme particolari.

---

#### Ambiti A.P.-1, A.P.-4, A.P.-5, A.P.-6

---

Le previsioni di piano risultano in tali ambiti già parzialmente o totalmente attuate. Eventuali completamenti o ristrutturazioni sono assoggettati a permesso di costruire semplice, nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- Uf: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Rc: 30%
- H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00

In caso di interventi con S.L.P. di nuova costruzione, anche attraverso demolizione e ricostruzione, superiore al 50% del valore massimo consentito in base agli indici e parametri di cui sopra, è obbligatoria l'approvazione di un preventivo P.L., esteso all'intero ambito, nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- Ut: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione
- Rc: 30%
- H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00

---

#### Ambiti A.P.-2 e A.P.-3

---

Tali ambiti costituiscono nel loro insieme un insediamento unitario destinato all'esercizio e alla promozione delle attività ippiche.

Eventuali completamenti o ristrutturazioni sono assoggettati a permesso di costruire semplice, nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- Uf: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione
- Rc: 20%
- H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00

Detti indici e parametri devono essere verificati in base alla superficie territoriale del solo ambito A.P.-2, ove deve altresì concentrarsi qualsiasi intervento di edificazione. Nel rispetto di detti indici e parametri, e per una quota non superiore al 25% della S.L.P. massima ammessa, è consentibile la residenza per il personale impiegato nell'attività ippica.

L'ambito A.P.-3, compatibilmente con il permanere della pista di allenamento, deve essere sistemato a parco: è consentibile la realizzazione di modesti edifici di servizio (box per cavalli, bar, servizi igienici, depositi attrezzi), con rapporto di copertura non superiore al 5%, la cui S.L.P. sarà scomputata da quella ammessa nella parte A.P.-2.

L'attuazione è subordinata a preventivo P.L. esteso unitariamente a entrambi gli ambiti A.P.-2 e A.P.-3 per interventi comportanti una S.L.P. complessiva, ivi compresa quella già edificata e anche se oggetto di successive distinte istanze, superiore a 10.000 m<sup>2</sup>. In tal caso si applicano i seguenti indici e parametri.

- Ut: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione
- Rc: 20%
- H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00

---

## Ambito A.P.-7

---

L'ambito A.P.-7 è specificamente destinato alle attività di centro sportivo, ricreativo e formativo nel contesto dell'attività del complesso produttivo esistente e identificato nell'azzonamento come zona B/P-U (complesso produttivo unitario). Gli interventi finalizzati alla ristrutturazione o all'ampliamento delle attrezzature esistenti sono subordinati a contestuale e specifica convenzione che regolamenti l'uso delle attrezzature stesse nel contesto del complesso produttivo di cui fa attualmente parte, e devono rispettare i seguenti indici e parametri.

- Uf: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione
- Rc: 20%
- H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00

L'ambito A.P.-7 è altresì individuato come possibile ambito di trasformazione nel Documento di Piano. In tal caso si rinvia per coordinamento ai Criteri di attuazione del Documento di piano e alle schede d'ambito dell'allegato A.

### **Art. 21 - Zona ST destinata a servizi tecnologici**

Le aree classificate in tale zona sono destinate ad attrezzature e impianti pubblici o privati di carattere tecnologico, quali rimesse dei mezzi di trasporto pubblico, centri collaudi autoveicoli, centrali telefoniche, centrali e cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti radiotelevisivi, impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, dell'acquedotto, di distribuzione gas metano per autotrazione nonché centri di lavoro per la manutenzione di detti impianti e le relative opere accessorie, ivi comprese le attrezzature a servizio del personale operante negli impianti suddetti.

Gli interventi sono soggetti alla verifica del parametro Rc: 70%.

Esclusivamente nell'area della stazione ENEL di via Edison oltre alle attrezzature a servizio del personale, è ammessa la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti le funzioni svolte nella sede di Settimo Milanese.

### **Art. 22 - Tutela e sviluppo del verde**

#### **22.1 - Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato**

Nelle aree individuate nell'azzonamento con apposita campitura e simbolo VP, destinate a verde privato, è prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e la realizzazione di piantagioni con funzione di schermo acustico e visivo, giardini o parchi, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi), con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato. E' altresì ammessa la realizzazione totalmente in sottosuolo di autorimesse private di pertinenza di edifici esistenti o progettati, a condizione che la relativa copertura sia realizzata in forma di giardino. Tale possibilità non è ammessa in zona omogenea A.

Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la formazione di una fascia alberata con essenze atte a garantire un effetto di schermatura verso gli spazi pubblici e le aree residenziali confinanti.

## **22.2**

In generale gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

Per le aree ove sia prevista in azzonamento la destinazione a verde privato, l'istanza di permesso di costruire deve obbligatoriamente contemplare anche l'attuazione di tale previsione, anche nel caso di lotti già parzialmente o totalmente edificati.

Le aree individuate in azzonamento e destinate a verde privato sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità esclusivamente nel caso in cui risultino altresì classificate con apposita simbologia grafica in zone edificabili. Fatta salva detta fattispecie, tali aree non saranno computabili ai fini di detta verifica.

In nessun caso si potrà tenere conto della superficie destinata a verde privato nella verifica del rapporto di copertura (Rc).

Nell'ambito di un progetto complessivo riguardante terreni classificati in parte in zone edificabili e in parte in zona destinata a verde privato, potrà essere proposta una articolazione spaziale differente tra edificio e giardino rispetto a quella prevista dall'azzonamento, a condizione che, sulla base dell'assetto complessivo (edifici e relative aree di pertinenza) previsto dal progetto, sia comprovata la correttezza del suo inserimento nel contesto degli edifici e delle reti delle urbanizzazioni circostanti, e siano rispettate la dimensione minima della superficie destinata a verde privato desumibile dall'azzonamento e la distanza minima dai confini di proprietà (Dc).

## **22.3**

Ogni richiesta di permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti (specie, varietà, altezza, circonferenza del tronco all'altezza di m 1,00 dal colletto), nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso. Vanno altresì osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali

## **22.4**

Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è severamente vietato, se non per comprovate necessità e in base ad autorizzazione, che sarà emanata previa acquisizione di pareri qualificati da parte di enti o professionisti esperti in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la necessità di differenti soluzioni.



## **Art. 23 - Zona E - Aree destinate all'agricoltura**

### **23.1 - Definizione**

La Zona E comprende le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico. A tal fine, in riferimento alla legge regionale 5 marzo 2005, n. 12 ;

- nelle aree destinate all'agricoltura sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 59;
- nell'ambito delle aree agricole sono individuate quelle alle quali è attribuito interesse strategico di cui all'art. 15.4;
- l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati in particolare nelle tavv. DP.1-01 (Vincoli ambientali e paesaggistici sovraordinati) e DP.1-06 (Carta del paesaggio alla scala comunale.)

### **23.2 - Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è l'attività agricola (gruppo funzionale A) che comprende attività di allevamento e trasformazione dei prodotti agricoli; l'attività agricola ricomprende l'attività agrituristica e la vendita dei prodotti dell'azienda agricola stessa, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia.

In particolare la residenza è ammessa alle condizioni di cui alla richiamata legge regionale 5 marzo 2005, n. 12.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Al fine di consentire e incentivare l'utilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona E è consentita l'attività di allevamento equino con annesso maneggio di cui alla vigente legislazione regionale. In ogni caso le attività ammesse sono condizionate al prioritario riutilizzo e recupero delle strutture e degli edifici esistenti.

I terreni destinati all'agricoltura compresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono altresì soggetti alle prescrizioni del vigente PTC.

### **23.3 - Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio**

Fatte salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano di Settore Agricolo (PSA), in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, e tutelato dalla normativa specifica di cui all'art. 30;

- devono essere mantenuti i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti e lungo quelli non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, individuati nella tav. DP.1-06 (Carta del paesaggio alla scala comunale);
- sono tutelati: fontanili e rogge da essi derivati; eventuali edificazioni di margine dovranno rispettare la distanza di m 50 misurata dall'orlo della testa e di m 10 lungo l'asta almeno per m 200.
- le destinazioni d'uso sono condizionate al prioritario utilizzo delle strutture rurali esistenti;
- la costruzione di nuovi edifici non residenziali o non destinati a serre per l'attività orto-floro-vivaistica, è ammessa a distanza non inferiore a m 150 dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali;
- le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo e le indicazioni del Parco;
- non é consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

#### **23.4 - Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame**

Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento e alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto del Regolamento locale d'Igiene e in generale dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui e delle altre misure di tutela dell'ambiente.

In particolare:

- per gli edifici e le strutture non destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 200 metri dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola; E' consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica alla data di adozione delle presenti norme, posti a distanza inferiore a quella sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto.
- gli edifici e le strutture destinate all'allevamento di suini sono vietati in caso di allevamenti industriali, e ammessi esclusivamente in caso di aziende familiari; gli edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 300 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali.

L'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente alle norme e ai regolamenti in materia.

Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti comunitari, nazionali e regionali.

#### **23.5 - Edifici sparsi non adibiti a usi agricoli**

Per gli edifici sparsi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non facenti parte di cascine, non abusivi o condonati e non adibiti a usi agricoli, fermo restando il divieto di modifiche della destinazione d'uso in atto in altre destinazioni non agricole,

sono ammessi i seguenti interventi finalizzati a regolarne l'uso e il riattamento funzionale:

- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;
- ampliamento e/o sopraelevazione, con un limite massimo di aumento del 20% della S.L.P. realizzabile "una tantum".

## **23.6**

I percorsi ciclo-pedonali previsti dal PGT all'esterno del centro abitato e non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, in area stradale o nelle relative fasce di rispetto, devono valutarsi come mera indicazione programmatica. La loro eventuale realizzazione sarà prevista con approvazione di specifici progetti di opera pubblica, previo accertamento della loro compatibilità con la prioritaria destinazione dei suoli circostanti all'attività agricola e zootecnica.

### **Art. 24 - Zona F, area di cava cessata**

Nell'azonamento del Piano delle regole è individuata la zona di cava cessata di Monzoro (art. 37 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano), per la quale, in accordo con l'ente gestore del parco e con gli altri comuni territorialmente interessati (Cusago e Milano), gli interventi di trasformazione sono subordinati alla predisposizione di un progetto specifico di recupero ambientale e di attrezzatura finalizzata all'uso pubblico, in coerenza con le disposizioni del piano di settore Fruizione previsto dall'art. 19 delle NTA del PTC.

### **Art. 25 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM)**

#### **25.1 – Prevalenza del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM**

All'interno dei territori ricompresi nel perimetro del PASM si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su eventuali previsioni difformi.

#### **25.2 – Autorizzazione paesaggistica**

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione dei fabbricati nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.

Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo".

### **25.3 – Pianificazione attuativa di aree interne al PASM**

Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al PASM sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del PASM.

### **25.4 – Pianificazione attuativa di aree esterne al PASM e con esso confinanti**

In caso di piani attuativi di aree esterne al Parco ma adiacenti allo stesso, questi dovranno prevedere misure mitigative arboree e arbustive, ovvero assumere scelte differenti adeguatamente motivate, la cui coerenza sarà oggetto di specifico giudizio da parte della competente commissione per il paesaggio.

### **25.5 – Dichiarazione di Compatibilità Ambientale**

La realizzazione di infrastrutture viabilistiche all'interno del PASM è subordinata a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA) ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PTC.

### **25.6 – Edifici e impianti esistenti**

L'allegato repertorio degli edifici compresi nel PASM non comporta l'individuazione di immobili esistenti e di attività giudicati incompatibili rispetto alle finalità del Parco. Nelle tavole di azionamento detti immobili e le relative aree di pertinenza sono identificati e classificati in base alla destinazione d'uso in atto.

Ai sensi degli artt. 3.1 let.d), 25.6 e 27.5 delle NTA del PTC, per gli edifici esistenti adibiti a usi non agricoli è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto o la modifica nell'ambito della classificazione di zona, con un limite massimo di aumento del 20% della S.L.P. realizzabile "una tantum".

## **Art. 26 - Zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale**

### **26.1**

Nei casi stabiliti dal Codice della strada le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza ivi stabilita: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azionamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili. Nei casi di terreni compresi in zona di rispetto cimiteriale e classificati nell'azionamento tra le zone edificabili, pur applicandosi gli indici di edificabilità anche all'area in zona di rispetto, le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona.

**26.2** - Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.

### **26.3 Zona di rispetto stradale**

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

### **26.4 - Zona di rispetto cimiteriale**

La superficie compresa in zona di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

### **26.5 - Fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale**

Le fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale sono individuate nelle tavole di azionamento del Piano delle regole. La relativa disciplina è specificamente definita all'art. 30 delle presenti norme.

### **26.6 – Fasce di rispetto degli elettrodotti**

Le nuove costruzioni devono rispettare la normativa, nazionale e regionale, finalizzata alla tutela della salute umana dall'esposizione ai campi elettromagnetici.

## TITOLO III - DISCIPLINA PER SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO

---

### **Art. 27 - Attività commerciali**

Con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'art. 4 delle presenti norme, le attività del commercio al dettaglio (gruppo funzionale C) sono soggette alle seguenti norme.

#### **27.1 - Esercizi di vicinato C1**

Gli esercizi di vicinato C1 ( $SV < 250 \text{ m}^2$ ), alimentari e non alimentari, sono ammissibili:

- nelle zone residenziali di cui all'articolo 13 (zone A, B/R, B1 e B2);
- nelle zone produttive di cui all'articolo 17 (zone B/P, B/T e A.P).

#### **27.2 - Medie strutture di vendita C2 ( $SV < 400 \text{ m}^2$ )**

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 27.6 le medie strutture di vendita C2 sono ammesse, previo permesso di costruire convenzionato:

- nelle zone residenziali di cui all'art. 13 (zone A, B/R, B1 e B2);
- nella zona B/T, con particolari condizioni per la dotazione di parcheggi.

Il progetto deve essere corredato dalla dimostrazione della sussistenza di una delle seguenti condizioni:

- che l'edificio sia servito da aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico già sufficienti sulla base di cessioni di aree al Comune in diretta relazione con la realizzazione dell'edificio stesso o con sue precedenti modifiche d'uso;
- che sia reperita nell'ambito della superficie fondiaria privata una superficie da destinare a parcheggio della clientela, di dimensione pari al 100% della Superficie lorda di pavimento;
- che sia reperita una idonea superficie di cessione da destinare a parcheggio pubblico pari al 50% della Superficie lorda di pavimento e sia dimostrata la dotazione di parcheggi privati nella misura minima prevista dalla legge 122/1989.

#### **27.3 - Medie strutture di vendita C3 ( $SV \leq 1.000 \text{ m}^2$ )**

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 27.6 le medie strutture di vendita C3 sono ammissibili nelle zona B/T ove sono già insediati i centri commerciali esistenti.

#### **27.4 - Medie strutture di vendita C4 ( $SV \leq 2.500 \text{ m}^2$ )**

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 27.6, le medie strutture di vendita C4 sono ammissibili nelle zona B/T ove sono già insediati i centri commerciali esistenti.

#### **27.5 - Grandi strutture di vendita C5 ( $SV > 2.500 \text{ m}^2$ )**

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 27.6, le grandi strutture di vendita C5 sono ammissibili nelle zona B/T ove sono già insediati i centri commerciali esistenti.

## **27.6 - Casi specifici e condizioni particolari**

### **27.6.1 - Zona B/P-U (ex Italtel)**

La zona del tessuto urbano consolidato produttivo B/P-U “ex Italtel” è individuata dal Documento di Piano come Ambito di trasformazione assoggettato a pianificazione attuativa.

Sono ammissibili, esclusivamente a seguito di detta pianificazione, le medie strutture C2 ( $SV \leq 400 \text{ m}^2$ ), a condizione che sia reperita una superficie di cessione da destinare a parcheggio pubblico pari al 100% della S.L.P., e che sia dimostrata la dotazione di parcheggi privati nella misura minima prevista dalla legge 122/1989.

### **27.6.2 - Zona B/P ex Ferretti**

La zona del tessuto urbano consolidato produttivo B/P “ex Ferretti” è individuata dal Documento di Piano come Ambito di trasformazione assoggettato a pianificazione attuativa. Sono ammissibili, esclusivamente a seguito di detta pianificazione, le medie strutture C2 ( $SV \leq 400 \text{ m}^2$ ), a condizione che sia reperita una superficie di cessione da destinare a parcheggio pubblico pari al 100% della S.L.P., e che sia dimostrata la dotazione di parcheggi privati nella misura minima prevista dalla legge 122/1989.

### **27.6.3 - Zone residenziali con particolari problemi di traffico e sosta**

Sono specificamente individuate le zone residenziali che comprendono le seguenti strade comunali:

- a) quartiere dei lavandai: vie Sempione, Tonale, Stelvio, Pordoi e Cadore;
- b) quartiere Vigna Signarca: vie Parini, Foscolo, Alfieri, Pellico, Manzoni, Carducci e Leopardi.

Negli immobili contrassegnati da numero civico corrispondente alle vie sopra elencate, sono ammissibili esclusivamente gli esercizi di vicinato C1.

### **27.6.4 - Media struttura alimentare C3 a servizio di Seguro e Villaggio Cavour**

Nell'azonamento del Piano delle regole è individuata con specifico simbolo (●) l'area comunale destinata a pubblici servizi nella quale è ammissibile, previa procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione dell'area stessa e permesso di costruire convenzionato, l'insediamento di una media struttura alimentare C3 ( $SV \leq 1.000 \text{ m}^2$ ), destinata a garantire il servizio alle frazioni di Seguro e Villaggio Cavour. Tale media struttura deve essere dotata di parcheggio pubblico di superficie pari al 100% della Superficie lorda di pavimento.

In alternativa detta struttura potrà essere realizzata, previo permesso di costruire convenzionato, in altra area edificabile, con destinazione residenziale per trasformazione d'uso di edifici produttivi, ovvero produttiva (zona B/P), della quale siano dimostrate l'idoneità per garantire il servizio e la dotazione di parcheggi, anche in sottosuolo, di cui al comma precedente.

### **27.7 - Medie strutture esistenti**

E' facoltà delle medie strutture dei gruppi funzionali C2 e C3 esistenti alla data di adozione del presente Piano, di ampliarsi in loco o di trasferirsi, nell'ambito del tessuto urbano consolidato nel rispetto delle condizioni sopra prescritte, ovvero negli ambiti di trasformazione compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente. In caso di trasferimento, nelle sedi di origine sono consentiti i seguenti subentri:

- se il trasferimento riguarda una media struttura di vendita di generi alimentari l'esercizio subentrante potrà insediarsi nella medesima sede:
  - a) nel caso di esercizi di vendita di generi non alimentari, a condizione che la superficie di vendita sia contenuta entro il limite caratterizzante il Gruppo funzionale dell'esercizio trasferito;
  - b) nel caso di esercizi di vendita di generi alimentari, a condizione che la superficie di vendita sia contenuta entro il limite caratterizzante il Gruppo funzionale C2;
- se il trasferimento riguarda una media struttura di vendita di generi non alimentari, è ammesso esclusivamente il subentro di esercizi di vendita di generi non alimentari a condizione che la superficie di vendita sia contenuta entro il limite caratterizzante il gruppo funzionale dell'esercizio trasferito.

### **27.8 - Compatibilità viabilistica**

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 150, è necessario garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

### **27.9 - Inserimento ambientale**

I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di m<sup>2</sup> 400 dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

### **27.10 - Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali**

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici a condizione che la conversione ad attività commerciale dei



fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare.

## **27.11 - Contestualità tra procedure urbanistiche, edilizie e amministrative commerciali**

### **27.11.1 - Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa**

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 m<sup>2</sup> di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.

### **27.11.2 - Contestualità col rilascio del permesso di costruire**

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.

Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del Dlgs 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

### **27.11.3 - Contestualità con la dichiarazione di inizio attività**

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

#### **Art. 28 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo**

Per i criteri comunali e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si rinvia allo specifico Regolamento ai sensi delle vigenti leggi e deliberazioni di Giunta regionali.

#### **Art. 29 - Impianti di distribuzione del carburante**

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale C6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di S.L.P. complessiva non superiore a m<sup>2</sup> 150), sono assimilate all'artigianato di servizio, e sono ammissibili nelle zone B/P (produttiva esistente e di completamento) ad eccezione delle zone con accesso da via della Libertà, e nelle zone di rispetto stradale.

Per ogni impianto, in aggiunta ai locali accessori di cui sopra, è ammessa una S.L.P. fino a 250 m<sup>2</sup> destinata a pubblico esercizio e a commercio al dettaglio.

Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio stradale, ivi compreso l'eventuale marciapiedi.

I distributori G.P.L. sono ammessi nella zona B/P (produttiva esistente e di completamento), ad eccezione delle zone gravitanti su via della Libertà, e nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

### **TITOLO IV – NORME DI DIFESA DEL SUOLO E RISORSE IDRICHE E DI TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

---

#### **Art. 30 - Reticolo idrico delle acque superficiali**

In allegato alle presenti norme si riporta la normativa in materia di polizia idraulica.

#### **Art. 31 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche**

Negli elaborati grafici di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comunale.

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di tutela di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nello studio geologico del

territorio comunale. In particolare, nelle aree incluse entro il raggio di 200 metri dai pozzi, sino a più specifica normativa sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione in sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

<b>Art. 32 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici</b>
--

### **32.1 - Classi di fattibilità**

Il territorio comunale è articolato sulla base di 4 classi di fattibilità:

- classe di fattibilità 1: fattibilità senza particolari limitazioni;
- classe di fattibilità 2: fattibilità con modeste limitazioni;
- classe di fattibilità 3: fattibilità con consistenti limitazioni;
- classe di fattibilità 4: fattibilità con gravi limitazioni.

A tali classi corrispondono distinte normative relative:

- alle indagini di approfondimento da effettuarsi prima di interventi di trasformazione del territorio;
- alle opere di mitigazione del rischio da realizzarsi;
- alle prescrizioni inerenti le tipologie costruttive.

Alla classe di fattibilità 1 - fattibilità senza particolari limitazioni - non viene ascritta alcuna porzione di territorio comunale.

Le parti di territorio comunale comprese in ciascuna delle classi di fattibilità 2, 3 e 4 sono individuate nella tav. PR-07 (Aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica) e nelle tavole DP.3-01 (Identificazione degli ambiti di trasformazione) e DP.3-02 (Sintesi delle previsioni del PGT).

Relativamente alle aree soggette ad amplificazione sismica, individuate nella medesima tav. PR-07, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità devono essere associate le norme specifiche previste dal D.M. 14 settembre 2005.

### **32.2 - Classe di fattibilità 2, con modeste limitazioni**

La classe di fattibilità 2 comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo per scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Il territorio in classe 2 presenta problematiche relative alla vulnerabilità idrogeologica medio-elevata e alle caratteristiche geotecniche che assumono diversa valenza in funzione delle destinazioni d'uso. Dovranno pertanto essere valutate:

- in ambito urbano ed extra urbano: le possibili interazioni fra gli insediamenti industriali e le acque sotterranee, soprattutto in relazione alla presenza di pozzi per uso idropotabile;
- le condizioni geotecniche locali ai fini di una corretta progettazione in ottemperanza al D.M. 14.09.05 (Norme tecniche per le costruzioni), tenuto presente che gli orizzonti superficiali presentano spesso caratteristiche geotecniche mediocri;
- l'opportunità di eseguire il calcolo dei cedimenti relativi ed assoluti in presenza di condizioni geotecniche particolarmente sfavorevoli.

I progetti di interventi di trasformazione del territorio dovranno essere corredati da una relazione contenente dette valutazioni supportate da indagini e da studi che dovranno prevedere adeguate opere di riduzione del rischio, secondo quanto di seguito specificato.

#### Indagini e studi da allegare in sede di richiesta dell'atto abilitativo

Dovranno essere predisposti in osservanza delle prescrizioni del D.M. 14.09.05 (Norme tecniche per le costruzioni) e successive modifiche per opere pubbliche e private; se necessario dovrà essere effettuata la valutazione dei cedimenti relativi ed assoluti per i terreni di fondazione.

#### Opere di riduzione del rischio:

- in ambito urbano: allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti al fine della diminuzione del grado di Rischio idrogeologico;
- in ambito industriale: allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti al fine della diminuzione del grado di Rischio idrogeologico;
- i nuovi insediamenti civili ed industriali dovranno prevedere il recapito delle acque nere in fognatura;
- gli insediamenti agricoli e le relative attività dovranno escludere lo spagliamento superficiale di acque reflue, ovvero il recapito delle stesse in fognatura o lo stoccaggio in vasche a tenuta.

### **32.3 - Classe di fattibilità 3, con consistenti limitazioni**

La classe di fattibilità 3 comprende le zone caratterizzate da depositi prevalentemente fini con falda superficiale, che presentano scadenti caratteristiche geotecniche e che sono vulnerabili dal punto di vista idrogeologico/idraulico. Il loro utilizzo a fini edificatori è pertanto subordinato alla maggiore conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici. Per gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere previste indagini per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa e sistemazione idrogeologica.

Alla classe 3 viene ascritta una porzione di territorio nelle vicinanze delle ex Cave di Monzoro, caratterizzata dalla presenza di depositi fini limosi con falda superficiale entro i primi 3 metri dal piano campagna, e di aree boschive e campi agricoli all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano.

I progetti di interventi di trasformazione del territorio dovranno essere corredati da una relazione contenente le indagini e gli studi che dovranno prevedere adeguate opere di riduzione del rischio, secondo quanto di seguito specificato.

#### Indagini e studi da allegare in sede di richiesta dell'atto abilitativo

- Studio geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico per la valutazione di compatibilità delle opere in progetto;
- per le costruzioni: osservanza di quanto previsto dal D.M. 14.09.05 (Norme tecniche per le costruzioni) e D.M. 152/06 e successive modifiche con valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti relativi ed assoluti dei terreni di fondazione;
- in ambito boschivo: quanto prescritto dalla L.R. 27/04.

#### Opere di riduzione del rischio

Dovranno essere valutate singolarmente le condizioni geotecniche locali ai fini di una corretta progettazione (calcolo dei cedimenti relativi ed assoluti) in ottemperanza al D.M. 14.09.05 (Norme tecniche per le costruzioni), tenuto presente che gli orizzonti superficiali presentano caratteristiche geotecniche scarse. In particolare :

- dovrà essere previsto allacciamento alla rete fognaria dei nuovi insediamenti urbani e/o industriali;
- ai fini della tenuta, i nuovi tratti fognari dovranno in particolare essere realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate al fine di garantire la tenuta bidirezionale, avente fondo inclinato verso l'esterno della zona di rispetto, e corredato di pozzetti rompi tratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili, oggetto di possibili manutenzioni e con idonea capacità di trattamento;
- dovranno essere adottate adeguate opere di mitigazione del rischio previsto in fase progettuale.

### **32.4 - Classe di fattibilità 4, con gravi limitazioni**

La classe di fattibilità 4 comprende le zone caratterizzate da alta pericolosità e vulnerabilità dal punto di vista idraulico, coincidenti con la superficie degli specchi d'acqua artificiali o adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione ed opere di difesa, omogeneamente distribuite in tutto il territorio comunale, per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere finalizzate al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R.12/05, e quelli di cui alla lettera d) di tipo conservativo, non comportanti demolizione e ricostruzione..

Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno essere corredate con specifica relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi con la situazione di rischio idrogeologico.

#### Fattori localmente caratterizzanti:

- caratteristiche geomorfologiche: aree con circolazione idrica superficiale
- vulnerabilità idrogeologica elevata

#### Vincoli normativi:

- R.D. 523/1904 e successive modificazioni e integrazioni (Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, Scolmatore delle piene NO);
- R.D. 368/1904 e s.m.i (Reticolo del Consorzio Est Ticino Villoresi)
- D.G.R. 7/7868 e successive modificazioni e integrazioni (Reticolo idrico minore)
- Vincolo Boschivo (L.R. 27/04 e successive modificazioni e integrazioni)
- Parco Agricolo Sud Milano – art.41

Per i corsi d'acqua di appartenenza al Reticolo Idrico Minore e al Reticolo del Consorzio Est Ticino Villoresi si rinvia all'art. 30 (Reticolo idrico delle acque superficiali) delle presenti norme.

I progetti di interventi di trasformazione del territorio dovranno essere corredati da una relazione contenente le indagini e gli studi che dovranno prevedere adeguate opere di riduzione del rischio, secondo quanto di seguito specificato.

#### Indagini e studi da allegare in sede di richiesta dell'atto abilitativo

Ogni progetto di trasformazione del territorio deve essere corredato di specifico Studio geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico per la valutazione di compatibilità delle opere in progetto.

#### Opere di riduzione del rischio:

- opere di sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza di aree a rischio;
- opere di difesa spondale e/o risistemazione delle opere esistenti ammalorate o non più efficaci;
- opere di regimazione.
- adozione di opere di mitigazione del rischio previsto in fase progettuale.

<b>Art. 33 - Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione</b>
---

#### **33.1 - Immobili assoggettati a tutela**

Sono immobili assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 i beni oggetto di vincolo accertato con dichiarazione di sussistenza di specifico interesse, riportati negli elaborati grafici e individuati nel successivo elenco.

- *Oratorio di Cascina Olona*: provvedimento ministeriale 19.06.1912
- *Casa Barni in frazione Seguro*: provvedimento ministeriale 22.12.1914, rinnovato con D.M. 06.05.1950
- *Casa del Sec. XV di propr.Sessa*: provvedimento ministeriale 29.12.1914
- *Cappella di S.Martino*: provvedimento ministeriale 23.12.1914, rinnovato con D.M 06.05.1950
- *Palazzo D'Adda del sec.XVI con giardino*: D.M. 19.09.1942, rinnovato con D.M. 06.05.1950
- *Edicola Poligonale*: D.M. 19.09.1942

- *Cascine dello Strettoio via Veneto*: D.M. 30.08.1990

Sono altresì assoggettati alla tutela prevista dal medesimo decreto legislativo:

- gli immobili di proprietà pubblica nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico e di persone giuridiche private senza fine di lucro, anche in assenza della dichiarazione di cui al comma precedente, ai sensi degli artt. 10-13;
- il territorio compreso entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ai sensi dell'art. 142, per il quale si rinvia all'art. 25 delle presenti norme.

### **33.2 - Immobili meritevoli di conservazione**

Per gli edifici individuati nelle tavole di azionamento come "meritevoli di conservazione", ancorché non interessati da vincoli specifici, di norma è prevista la conservazione: sono ammessi interventi di recupero di cui all'art. 27.1, lettere a), b) e c) della legge 4 marzo 2008, n. 12, e all'art. 7.2 (ristrutturazione edilizia conservativa) delle presenti norme.

Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ampliamento o soprizzo degli edifici di cui al comma precedente devono essere oggetto di particolare esame dell'istanza di permesso di costruire, al fine di accertare che le caratteristiche morfologiche e stilistiche degli edifici stessi siano tutelate. Eventuali interventi di tipo sostitutivo (demolizione e ricostruzione), che si rendano necessari per le condizioni di irrecuperabilità edilizia o tipologica di singoli edifici o loro parti, devono rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto (allineamenti con altri edifici, impianto a corte, altezze, finiture) in cui sono inseriti. I relativi progetti sono pertanto soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale.

I progetti di cui al comma precedente devono essere corredati da rilievo, grafico e fotografico, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto e identificazione delle parti eventualmente in disuso, oltre che da esauriente ricerca storica per gli edifici compresi in zona di recupero (zone A e B/R)

---

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

---

### **Art. 34 - Piano di Zona vigente**

Le disposizioni contenute nel Piano di Zona vigente e nelle sue eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni eventualmente difformi del presente Piano delle Regole.

### **Art. 35 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole**

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultano in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarli.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di tipo conservativo é ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

#### **Art. 36 - Attività estrattive**

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla.

#### **Art. 37 - Edifici condonati**

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti gli interventi che non comportano incremento di S.L.P., di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o costituiscono un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti per le pareti finestrate.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, indici e parametri di zona sono vincolanti.

#### **Art. 38 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi**

##### **38.1 - Ambiti di esclusione**

In applicazione della vigente disciplina regionale (Capo I - Titolo IV della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005), dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della S.L.P. complessiva, sono esclusi:

- i sottotetti di edifici compresi nelle parti di territorio comunale classificate dal Piano delle regole in zona A (nuclei di antica formazione) e B/R (zona di recupero), nelle zone destinate a insediamenti produttivi B/P e B/T, nella zona A.P. (attrezzature private di interesse generale);
- i sottotetti realizzati nell'ambito di interventi autorizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati dopo la data del 18 aprile 2006 (data di esecutività della deliberazione di C.C. n. 21 del 24 marzo 2006 avente per oggetto: *Applicazione della legge regionale n. 12/2005 sul recupero dei sottotetti a fini abitativi*) ovvero di denunce di inizio di attività presentate dopo detta data;
- i sottotetti che conseguano la percentuale minima del 25% di superficie residenziale (di cui all'art. 63, comma 2 della LR 12/05) a seguito di interventi di modifica della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, assentiti dopo la data di cui sopra.



### **38.2 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi: ambiti di applicazione**

La disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi è applicabile nei seguenti casi e con le seguenti prescrizioni.

- A) Nell'ambito della zona B/R sono recuperabili a fini abitativi gli edifici risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, realizzati all'interno dei Piani di Recupero successivamente alla data di cui sopra. In tal caso la superficie lorda di pavimento dei sottotetti non potrà essere oggetto dell'aumento del 10% previsto dalle presenti norme in caso di ricorso a tale piano attuativo.
- B) Nell'ambito delle zone B1 e B2 sono recuperabili a fini abitativi gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati prima della data di cui al presente articolo, ovvero di denunce di inizio di attività presentate prima di detta data, potendosi modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde del tetto stesso nel rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici.

Dovrà comunque essere rispettata la sagoma dei sottotetti prescritta dall'art. 3 delle presenti norme, con la sola eccezione degli abbaini che non dovranno eccedere in volume la misura del 20% del volume geometrico del sottotetto, abbaini esclusi.

Nel caso di edifici esistenti caratterizzati da quote di colmo o di gronda eccedenti i limiti di altezza e di sagoma del sottotetto, sarà possibile conservare tali quote.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con sottotetto recuperabile ai fini abitativi, è possibile rendere abitabile il sottotetto del nuovo edificio nel rispetto dei limiti di sagoma dell'edificio esistente ovvero dei limiti di sagoma e di altezza massima degli edifici (H) prescritti dall'art. 3 delle presenti norme, con la sola eccezione degli abbaini che, per la parte esterna rispetto a detta sagoma, non dovranno eccedere in volume la misura del 20% oltre il volume geometrico del sottotetto, abbaini esclusi.

Per la determinazione dei volumi geometrici del sottotetto e degli abbaini, saranno presi in considerazione i volumi al netto delle murature d'ambito e dei solai che li delimitano, al lordo delle murature interne di separazione tra i locali.

### **38.3 - Prescrizioni in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda devono essere finalizzate unicamente ad assicurare per tutti i locali di abitazione, come individuati dal Regolamento di Igiene, l'altezza minima di m 1,50 e l'altezza media di m 2,40, nel rispetto del limite di m 2,70 per l'altezza media ponderale dell'unità immobiliare, tenendo interamente conto delle porzioni sottostanti le falde, ivi comprese le eventuali parti soprastanti controsoffittature, qualsiasi sia la relativa destinazione d'uso.
- Agli effetti del rispetto dell'altezza massima (H) prescritta dalle presenti norme nelle diverse zone, le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda sono sempre possibili quando si intervenga sui sottotetti effettivamente esistenti, mentre in caso di interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva con integrale demolizione e nuova costruzione dell'edificio è vincolante il rispetto dell'altezza massima (H), anche

- tenendo in considerazione i solai di copertura degli ambienti dei sottotetti utilizzabili a fini abitativi.
- È' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalle presenti NTA.
  - Il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (S.L.P. x 3,00) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto deve avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50).
  - Il rapporto di pertinenzialità del posto auto all'alloggio realizzato deve essere garantito da atto unilaterale impegnativo per il richiedente e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trasciversi nei registri immobiliari. L'atto deve essere allegato in bozza alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire, la sua formalizzazione ed il deposito devono avvenire prima della fine dei lavori;
  - Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare alla Denuncia di Inizio Attività o alla istanza di Permesso di Costruire, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.
  - Nel caso di formazione di più unità immobiliari, è ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi.
  - Il contributo di costruzione è maggiorato nella misura del 20%.

#### **Art. 39 - Norme per la recinzione delle aree edificabili**

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni.

- Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano, A tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo.
- In generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m 0,80 con soprastante cancellata o griglia metallica, fino a raggiungere un'altezza massima di m 2,00.

Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

Oltre la profondità di m 5 dal fronte stradale, le recinzioni lungo i confini di proprietà possono essere realizzate in muratura cieca, con altezza massima di m 2,00.

## **Art. 40 - Salvaguardia dei piani attuativi approvati o in itinere**

### **40.1 - Piani attuativi approvati**

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione.

### **40.2 - Piani attuativi in itinere**

I piani attuativi la cui istruttoria sia iniziata prima dell'adozione del primo PGT sulla base di formale presentazione di istanza risultante agli atti del Comune, potranno essere approvati in osservanza della normativa del PRG previgente. Qualora l'approvazione del piano attuativo non si verifichi entro un anno dall'inizio dell'istruttoria ovvero la sottoscrizione della convenzione da parte dell'avente titolo non avvenga nei termini previsti in sede di approvazione del piano stesso, il relativo ambito sarà assoggettato alla normativa del Piano delle Regole.

## **Art. 41 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di piano**

Per gli ambiti del tessuto consolidato oggetto di previsioni del Documento di piano che ne prospettano la trasformazione d'uso subordinata a piano attuativo o analogo strumento di pianificazione esecutiva, sino all'adozione di detto piano sono ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa di zona del Piano delle regole.

## **Art. 42 - Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato**

Il Piano delle regole incentiva, con l'attribuzione di indici di edificabilità aggiuntivi rispetto a quelli determinati per le zone edificabili dalle presenti norme, gli interventi di riorganizzazione urbanistica che assumono come finalità principale la riorganizzazione di ambiti del tessuto urbano consolidato e che integrano tale finalità con obiettivi di rilevante interesse pubblico. Si considerano tali gli obiettivi coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche ovvero quelli finalizzati a un miglioramento delle caratteristiche generali degli insediamenti esistenti.

Le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi sono oggetto di negoziazione, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento ai sensi della vigente disciplina regionale, entro il limite del 10% dell'edificabilità assegnata dagli indici di zona. Ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore a tale limite, verranno considerati in variante del Piano delle regole.

Le proposte di PII devono essere corredate dalla documentazione minima prescritta dall'art. 91.2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

## ALLEGATO

### NORMATIVA IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA

#### 1. Individuazione dei corsi d'acqua

I corsi d'acqua presenti nel territorio comunale di Settimo Milanese e oggetto di specifica salvaguardia sono individuati degli elaborati del Piano di governo del territorio in base alla seguente classificazione:

- a) *corsi d'acqua principali;*
- b) *reticolo di bonifica;*
- c) *reticolo idrico minore.*

Ai sensi della DGR 14 gennaio 2005, n. VII/20212, qualora un sedime già interessato da un corso d'acqua e non classificato nel reticolo idrico minore in quanto non più utilizzato ovvero utilizzato come adacquatore, risulti catastalmente attribuito a funzione idraulica, qualsiasi intervento all'interno della fascia di rispetto di m 10,00 dalle sponde non conforme alla normativa del presente articolo è subordinato all'attivazione della procedura di sdemanializzazione presso l'Agenzia del Demanio.

L'azzonamento, oltre alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore, riporta altresì le fasce di rispetto dei corsi d'acqua principali (Scolmatore di Nord Ovest delle piene del Seveso, Deviatore e Scolmatore Olona, che ricadono nella giurisdizione regionale e sono assoggettati alle disposizioni del **Regio Decreto n. 523/1904**, con divieto di edificazione nelle fasce laterali profonde m 10,00), e dei canali del reticolo di bonifica gestito dal Consorzio Est-Ticino-Villoresi, assoggettati alle disposizioni del **Regio Decreto n. 368/1904**, con divieto di edificazione nelle fasce laterali profonde.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Di seguito vengono riportati in corsivo gli articoli relativi alle attività vietate e quelle autorizzabili dei suddetti regi decreti.

#### **Regio Decreto 25 Luglio 1904, n°523**

##### **Capo VII - Polizia delle acque pubbliche**

*Art. 93. Nessuno può fare opere nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali di proprietà demaniale, cioè nello spazio compreso fra le sponde fisse dei medesimi, senza il permesso dell'autorità amministrativa. Formano parte degli alvei i rami o canali, o diversivi dei fiumi, torrenti, rivi e scolatoi pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangono asciutti.*

*Art. 94. Nel caso di alvei a sponde variabili od incerte, la linea, o le linee, fino alle quali dovrà intendersi estesa la proibizione di che nell'articolo precedente, saranno determinate anche in caso di contestazione dal prefetto, sentiti gli interessati.*

*Art. 95. Il diritto dei proprietari frontisti di munire le loro sponde nei casi previsti dall'art. 58, è subordinato alla condizione che le opere o le piantagioni non arrechino né alterazione al corso ordinario delle acque, né impedimento alla sua libertà, né danno alle proprietà altrui, pubbliche o private, alla navigazione, alle derivazioni ed agli opifici legittima mente stabiliti, ed in generale ai diritti dei terzi. L'accertamento di queste condizioni è nelle attribuzioni del prefetto (25).*

*(nota 25) Con l'art. 40, lett. b, L. 10 gennaio 1910, n. 9 (legge poi rifiuta nel T.U. 11 luglio 1913, n. 959, sulla navigazione interna e sulla fluitazione), le facoltà attribuite ai prefetti sono state deferite, per quanto riguarda i corsi d'acqua navigabili, al Ministero dei Lavori Pubblici.*

---

**Art. 96.** Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- a) la formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni di pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) le piantagioni che si inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) lo sradicamento o l'abbruciamiento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea in cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatoi pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- d) la piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella, nelle rispettive località, stabilita o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del Genio civile;
- e) le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sottobanche, lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatoi pubblici, tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe, o banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- k) l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- l) qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- m) i lavori od atti non autorizzati con cui venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- h) lo stabilimento di molini natanti (26)

(nota 26) Così modificato dalla L. 13 luglio 1911, n. 774.

**Art. 97.** Sono opere ed atti che non si possono eseguire se non con speciale permesso del prefetto e sotto l'osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, i seguenti:

- a) la formazione di pennelli, chiuse ed altre simili opere nell'alveo dei fiumi e torrenti per facilitare l'accesso e l'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
  - b) la formazione di ripari a difesa delle sponde che si avanzano entro gli alvei oltre le linee che fissano la loro larghezza normale;
  - c) i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza minore di metri cento dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni di cui all'art. 95, lettera c);
  - d) le piantagioni delle alluvioni a qualsivoglia distanza dalla opposta sponda, quando si trovino di fronte di un abitato minacciato da corrosione, ovvero di un territorio esposto al pericolo di disalveamenti;
  - e) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei fiumi e torrenti;
- f-g-h-i) (27).

(nota 27) Lettere abrogate dall'art. 234, n. 19 T.U. 11 dicembre 1933, n. 1775, riportato sopra, al n. A/III.

---

k) la ricostruzione, tuttoché senza variazioni di posizione e forma, delle chiuse stabili ed incili delle derivazioni, di ponti, ponti canali, botti sotterranee e simili esistenti negli alvei dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici e canali demaniali;

l) il trasporto in altra posizione dei molini natanti stabiliti sia con chiuse, sia senza chiuse, fermo l'obbligo dell'intera estirpazione delle chiuse abbandonate;

m) l'estrazione di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dal letto dei fiumi, torrenti e canali pubblici, eccettuate quelle località ove, per invalsa consuetudine si suole praticare senza speciale autorizzazione per usi pubblici e privati. Anche per queste località però l'autorità amministrativa limita o proibisce tali estrazioni ogniqualvolta riconosca poterne il regime delle acque e gl'interessi pubblici o privati esserne lesi;

n) l'occupazione delle spiagge dei laghi con opere stabili, gli scavamenti lung'esse che possano promuovere il deperimento o recar pregiudizio alle vie alzaie ove esistono, e finalmente la estrazione di ciottoli, ghiaie o sabbie, fatta eccezione, quanto a detta estrazione, per quelle località ove per consuetudine invalsa suolsi praticare senza speciale autorizzazione (28).

(nota 28) L'art. 234, n. 19, R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, riportato al n. A/III, ha abrogato, tra l'altro, la lettera k) dell'art. 97 e la lettera s) dell'art. 98, nella parte compresa nell'art. 217 del citato R.D. 11 dicembre 1933, n. 1779. Gli artt. 97, 98 e 99 sono stati modificati, per quanto riguarda la competenza, dai due articoli che di seguito si riportano del R.D. 19 novembre 1921, n. 1688:

“1. Le attribuzioni demandate al Ministero dei lavori pubblici ed ai prefetti dagli artt. 97, 98 e 99 del T.U. di legge sulle opere idrauliche 25 luglio 1904, n. 523, e dall'art. 46 del T.U. di legge sulla navigazione e sulla fluitazione 11 luglio 1913, n. 959, escluse quelle riguardanti derivazioni di acque pubbliche, sono deferite agli ingegneri capi degli uffici del genio civile. Agli stessi ingegneri capi sono demandate, per quanto concerne la polizia idraulica, le attribuzioni già affidate ai prefetti dall'art. 378 della L. organica 20 marzo 1865, n. 2248, all. F. Avverso il provvedimento dell'ingegnere capo del genio civile è ammesso ricorso in via gerarchica al Ministero dei lavori pubblici.”

“2. Resta ferma la competenza del Ministero dei lavori pubblici, qualora le opere, delle quali si chiede l'autorizzazione, possano turbare il buon regime idraulico e l'esercizio della navigazione o anche modificchino la forma, le dimensioni e la consistenza delle arginature di seconda categoria». In precedenza l'art. 97 era già stato modificato dall'art. 40, L. 2 gennaio 1910, n. 9, che, in materia di corsi d'acqua navigabili, aveva demandato al Ministero dei Lavori Pubblici le facoltà attribuite da questo articolo al prefetto.”.

**Art. 98.** *Non si possono eseguire, se non con speciale autorizzazione del ministero dei lavori pubblici, e sotto la osservanza delle condizioni dal medesimo imposte, le opere che seguono:*  
a-c) (27);

(nota 27) *Lettere abrogate dall'art. 234, n. 19 T.U. 11 dicembre 1933, n. 1775, riportato sopra, al n. A/III.*

d) *le nuove costruzioni nell'alveo dei fiumi, torrenti, rivi, scolatoi pubblici o canali demaniali, di chiuse, ed altra opera stabile per le derivazioni di ponti, ponti canali e botti sotterranee, non che le innovazioni intorno alle opere di questo genere già esistenti (28);*

e) *la costruzione di nuove chiaviche di scolo a traverso gli argini e l'annullamento delle esistenti (28);*  
f) (27).

(nota 27) *Lettere abrogate dall'art. 234, n. 19 T.U. 11 dicembre 1933, n. 1775, riportato sopra, al n. A/III.*

(nota 28) *L'art. 234, n. 19, R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, riportato al n. A/III, ha abrogato, tra l'altro, la lettera k) dell'art. 97 e la lettera s) dell'art. 98, nella parte compresa nell'art. 217 del citato R.D. 11 dicembre 1933, n. 1779. Gli artt. 97, 98 e 99 sono stati modificati, per quanto riguarda la competenza, dai due articoli che di seguito si riportano del R.D. 19 novembre 1921, n. 1688:*

“1. Le attribuzioni demandate al Ministero dei lavori pubblici ed ai prefetti dagli artt. 97, 98 e 99 del T.U. di legge sulle opere idrauliche 25 luglio 1904, n. 523, e dall'art. 46 del T.U. di legge sulla navigazione e sulla fluitazione 11 luglio 1913, n. 959, escluse quelle riguardanti derivazioni di acque pubbliche, sono deferite agli ingegneri capi degli uffici del genio civile.

---

*Agli stessi ingegneri capi sono demandate, per quanto concerne la polizia idraulica, le attribuzioni già affidate ai prefetti dall'art. 378 della L. organica 20 marzo 1865, n. 2248, all. F. Avverso il provvedimento dell'ingegnere capo del genio civile è ammesso ricorso in via gerarchica al Ministero dei lavori pubblici.*

*2. Resta ferma la competenza del Ministero dei lavori pubblici, qualora le opere, delle quali si chiede l'autorizzazione, possano turbare il buon regime idraulico e l'esercizio della navigazione o anche modificano la forma, le dimensioni e la consistenza delle arginature di seconda categoria». In precedenza l'art. 97 era già stato modificato dall'art. 40, L. 2 gennaio 1910, n. 9, che, in materia di corsi d'acqua navigabili, aveva demandato al Ministero dei Lavori Pubblici le facoltà attribuite da questo articolo al prefetto.*

**Art. 99.** *Le opere indicate nell'articolo precedente sono autorizzate dai prefetti, quando debbono eseguirsi in corsi di acqua non navigabili e non compresi fra quelli iscritti negli elenchi delle opere idrauliche di seconda categoria (28).*

*(nota 28) L'art. 234, n. 19, R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, riportato al n. A/III, ha abrogato, tra l'altro, la lettera k) dell'art. 97 e la lettera s) dell'art. 98, nella parte compresa nell'art. 217 del citato R.D. 11 dicembre 1933, n. 1779. Gli artt. 97, 98 e 99 sono stati modificati, per quanto riguarda la competenza, dai due articoli che di seguito si riportano del R.D. 19 novembre 1921, n. 1688: «1. Le attribuzioni demandate al Ministero dei lavori pubblici ed ai prefetti dagli artt. 97, 98 e 99 del T.U. di legge sulle opere idrauliche 25 luglio 1904, n. 523, e dall'art. 46 del T.U. di legge sulla navigazione e sulla fluitazione 11 luglio 1913, n. 959, escluse quelle riguardanti derivazioni di acque pubbliche, sono deferite agli ingegneri capi degli uffici del genio civile. Agli stessi ingegneri capi sono demandate, per quanto concerne la polizia idraulica, le attribuzioni già affidate ai prefetti dall'art. 378 della L. organica 20 marzo 1865, n. 2248, all. F. Avverso il provvedimento dell'ingegnere capo del genio civile è ammesso ricorso in via gerarchica al Ministero dei lavori pubblici.»2. Resta ferma la competenza del Ministero dei lavori pubblici, qualora le opere, delle quali si chiede l'autorizzazione, possano turbare il buon regime idraulico e l'esercizio della navigazione o anche modificano la forma, le dimensioni e la consistenza delle arginature di seconda categoria». In precedenza l'art. 97 era già stato modificato dall'art. 40, L. 2 gennaio 1910, n. 9, che, in materia di corsi d'acqua navigabili, aveva demandato al Ministero dei Lavori Pubblici le facoltà attribuite da questo articolo al prefetto.*

**Art. 100.** *I fatti ed attentati criminosi di tagli o rotture di argini o ripari, saranno puniti ai termini delle vigenti leggi penali.*

**Art. 101.** *È facoltativo all'autorità amministrativa provinciale di ordinare ed eseguire il taglio degli argini di golena, quando la piena del fiume o torrente sia giunta all'altezza per tale operazione prestabilita dai regolamenti locali, nell'interesse della conservazione degli argini maestri.*  
segue nota da pag. precedente

*Potrà però ai proprietari delle golene essere concesso di stabilire chiaviche nei loro argini secondo progetti da approvarsi dall'autorità suddetta nell'intento di evitare il taglio.*

## **Regio Decreto 8 Maggio 1904, n°368**

**Art. 132.** *Nessuno può, senza regolare permesso ai sensi del seguente art. 136, fare opera nello spazio compreso fra le sponde fisse dei corsi d'acqua naturali od artificiali pertinenti alla bonificazione e non contemplati dall'art. 165 della legge 20 marzo 1865 sui lavori pubblici, ancorché in alcuni tempi dell'anno rimangano asciutti; nonché negli argini strade e dipendenze della bonificazione medesima. In caso di contestazione circa la linea o le lince alle quali deve estendersi la proibizione, decide il Prefetto, sentito l'ufficio del Genio civile e gli interessati.*

**Art. 133.** *Sono lavori, atti o fatti vietati in modo assoluto rispetto ai sopraindicati corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere d'una bonificazione:*



- 
- a) le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, e lo smovimento del terreno dal piede interno ed esterno degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde dei canali non muniti di argini o dalle scarpate delle strade, a distanza minore di metri 2 per le piantagioni, di metri 1 a 2 per le siepi e smovimento del terreno, e di metri 4 a 10 per i fabbricati, secondo l'importanza del corso d'acqua;
- b) l'apertura di canali, fossi e qualunque scavo nei terreni laterali a distanza minore della loro profondità dal piede degli argini e loro accessori o dal ciglio delle sponde e scarpate sopra dette. Una tale distanza non può essere mai minore di metri 2, anche quando la escavazione del terreno sia meno profonda. Tuttavia le fabbriche, piante e siepi esistenti o che per una nuova opera di una bonificazione risultassero a distanza minore di quelle indicate nelle lettere a) e b) sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; ma, giunte a maturità o deperimento, non possono essere surrogate fuorché alle distanze sopra stabilite;
- c) la costruzione di fornaci, fucine e fonderie a distanza minore di metri 50 dal piede degli argini o delle sponde o delle scarpate suddette;
- d) qualunque apertura di cave, temporanee o permanenti, che possa dar luogo a ristagni d'acqua od impaludamenti dei terreni, modificando le condizioni fatte ad essi dalle opere della bonifica, od in qualunque modo alterando il regime idraulico della bonificazione stessa;
- e) qualunque opera, atto o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso a cui sono destinati gli argini e loro accessori e manufatti attinenti, od anche indirettamente degradare o danneggiare i corsi d'acqua, le strade, le piantagioni e qualsiasi altra dipendenza di una bonificazione;
- f) qualunque ingombro totale o parziale dei canali di bonifica col getto o caduta di materie terrose, pietre, erbe, acque o materie luride, venefiche o putrescibili, che possano comunque dar luogo ad infezione di aria od a qualsiasi inquinamento dell'acqua;
- g) qualunque deposito di terre o di altre materie a distanza di metri 10 dai suddetti corsi d'acqua, che per una circostanza qualsiasi possano esservi trasportate ad ingombrarli;
- h) qualunque ingombro o deposito di materie come sopra sul piano viabile delle strade di bonifica e loro dipendenze;
- i) l'abbruciamento di stoppie, aderenti al suolo od in mucchi, a distanza tale da arrecare danno alle opere, alle piantagioni, alle staccionate ed altre dipendenze delle opere stesse;
- k) qualunque atto o fatto diretto al dissodamento dei terreni imboschiti o cespugliati entro quella zona dal piede delle scarpate interne dei corsi d'acqua montani, che sarà determinata volta per volta con decreto prefettizio, sentito l'ufficio del Genio civile e l'ufficio forestale.

**Art. 134.** Sono lavori, atti o fatti vietati nelle opere di bonificazione a chi non ne ha ottenuta regolare concessione o licenza, a norma dei seguenti artt. 136 e 137:

a) la formazione di pescaie, chiuse, pietraie od altre opere, con le quali si alteri in qualunque modo il libero deflusso delle acque nei corsi d'acqua, non contemplati nell'art. 165 della legge 20 marzo 1865 sui lavori pubblici ed appartenenti alla bonificazione;  
segue nota da pag. precedente

- b) le piantagioni nelle golene, argini e banche dei detti corsi d'acqua, negli argini di recinto delle colmate o di difesa delle opere di bonifica e lungo le strade che ne fan parte;
- c) lo sradicamento e l'abbruciamento di ceppi degli alberi, delle palificate e di ogni altra opera in legno secco o verde, che sostengono le ripe dei corsi d'acqua;
- d) le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei corsi d'acqua, e ad altra sorta di manufatti ad essi attinenti;
- e) la pesca con qualsivoglia mezzo nei corsi d'acqua; la navigazione nei medesimi con barche, sandali o altrimenti; il passaggio o l'attraversamento a piedi, a cavallo o con qualunque mezzo di trasporto nei detti corsi d'acqua ed argini, ed il transito di animali e bestiami di ogni sorta. È libera solamente la pesca coi coppì e con le cannuce in quelle sole località, ove attualmente si esercita liberamente con tali mezzi, in forza dei regolamenti finora vigenti;
- f) il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e sulle loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei corsi d'acqua e loro accessori e delle strade; e l'abbeveramento di animali e bestiame d'ogni specie, salvo dove esistono abbeveratoi appositamente costruiti;
- g) qualunque apertura, rottura, taglio od opera d'arte, ed in genere qualunque innovazione nelle sponde ed argini dei corsi d'acqua, diretta a derivare o deviare le acque a pro dei fondi adiacenti per

Per i canali del reticolo di bonifica gestito dal Consorzio Est-Ticino-Villoresi si devono osservare le seguenti distanze dalla sponde:

- m 6,00 per il canale derivatore;
- m 5,00 per i canali diramatori.

## **2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua compresi nel reticolo idrico minore**

Nelle tavole del Piano di Governo del Territorio sono evidenziati, ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e della D.G.R. 1 Agosto 2003 n.13960, i corsi d'acqua compresi nel reticolo idrico minore e le relative fasce di rispetto, definite in 10,0 m dall'argine per i corsi d'acqua scoperti e 4,0 m dalla tubazione per i corsi d'acqua tombinati di cui si è verificato l'assenza di criticità idraulica

Le distanze dai corsi d'acqua che determinano la profondità delle fasce di rispetto devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria.

All'interno delle fasce di rispetto, in assenza di atto autorizzativo rilasciato dal comune, sono vietate in generale tutte le attività che possono direttamente o indirettamente influire sul regime del corso d'acqua, e in particolare :

- l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione o di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- le nuove edificazioni, sia fuori terra che interrato, di qualsiasi dimensione e natura, che possano alterare il corso naturale delle acque;

---

*qualsivoglia uso, od a scaricare acqua di rifiuto di case, opifici industriali e simili, senza pregiudizio delle disposizioni contenute nell'art. 133, lettera f);*

*h) qualsiasi modificazione nelle parate e bocche di derivazione già esistenti, per concessione o per qualunque altro titolo, nei corsi d'acqua che fan parte della bonifica, tendente a sopralzare le dette parate e gli sfioratori, a restringere la sezione dei canali di scarico, ad alzare i portelloni o le soglie delle bocche di derivazione, nell'intento di elevare stabilmente o temporaneamente il pelo delle acque o di frapporre nuovi ostacoli al loro corso;*

*i) la macerazione della canapa, del lino e simili in acque stagnanti o correnti, pubbliche o private, comprese nel perimetro della bonificazione, eccetto nei luoghi ove ora è circoscritta e permessa;*

*k) l'apertura di nuove gore per la macerazione della canapa, del lino e simili, e l'ingrandimento di quelle esistenti;*

*l) lo stabilimento di nuove risaie;*

*m) la formazione di rilevati di salita o discesa dal corpo degli argini per lo stabilimento di comunicazione ai beni, agli abbeveratoi, ai guadi ed ai passi dei corsi d'acqua di una bonifica; e la costruzione dei ponti, ponticelli, passerelle ed altro sugli stessi corsi di acqua per uso dei fondi limitrofi;*

*n) l'estrazione di erbe, di ciottoli, ghiaia, sabbia ed altre materie dai corsi d'acqua di una bonifica.*

*Qualunque concessione di dette estrazioni può essere limitata o revocata ogni qualvolta venga riconosciuta dannosa al regime delle acque ed agli interessi pubblici o privati;*

*o) l'impianto di ponticelli ed anche di passaggi provvisori attraverso i canali e le strade di bonifica.*

- la costruzione di qualsiasi opera che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni e la resistenza degli argini;
- le variazioni e le alterazioni alle opere di difesa spondale dei corsi d'acqua sia arginati che non arginati e loro accessori;
- l'apertura di cavi, fontanili e simili;
- la modifica della rete dei canali colatori
- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche o cave;
- la posa di tralicci, pali, teleferiche a carattere permanente;
- la costruzione di muri, anche non sporgenti dal piano campagna;
- la tombinatura dei corsi d'acqua;
- il taglio di alberi e arbusti.

Nei casi in cui l'azzonamento preveda l'edificabilità per sedimi di corsi d'acqua o di loro fasce di rispetto, l'edificazione potrà essere realizzata nell'ambito dei terreni confinanti caratterizzati dalla stessa destinazione d'uso.

In ogni caso l'azzonamento non può prevedere edificabilità per sedimi di corsi d'acqua pubblici.

La modifica di tracciato dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore deve essere accompagnato dalla permuta delle aree coinvolte

### **3. Interventi ammessi nelle fasce di rispetto previa autorizzazione**

Gli interventi elencati al precedente paragrafo 2 e, in generale, gli interventi che, interessando le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore, ne modificano l'alveo, le sponde e la capacità di portata sono soggetti ad autorizzazione.

Ogni richiesta di autorizzazione deve essere corredata da una dichiarazione di compatibilità idraulica accompagnata da uno studio specifico, costituito da una relazione che documenti, anche con adeguati elaborati grafici, l'effettiva necessità degli interventi e ne attesti la correttezza tecnica in rapporto all'efficienza dell'assetto idrologico-idraulico del corso d'acqua e del reticolo idrico di cui fa parte.

La relazione tecnica comprende:

- motivazione della realizzazione dell'opera;
- caratteristiche tecniche dell'opera;
- verifica idraulica e idrogeologica comprendente la valutazione della capacità di smaltimento dell'alveo in una o più sezioni significative in relazione alla prevedibile portata massima di piena;
- attestazione che le opere in progetto non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;
- assunzione di responsabilità per l'esecuzione ed il mantenimento delle opere.

Gli elaborati grafici comprendono:

- localizzazione riportata su corografia in scala 1:10.000, estratto di mappa catastale e azzonamento del PRG;
- eventuale profilo del corso d'acqua con indicazione delle opere;
- sezioni trasversali del corso d'acqua (di fatto e di progetto) debitamente quotate;

- planimetria progettuale con ubicazione delle opere in progetto e particolari costruttivi delle stesse.

In generale, ove lo stato dei luoghi lo consenta, dovrà essere garantita una fascia minima lungo le sponde sufficiente a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale.

In particolare, per la realizzazione di nuovi argini, attraversamenti interrati o in superficie, infrastrutture tecnologiche, intubamene, canalizzazioni agricole, scarichi in corsi d'acqua e recinzioni dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche.

### **3.1 Nuovi argini**

La realizzazione di nuovi argini è ammessa purché l'istanza per l'autorizzazione certifichi il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il progetto deve prevedere la possibilità di fruire delle sponde: a tal fine la pendenza delle scarpate sul lato corso d'acqua e sul lato campagna deve risultare, ove lo stato dei luoghi lo renda possibile, inferiore rispettivamente al 25% e 20%;
- l'eventuale rivestimento degli argini sul lato corso d'acqua deve prevedere la piantagione di un'idonea vegetazione atta al consolidamento della scarpata.

Le difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), devono essere realizzate in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta e con caratteristiche tali (pendenza e modalità costruttive) da consentire l'accesso al corso d'acqua.

### **3.2 Attraversamenti interrati**

Gli attraversamenti interrati possono essere realizzati purché l'istanza per l'autorizzazione certifichi il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) la profondità di posa dei manufatti deve essere tale da garantire la protezione dall'erosione fluviale;
- b) gli attraversamenti sotto l'alveo dovranno essere posti a quote inferiori rispetto a quelle raggiungibili dall'evoluzione morfologica prevista dell'alveo;
- e) i manufatti dovranno essere protetti dall'erosione del corso d'acqua, possibilmente mediante tubazioni annegate nel calcestruzzo e ricoperte di selciato;
- d) l'attraversamento dovrà essere perpendicolare all'asse del corso d'acqua, o in ogni caso in modo tale da minimizzare la lunghezza dell'opera.
- e) è ammesso l'attraversamento con spingitubo e tubazione rivestita da tubo fodera, se le operazioni di infissione non interferiscono con gli argini presenti.

### **3.3 Attraversamenti in superficie**

La realizzazione di attraversamenti (quali ponti, gasdotti, fognature, tubature ed infrastrutture a rete in genere), sia di proprietà pubblica che privata, è ammessa purché l'istanza per l'autorizzazione certifichi il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il progetto di tali opere deve in ogni caso essere accompagnato da una relazione

idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni ed un franco minimo di un metro;

- le portate di piena devono essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.
- per corsi d'acqua di piccole dimensioni e per infrastrutture di modesta importanza possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche adeguatamente motivate;
- gli attraversamenti con luce superiore a 6 metri dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b" paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99): è facoltà del comune richiedere, motivatamente, l'applicazione, in tutto o in parte, di tale direttiva anche per opere con luce minore;
- gli attraversamenti non devono comunque costituire un aggravamento delle condizioni di rischio idraulico per quanto riguarda piene superiori a quella di progetto;
- le spalle degli attraversamenti non devono poggiare direttamente sugli argini, a meno che non sia prevista un'opera di consolidamento dei tratti di argine interessati: in generale si deve valutare l'adeguatezza del tipo di fondazione eventualmente prevista e la sua interazione con gli argini naturali e le eventuali opere di difesa esistenti;
- gli attraversamenti con tubazioni staffate a ponti esistenti dovranno essere effettuati nella sezione a valle del ponte e non dovranno in alcun modo ostruire la sezione di deflusso del corso d'acqua.

Nel rispetto dei contenuti della D.G.R. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868, i manufatti di attraversamento non dovranno in ogni caso:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore del piano campagna, a meno che la relazione idraulica ai sensi paragrafo 7.3 delle presenti norme dimostri che la riduzione dell'alveo non comporta rischi idraulici;
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Non è ammesso il posizionamento di infrastrutture disposte longitudinalmente nell'alveo che ne riducano la sezione. Nel caso di necessità e di impossibilità di diversa localizzazione, le stesse possono essere interrate, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente paragrafo 3.2, lettere a), b), c).

### **3.4 Infrastrutture tecnologiche**

La realizzazione di infrastrutture tecnologiche è consentita purché l'istanza per l'autorizzazione certifichi il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- deve essere effettuata una verifica di compatibilità idraulica del sito e una valutazione della eventuale necessità di realizzare opere di difesa delle scarpate laterali;
- le tubazioni devono essere collocate solamente lungo le sponde e con gli

accorgimenti tecnici tali da evitarne il rischio di rottura per erosione o cedimento dell'argine.

### **3.5 Intubamenti e interventi nei tratti intubati**

#### **a) Intubamenti**

Ai sensi dell'art.41 del D. Lgs. N. 152/1999, è vietata la copertura dei corsi d'acqua, a meno che non sia imposta da documentate ragioni di tutela della pubblica incolumità, oppure volta alla realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, ovvero specificamente richiesta da parte degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica (Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica all'interno del proprio territorio).

L'istanza per l'autorizzazione deve essere accompagnata da una relazione idraulica ai sensi del paragrafo 3 delle presenti norme.

In particolare, all'imboccatura dei tratti intubati, di norma devono essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte. Gli elementi filtranti devono essere posti in modo da non diminuire la sezione utile di deflusso.

In caso di opere concesse a privati il Comune, all'atto del rilascio della concessione, deve stabilire i criteri per la manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta obbligo al richiedente. Sullo stesso ricade la responsabilità civile e penale in caso di allagamenti, rigurgiti e malfunzionamenti dovuti alla mancata manutenzione della griglia.

La manutenzione ordinaria deve prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti, in particolar modo dopo ogni evento di piena.

#### **b) Interventi nei tratti intubati**

Nelle tavole di azionamento le fasce di rispetto dei corsi d'acqua intubati di cui si è verificato l'assenza di criticità idraulica, sono stabilite di larghezza pari a m 4,00 su ogni lato dell'alveo considerato coincidente con l'estensione della tubazione o canalizzazione. In tali fasce è vietato ogni intervento che renda maggiormente difficoltosi gli interventi sia finalizzati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, sia resi necessari da cause di forza maggiore. In particolare, con riferimento alla vigente classificazione degli interventi edilizi, sono vietati gli interventi di nuova costruzione e quelli di ristrutturazione edilizia nel caso in cui si attuino con demolizione e ricostruzione.

#### **c) modifiche di tracciato**

La modifica di tracciato dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore nei casi consentiti dalla vigente normativa deve essere accompagnata dal conseguente adeguamento delle prescrizioni relative alla tutela del nuovo alveo e alla fissazione di nuove fasce di rispetto.

### **3.6 Canalizzazioni in terreno agricolo**

Agli effetti della presente normativa tecnica, si intende per terreno agricolo:

- il territorio per il quale viene espressamente prevista la destinazione d'uso agricola dal vigente PRG (zona omogenea E);
- i terreni che, pur avendo diversa destinazione d'uso, sono interessati da attività agricola non essendo stati ancora oggetto di trasformazione urbanistica.

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono essere volti al mantenimento e al miglioramento dell'efficienza dell'esistente sistema di canalizzazioni. E' vietato interrompere e impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Fatta salva la tutela specifica prevista dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano per i fontanili (art. 41 delle NTA del PTC) , le canalizzazioni del reticolo idrico minore individuate nell'ambito del terreno agricolo nell'azonamento del PRG sono modificabili sulla base di documentate esigenze di conduzione dei fondi o per motivi di pubblica utilità, o per interventi di urbanizzazione in attuazione delle previsioni del PRG. L'istanza per l'autorizzazione della modificazione deve essere accompagnata da una relazione idraulica che attesti la correttezza tecnica dell'intervento in relazione all'efficienza dell'assetto idrologico-idraulico del corso d'acqua e del reticolo idrico di cui fa parte. Il comune provvedere all'aggiornamento del reticolo idrico minore e delle relative fasce di rispetto

### **3.7 Interventi ad opera di privati**

L'esecuzione da parte di privati delle opere descritte nel presente articolo e comunque interessanti le fasce di rispetto del reticolo idrico minore è consentita, previa autorizzazione, solo al fine della difesa dei loro beni e nel rispetto delle condizioni sopra dettate, senza interessare, per quanto possibile, aree demaniali. L'istanza di autorizzazione deve essere corredata dalla documentazione di cui all'art. 7.3 delle presenti norme.

Il privato proprietario dell'opera dovrà provvedere a suo esclusivo carico al periodico controllo di sponde e argini, alla loro manutenzione e all'eventuale ripristino in seguito a cedimenti.

### **3.8 Attività agricole**

L'esercizio dell'attività agricola nell'ambito delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore deve essere tale da non inibire l'accesso alle loro sponde.

### **3.9 Attività estrattive**

L'attività estrattiva di materiali inerti dai corsi d'acqua è consentita solo nei seguenti casi:

- asportazioni costituenti attività finalizzata alla conservazione della sezione utile di deflusso ed al mantenimento delle opere e delle infrastrutture;
- asportazione di materiale litoide costituente parte integrante di interventi di difesa, sistemazione idraulica e rinaturazione degli ambiti fluviali.

### **3.10 Scarichi in corsi d'acqua**

L'autorizzazione allo scarico delle acque pluviali in corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore è subordinata alla preliminare verifica, in sede di relazione idraulica ai sensi del paragrafo 3 delle presenti norme, della capacità del corpo idrico di smaltire le portate scaricate, con particolare riferimento alla sezione idraulica del corso d'acqua, al regime idraulico, al franco di bonifica, alla ricettività del collocamento finale del recapito.

In assenza di indicazioni più puntuali si dovrà comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle acque, che indica i parametri di ammissibilità di portate addotte dai corsi d'acqua che presentano problemi di insufficienza idraulica.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione di flusso del corpo idrico ricettore e prevedere accorgimenti tecnici (quali dissipatori di energia) per evitare l'insorgere di fenomeni erosivi nello stesso.

In generale i limiti di accettabilità di portata di scarico fissati sono i seguenti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale e industriale;
- 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

I Consorzi di Bonifica devono verificare la compatibilità degli scarichi delle nuove aree urbanizzate con i propri ricettori, proponendo gli interventi e le azioni necessarie agli adeguamenti finalizzati a mantenere situazioni di sicurezza.

### **3.11 Recinzioni**

Sono autorizzabili le recinzioni asportabili formate da pali e reti metalliche, purché posate alla distanza minima di m 4,00 dall'argine.

L'istanza di autorizzazione dovrà essere accompagnata da un atto unilaterale d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione Comunale con il quale lo stesso si assume ogni responsabilità per danni causati dall'onda di piena sia alla propria struttura che ad altri manufatti posti a valle lungo il corso d'acqua.

### **4. Interventi relativi a edifici, strutture ed infrastrutture esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto**

Per gli edifici, strutture ed infrastrutture esistenti nelle fasce di rispetto e non risultanti da interventi abusivi sono autorizzabili i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, così come previsti dalla lettera a), b), e) e d) dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005, senza aumento di volumetria.
- interventi di consolidamento e rifacimento di opere di difesa idrogeologica, di terrazzamenti e manutenzione di infrastrutture pubbliche o private esistenti.

Sono pertanto vietati gli interventi classificabili di nuova costruzione, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia nel caso in cui si attuino con demolizione e ricostruzione.

L'istanza per l'autorizzazione ovvero, in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, per il permesso di costruire dovrà essere supportata dalla dichiarazione di compatibilità idraulica di cui al comma 7.2.

Le opere oggetto di sanatoria potranno essere mantenute esclusivamente qualora sia verificata la compatibilità idraulica delle stesse o la presenza di edifici o manufatti realizzati in data anteriore al 1904 che risultino interposti tra queste ed il corso d'acqua.

### **5. Casi specifici**

E' possibile l'inosservanza delle prescrizioni relative al reticolo idrico minore esclusivamente nei seguenti casi:

- interventi localizzati entro il perimetro del centro abitato in zone ove la relazione di



cui all'art. 7.3 dimostri che la loro osservanza è oggettivamente resa impossibile dalla limitatezza delle aree disponibili o più in generale dallo stato dei luoghi;

- occupazione in via provvisoria dell'alveo in relazione alla realizzazione di progetti di sistemazione idraulica e di manutenzione, a condizione che le opere non riducano la capacità di portata dello stesso in misura tale da determinare un pericolo per la pubblica incolumità e un potenziale danno per l'alveo.

In tali casi la relazione tecnica di cui all'art. 7.3 dovrà in particolare accertare che le soluzioni progettuali proposte, pur derogando dalle prescrizioni del presente articolo, riducano nella misura massima possibile il rischio idraulico.

I soggetti beneficiari della deroga, in caso di espressa prescrizione in sede di autorizzazione, hanno l'obbligo di garantire la manutenzione ordinaria del corso d'acqua, consistente nelle seguenti opere:

- lo sfalcio di erba;
- il taglio degli arbusti;
- ove necessario, la realizzazione di opere di difesa spondali.