



COMUNE DI PANTIGLIATE

PROVINCIA DI MILANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LEGGE REGIONALE 12 / 2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE

COME MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E ADEGUAMENTO A PRESCRIZIONI PROVINCIA E PASM



Il Sindaco

Sig.ra Lidia Maria Rozzoni



Il Segretario Comunale

Dott. Diego Carlino



Il Responsabile Settore Gestione Territorio

Ing. Pierluigi Taverni



PROGETTO
CIONI MORI e GROSSI
ARCHITETTI ASSOCIATI
DR.ARCH. MARIAEMMA CIONI MORI
DR.ARCH. FRANCO GROSSI
VIA SAVONA 67a
20144 MILANO tel/fax 024234417
e-mail: grossi.cionimori@libero.it
C.F. e p.IVA: 06157090967

CONSULENZA ANALISI STORICA
DR.ARCH. ADA GROSSI
DOTTORE DI RICERCA IN DIPLOMATICA

ELABORAZIONE GRAFICA
ALESSANDRO ANTINORI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FEBBRAIO 2013



PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1	ambito di applicazione del Piano delle Regole	pag. 4
art. 2	finalità del Piano delle Regole	pag. 4
art. 3	elaborati che costituiscono il Piano delle Regole	pag. 5

TITOLO II - DISCIPLINA DEI VINCOLI

art. 4	aree e immobili soggetti al regime di vincolo	pag. 5
4.1	vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici e naturalistici	pag. 5
4.2	vincoli di difesa del suolo	pag. 6
4.3	vincoli amministrativi	pag. 7
art. 5	coordinamento con la disciplina di difesa del suolo	pag. 8
art. 6	interventi su aree di fabbricati e impianti dismessi	pag. 9

TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

art. 7	definizione dei parametri edilizi	pag. 10
art. 8	definizione delle funzioni e destinazioni d'uso	pag. 15
art. 9	attuazione del Piano	pag. 17
art.10	categorie di intervento	pag. 18
art.11	trasferimento dei diritti edificatori	pag. 18
art.12	saturazione edificatoria delle aree	pag. 18
art.13	spazi ad uso pubblico esistenti	pag. 18

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO
E DISCIPLINA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE

art.14	classificazione del territorio comunale	pag. 19
art.15	tessuto urbano consolidato T.U.C.	pag. 19
art.16	tessuto storico e di memoria storica – N.A.F.	pag. 19
art.17	N.A.F. 1 “nucleo originario”	pag. 20
art.18	N.A.F. 2 “Serenissima”	pag. 21
art.19	modalità attuative all'interno dei N.A.F.	pag. 24
19.1	indirizzi inerenti le caratteristiche fisico-morfologiche per interventi su edificato incluso nei N.A.F	pag. 24
art.20	zone a prevalente destinazione residenziale	pag. 25
20.1	RAU - ambiti urbani unitari	pag. 25
20.2	RNU - tessuto recente con caratteristiche scarsamente unitarie	pag. 25
20.3	RBD - tessuto recente a bassa densità	pag. 26
20.4	RDS - tessuto residenziale con prevalenti caratteristiche di forte disomogeneità	pag. 26
20.5	RRF - tessuto edificato residenziale di riorganizzazione funzionale	pag. 27
art.21	disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi	pag. 28
art.22	funzioni compatibili con la residenza	pag. 29
art.23	costruzioni a confine di proprietà	pag. 29



art.24	zone delle attività economiche	pag. 30
art.25	ambiti di riorganizzazione funzionale produttivo/commerciale/terziario	pag. 30
art.26	dotazione di aree a parcheggi delle funzioni commerciali, terziarie e ricettivo- terziarie	pag. 31
art 27	mutamenti di destinazione d'uso	pag. 32
art.28	limitazioni all'insediamento di attività e impianti	pag. 32
	28.1 attività insalubri e R.I.R.	pag. 32
	28.2 logistica	pag. 33
	28.3 impianti ed apparecchiature fisse per la comunicazione radiomobile	pag. 33
art.29	limitazioni all'insediamento di funzioni nel centro abitato	pag. 33
art.30	dotazioni tecnologiche degli insediamenti	pag. 33
art.31	aree e insediamenti destinati all'attività agricola	pag. 34
	31.1 elementi di rilevanza paesistica	pag. 34
	31.2 percorsi ciclopedonali in aree agricole	pag. 34
	31.3 insediamenti rurali isolati di interesse paesistico	pag. 34
	31.4 insediamenti rurali isolati di memoria storica con presenza di manufatti della storia agraria	pag. 36
	31.5 indirizzi per la congruità morfologica/tipologica degli interventi edilizi sugli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico	pag. 37
art.32	limitazioni all'insediamento di impianti nelle aree agricole	pag. 37
	32.1 impianti per la produzione di energie rinnovabili	pag. 37
	32.2 attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti	pag. 38
	32.3 linea metropolitana in previsione	pag. 38
art.33	aree del sistema agricolo – elementi tutelati	pag. 38
art.34	sottrazione aree agricole nello stato di fatto	pag. 40
art.35	ambiti di rilevanza naturalistica	
	35.1 “Sorgenti della Muzzetta”	pag. 41
	35.2 bosco antropico inserito nel P.I.F. Piano Indirizzo Forestale della Provincia	pag. 41
art.36	classi di sensibilità paesistica	pag. 41
art.37	orti	pag. 42
art.38	tutela e conservazione del verde	pag. 42
	38.1 interventi di mitigazione e rinaturalizzazione	pag. 42
	38.2 alberi di rilevanza monumentale	pag. 43

TITOLO V - REQUISITI MINIMI DI EFFICIENZA ENERGETICA, UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

art. 39	classe energetica minima	pag. 44
art. 40	efficienza energetica - utilizzo fonti rinnovabili – contenimento inquinamento luminoso – riduzione consumo risorsa acqua	pag. 44



TITOLO VI - INCENTIVI PER IL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI DI PIANO

art.41	incentivazione e premialità	pag. 45
art.42	incentivi per la realizzazione di opere e attrezzature pubbliche, interventi di riequipaggiamento ambientale e incremento della naturalità	pag. 46
art.43	incentivi per interventi finalizzati al risparmio energetico	pag. 47
art.44	incentivi per interventi volti al miglioramento della sostenibilità ambientale per quanto riguarda il consumo della risorsa idrica	pag. 47
art.45	incentivazione della sostituzione e/o bonifica di componenti edilizi verificati nocivi per la salute umana	pag. 48
art.46	incentivi per interventi volti al contenimento dell'inquinamento luminoso	pag. 48

TITOLO VII - REGOLAMENTAZIONE DIRITTI EDIFICATORI

art.47	modalità di applicazione della perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag. 48
art.48	regolamentazione dei diritti edificatori	pag. 50

TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE

art.49	disciplina degli ambiti interessati da Piani Attuativi approvati e adottati	pag. 51
art.50	adozione di Piani Attuativi	pag. 51
art.51	disciplina aree soggette a trasformazione urbanistica nel Documento di Piano	pag. 51
art.52	ambiti di riorganizzazione funzionale.	pag. 51



TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole è uno dei tre atti di cui si compone il Piano di Governo del Territorio – P.G.T. – ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i. che, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, definisce l’assetto del territorio.

Il Piano delle Regole recepisce le politiche territoriali di sviluppo contenute nel Documento di Piano, sia le previsioni del Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere vincolante ed hanno effetti sul regime giuridico dei suoli.

Le presenti norme integrano il regolamento Edilizio vigente e sostituiscono quanto in esso contenuto in contrasto con le presenti norme.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole costituiscono riferimento per la verifica di conformità di tutti gli atti autorizzativi.

Il P.G.T. si attua mediante:

- Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento, quando previsto dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole;
- Permesso di Costruire convenzionato;
- singoli titoli autorizzativi, quando non risulti prescritto il ricorso alla pianificazione esecutiva.

Il Piano delle Regole disciplina le trasformazioni e gli usi del territorio secondo gli obiettivi del Documento di Piano, in coerenza e coordinamento con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata.

Il Piano delle Regole:

- disciplina le modalità e le procedure per l’attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e individua norme specifiche di tutela e di indirizzo per gli interventi sul tessuto di memoria storica;
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi;

art. 2 - FINALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

Le disposizioni del Piano delle Regole sono finalizzate ai seguenti obiettivi:

- consolidare e riqualificare il tessuto edificato rafforzandone i caratteri e le identità, e attuare una politica di incentivazione per promuovere l’efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente;
- regolare le modalità di intervento sugli edifici del patrimonio edilizio esistente;



- valorizzare le componenti paesaggistiche e naturalistiche presenti sul territorio;
- tutelare la componente geologica e idrogeologica del territorio.

art. 3 - **ELABORATI CHE COSTITUISCONO IL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

tav. R1 - azzonamento Piano delle Regole

tav. R2 - nucleo di antica formazione N.A.F. 1

tav. R3 - N.A.F. 2 - Serenissima

tav. R4 - individuazione delle aree agricole allo stato di fatto

tav. R5 - aree agricole – confronto tra le previsioni sovraordinate, il P.R.G. vigente e il P.G.T.

Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO II - DISCIPLINA DEI VINCOLI

art. 4 - **AREE E IMMOBILI SOGGETTI A REGIME DI VINCOLO**

1. I beni e le aree sottoposti ad un regime di vincolo a norma della legislazione vigente e dei piani sovraordinati, sono individuati nella tav. 5 del Documento di Piano;
2. Per essi valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e quanto prescritto nelle presenti norme.

4.1 - Vincoli di tutela dei beni culturali, paesaggistici e naturalistici

I beni culturali e paesaggistici soggetti a tutela a norma della legislazione vigente in territorio di Pantigliate sono:

- a) immobili del complesso di “villa Mora” dichiarati di interesse storico-artistico e vincolati ai sensi dell’art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. con decreto in data 25/06/2007 del Direttore Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia;
- b) chiesa di S.Margherita e vestigia limitrofe risalenti all’edificio originario (soggetti a tutela ai sensi art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.);
- c) municipio (soggetto a tutela ai sensi art. 10 comma 1 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.);
- d) S.I.C. Sito di Interesse comunitario “Sorgenti della Muzzetta” IT 2050009;



- e) “proposta di parco naturale” e “zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico” (artt. 1 e 32 normativa P.T.C.)
- f) area boscata, individuata e disciplinata dal P.I.F. Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano, che ai sensi art.63 L.R.8/76 e s.m.i. costituisce piano di settore del PTCP;
- g) aree del Parco Agricolo Sud Milano istituito con L.R. 24 in data 23 aprile 1990 (confluita nella L.R. 16/07/07 n. 16 “Testo unico) per le quali si rinvia alle disposizioni di cui al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con D.G.R. n. VII/818 in data 3/08/2000, le cui previsioni urbanistiche sono vincolanti e recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute (cfr. art. 18 c.4 L.R. 86/83).
Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco, nonché a valutazione di Incidenza sul S.I.C. IT2050009.
- h) aree soggette a vincoli ex lege 16/08/1993 n.26 “Norme per la protezione della fauna selvatica e per la tutela dell’equilibrio ambientale e disciplina dell’attività venatoria”, recepiti dal PTCP all’art. 54 delle NdA e evidenziati nella tav. 5/b del PTCP vigente con l’indicazione di aree denominate “oasi di protezione” e “zone di ripopolamento e cattura” (vedi tav. 2b del Documento di Piano);
- i) albero di interesse monumentale soggetto alla disciplina di cui all’art. 65 del PTCP vigente. Si introduce a tutela una fascia di inedificabilità per un raggio di mt.15, nella quale non sono ammessi interventi che alterino la naturalità del luogo e/o possano produrre nocimento all’esemplare.

4.2 - Vincoli di difesa del suolo

I vincoli di difesa del suolo in territorio di Pantigliate sono:

- a) fascia di rispetto del reticolo idrografico – vincolo di polizia idraulica, ai sensi R.D. 523/1904 e R.D. 368/1904;
- b) fascia di rispetto delle teste e delle aste di fontanile, individuate nella tav. 5 del Documento di Piano e disciplinate dall’art. 41 del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
- c) fascia di rispetto mt.5 dagli argini per accessibilità e manutenzione corsi d’acqua;
- d) zona di rispetto dei pozzi attivi ad uso potabile;

Per le aree soggette a vincoli di difesa del suolo, si richiamano le prescrizioni contenute nella Carta della fattibilità geologica delle componenti geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio e nella relazione illustrativa di cui all’art. 57 comma 1 della L.R. 12/05 e s.m.i. che fanno parte integrante del presente Piano di Governo del Territorio (vedi art.5).



Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico formano parte integrante del PGT e costituiscono la documentazione di riferimento per tale componente.

4.3 - Vincoli amministrativi

- a) fascia di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione: le fasce di rispetto sono indicativamente riportate nella tav. 5 del Documento di Piano; la loro profondità sarà determinata secondo le disposizioni del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 495/92) e s.m.i. Quando le fasce di rispetto ricadono in zone edificabili, la loro superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle SLP sulle aree limitrofe alla fascia stessa; all'interno di dette fasce sono consentite le opere di verde e arredo stradale, i parcheggi, le opere di mitigazione degli impatti generati dall'infrastruttura, percorsi pedonali e ciclabili;
- b) rispetto della linea metropolitana in previsione: sono individuate le aree interessate dal prolungamento della linea M3 al fine di salvaguardarne il tracciato previsto, che è da intendersi indicativo fino all'approvazione del relativo progetto esecutivo;
- c) vincoli aeroportuali di cui agli artt. 707 e 711 del Codice di navigazione (individuati da ENAC) relativi all'aeroporto di Milano-Linate:
 - aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli (superficie orizzontale e conica);
 - aree soggette a limitazione per la realizzazione di discariche o altre attività o costruzioni che possano attrarre avifauna;
 - aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di manufatti riflettenti, campi fotovoltaici, luci pericolose o fuorvianti, ciminiere con emissione fumi, antenne e apparati irradianti che possano creare interferenze con la navigazione aerea;
 - aree soggette a limitazione per quanto riguarda l'installazione di sorgenti laser e proiettori ad alta intensità;
 - aree soggette a limitazione per quanto riguarda la realizzazione di impianti eolici;
- d) rispetto delle linee elettriche di alta tensione ai sensi del D.M. 29/05/2008; La tav. 5 – Repertorio dei vincoli, del Documento di Piano, indica graficamente le DpA, distanze di prima approssimazione, indicate dall'Ente gestore Terna secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto prevista dal D.M. 29/05/2008, nel rispetto dell'obiettivo di qualità di non superare il valore massimo di 3 microtesla, previsto per il valore di induzione magnetica dall'art.4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.



Nell'ambito della fascia di rispetto indicata, qualunque nuova edificazione e gli ampliamenti di edifici esistenti, ivi compreso l'utilizzo degli spazi sottotetto, dovrà essere sottoposta per il parere all'Ente Gestore Terna che farà le opportune verifiche puntuali sulla base del "calcolo mirato" della fascia di rispetto in corrispondenza della localizzazione puntuale specifica.

Nell'ambito delle fasce di rispetto delle linee di alta tensione indicate nella tav. 5 sopracitata non è consentita la piantumazione di alberi di alto fusto.

- e) rispetto cimiteriale ai sensi del R.R. (Regolamento Regionale) n.6/2004 art. 8 e dell'art. 338 del R.D. 1265/1934; nella tav. 5 del Documento di Piano è indicata la fascia geometrica di 200 mt che potrà essere ridotta, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 8 del R.R. sopracitato, fino ad un minimo di 50 mt, a seguito dell'adozione del Piano Cimiteriale da parte del Comune (previo pareri ASL e ARPA); all'interno della fascia di rispetto dei 50 metri, per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio, previsti dal 1° comma art. 3 lett. a), b), c) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
- f) rispetto della linea del metanodotto Snam Rodano-Settala secondo il D.M.24/11/84 "Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8";
- g) rispetto delle condotte di collegamento e dei pozzi di monitoraggio degli impianti di stoccaggio sotterraneo di gas naturale in unità geologica profonda, della Soc. Stogit spa del gruppo ENI, ai sensi del D.M. 24/11/84 sopracitato.

art. 5 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Gli elaborati relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica (di cui all'art. 57 della L.R. 12/05 e s.m.i.) Norme Geologiche di Piano costituiscono parte integrante del presente Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio (art.10 comma 1 lett."d" L.R.12/05):

- Norme geologiche di piano
- Allegati
- All. 11: Scheda del Sito di Importanza Comunitaria IT2050009 Sorgenti della Muzzetta (estratto)
- All. 12: Concessione per piccola derivazione di acque sotterranee a mezzo di n. 1 pozzo a doppia colonna (cod. Sif 0151670059 e 0151670060) – Decreto Dirigenziale Provincia Milano n. 9104 del 07/05/2007
- All. 13: Parere relativo alla determinazione del Reticolo Idrico Minore nel territorio del Comune di Pantigliate (MI) ai sensi della D.G.R. n. 7868/2002 e s.m.i. – Sede Terr. Milano prot. n. 0007790 del 29/12/2011
- All. 15: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art.47 DPR 445/2000)
- Tavole
- Tav. 9: Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000



- Tav. 10: Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Tav. 11: Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000

art. 6 - **INTERVENTI SU AREE DI FABBRICATI E IMPIANTI DISMESSI**

A seguito della demolizione o del recupero di fabbricati/impianti dismessi, sono ammesse nuove costruzioni e occupazione del suolo previa eventuale necessaria bonifica delle aree secondo la normativa vigente (legge 152/06 e s.m.i.).

Gli eventuali interventi su fabbricati/impianti dismessi ricompresi nel Parco, ove ammessi secondo le disposizioni del P.T.C., sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

**TITOLO III - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati.

art. 7 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

- ST mq. *Superficie territoriale*
È la superficie complessiva dell'area oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Essa comprende tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e quelle necessarie alla dotazione di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale, con esclusione delle aree della viabilità esistente alla data di adozione del PGT, ricadenti nel perimetro delle trasformazioni.
- UT mq./mq. *indice di utilizzazione territoriale*
superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadro di superficie territoriale.
- SF mq *superficie fondiaria*
è la superficie edificabile; non comprende gli spazi già di uso pubblico, nonché le aree destinate alla viabilità e gli spazi destinati alle dotazioni di servizi definite dal Piano dei Servizi.
- UF mq./mq. *indice di utilizzazione fondiaria*
è la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadro di superficie fondiaria, comprese le quantità derivanti da precedenti trasformazioni che abbiano interessato anche parzialmente la SF.
- AP mq. *area di pertinenza edifici*
è l'area corrispondente a quella di sedime e a quella circostante, calcolata in base agli indici vigenti alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo. Per gli edifici costruiti in epoca antecedente l'obbligo di titolo autorizzativo preventivo, si considera quella del lotto su cui insiste l'edificio.
- SD mq. *superficie drenante*
è la superficie dell'area permeabile alle acque in modo profondo e non interessata da edificazione entro o fuori terra; è cioè la superficie scoperta in grado di assorbire le acque meteoriche senza che esse vengano convogliate mediante appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.
Non vengono comunque computate ai fini del calcolo della SD le superfici comunque pavimentate anche con posa su letto di sabbia o



ghiaietto (escluse le pavimentazioni del tipo “salva prato”).

RSD % *rapporto impermeabilizzazione*
è il rapporto tra la SD superficie drenante e la superficie fondiaria SF

SLP mq. *superficie lorda di pavimento*
somma delle superfici lorde di tutti i piani dell'edificio

MODALITA' DI CALCOLO DELLA “SLP”

a) Per gli edifici a destinazione residenziale

superficie lorda di pavimento
SLP mq. somma delle superfici dei singoli piani abitabili come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali

Sono esclusi dal calcolo della SLP, negli edifici a destinazione prevalentemente residenziale:

- gli spazi aperti quali balconi, terrazzi, logge, spazi porticati, piani pilotis, gli spazi privati utilizzabili dal pubblico quali passaggi pedonali e gallerie assoggettati permanentemente a tale uso mediante specifico atto di asservimento;
- atrii di ingresso, vani scala e ascensori (tutti se comuni a più unità immobiliari), spazi per attività comuni di pertinenza dell'intero edificio, spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari, locali deposito carrozzine e biciclette, locali deposito materiali pulizia e manutenzione edificio e giardino, fino a un massimo del 10% della SLP del fabbricato di cui costituiscono pertinenza;
- cantine e locali necessari ad ospitare impianti tecnologici e locali per la raccolta delle immondizie, di altezza non superiore a mt. 2,40 (salvo incrementi strettamente necessari per la realizzazione di reti di impianti tecnologici appesi a plafone) purchè privi dei requisiti di agibilità;
- cavidotti verticali per impianti a rete o condutture verticali di ventilazione;
- spazi destinati alla sosta e al ricovero di autoveicoli e moto: box e posti auto coperti, purchè di altezza non superiore a mt. 2,40 (salvo incrementi strettamente necessari per la realizzazione di reti di impianti tecnologici appesi a plafone) e relativi spazi di accesso e di manovra;
- gli spazi strettamente necessari al rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi quali zone filtro e luoghi sicuri statici;
- sottotetti accessibili e non, che non presentino requisiti di agibilità (h. utile ponderale < 2,40 mt. calcolata per i soli spazi con h >1,50 mt e rapporti aeroilluminanti < 1/20);
- le superfici relative alle murature perimetrali non computabili in applicazione di norme legislative vigenti finalizzate alla promozione del risparmio energetico (allo stato attuale la L.R. 33/07 art. 12 a modifica della L.R. 26/95);



- gli spazi di supporto dei servizi tecnologici a rete, quali cabine di trasformazione elettrica, stazioni di pompaggio gas e simili.

La determinazione della SLP sopra riportata si intende applicabile alle nuove costruzioni, alle sole parti nuove in ampliamento di edifici esistenti e agli interventi di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione, le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di spazi cortilizi, le tettoie, le logge murate, le costruzioni abusive.

La chiusura di scale aperte esistenti non comporta incrementi alla S.L.P.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione delle presenti norme, e per quelle autorizzate ante tale data, la SLP si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata dai relativi titoli autorizzativi o da essi desumibile utilizzando i parametri della strumentazione urbanistica vigente all'epoca di costruzione.

Per gli edifici costruiti ante normative urbanistiche il calcolo della SLP sarà effettuato tenuto conto del volume vuoto per pieno, calcolato dall'estradosso della soletta del primo piano abitabile all'intradosso della copertura (nel caso di copertura a falde si considera l'altezza media) con l'esclusione di box, tettoie, portici, loggiati e superfetazioni, diviso per un'altezza virtuale di mt. 3,00.

Per i rustici di origine agricola la relativa SLP, per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, anche se non delimitata o solo parzialmente delimitata da murature perimetrali (ad esclusione dei porticati), viene considerata esistente a tutti gli effetti ai fini della determinazione delle quantità massime ammesse, anche per i piani non accessibili con scale fisse (fienili).

b) Per gli edifici a destinazione non residenziale

SLP mq. *superficie lorda di pavimento*

somma delle superfici di tutti i piani agibili comprese entro il profilo esterno delle murature perimetrali, oltre alle superfici di serbatoi o silos, realizzati fuori terra per lo stoccaggio di materiali e di prodotti liquidi, solidi e gassosi.

Per tali insediamenti sono esclusi dal calcolo della SLP:

- le superfici degli ambienti destinati agli impianti di depurazione;
- le superfici dei soppalchi adibiti al deposito di scaffalature per archiviazione e lo spazio strettamente necessario per accedervi, limitatamente ad un'estensione inferiore al 10% della superficie del locale (le superfici eccedenti tale quantità rientrano nel calcolo);



- le superfici relative alle murature perimetrali non computabili in applicazione di norme legislative vigenti finalizzate alla promozione del risparmio energetico (allo stato attuale la L.R. 33/07 art. 12 a modifica della L.R.26/95);
- la superficie dei vani per impianti tecnologici non utilizzati per la produzione, regolamentati dalle leggi vigenti;
- i portici e le pensiline di servizio agli ingressi;
- gli spazi di sosta degli automezzi e relativi corselli, anche se coperti;
- gli spazi di supporto dei servizi tecnologici a rete, quali cabine di trasformazione, stazioni di pompaggio gas e simili;

SC mq. *superficie coperta*

è la superficie risultante dalla proiezione verticale delle parti edificate fuori terra e seminterrate, delimitate dalle superfici esterne delle chiusure verticali, compresi i fabbricati accessori (porticati, depositi). Sono esclusi:

- le parti aggettanti aperte (balconi, sporti di gronda, pensiline a sbalzo) fino ad un aggetto di m. 1,20;
- pergolati, gazebi e simili;
- tettoie o pensiline a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o in corrispondenza della recinzione fino ad un aggetto di mt. 1,80;
- tettoie a protezione degli impianti di distribuzione carburanti;

Rc % *rapporto di copertura*

esprime il rapporto percentuale massimo ammissibile tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Sva mq. *superficie a verde alberata*

è la parte di superficie fondiaria che deve essere piantumata con essenze arboree di alto fusto preferibilmente autoctone, con sesto d'impianto adeguato alle loro caratteristiche;

Rsva % *rapporto superficie alberata*

è il rapporto minimo da garantire tra superficie alberata Sva e superficie fondiaria SF

Ab n° *numero abitanti*

ai fini del calcolo del carico insediativo, per numero abitanti deve intendersi la Superficie Lorda di Pavimento - SLP - divisa per un coefficiente pari a mq. 35.



- H ml. *altezza dei fabbricati*
è l'altezza massima consentita dei fabbricati; si misura dalla quota media del marciapiede stradale all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; in caso di copertura inclinata o curva, si assume la quota media ponderale.
Negli edifici produttivi l'altezza è misurata all'intradosso degli elementi strutturali orizzontali e nel caso questi siano a diversa conformazione, si assume la quota media ponderale.
- He ml *altezza effettiva*
Per gli edifici residenziali per altezza effettiva si intende quella massima misurata dalla quota media del marciapiede stradale al profilo esterno dell'edificio, nel caso di coperture piane o curve, o all'estradosso del colmo, nel caso di coperture a falda.
Per gli edifici produttivi e terziari il presente parametro indica l'altezza reale effettiva, misurata dalla quota media del piano stradale, considerata al profilo esterno dell'edificio, esclusi i volumi tecnici.
- DC ml. *distanze dai confini di proprietà*
è la distanza tra il fabbricato e il confine del lotto asservito, misurata sulla perpendicolare al confine; essa non può essere inferiore a mt.5 o ad un mezzo dell'altezza del fabbricato in caso di altezze maggiori di 10 mt. La norma si applica nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sostituzione edilizia.
- D ml. *distanze tra fabbricati*
è la distanza minima, fuori terra, tra il muro perimetrale di un edificio e quello dell'edificio prospiciente, misurata sulla perpendicolare tra le due pareti; ove queste non siano parallele, misurata sulla retta che individua la distanza minima tra le due pareti. La distanza tra pareti finestrate è disciplinata dall'art.9 del D.M.1444/68. La distanza minima tra pareti finestrate, anche nel caso una sola sia finestrata, è pari a 10 mt. La presente norma si applica nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti e sostituzione edilizia.
- DS ml. *distanza dalle sedi stradali*
è la distanza, misurata perpendicolarmente alla sede stradale, tra i fabbricati e il ciglio stradale (limite degli spazi pubblici esistenti o previsti destinati a strade, inclusi marciapiedi ed eventuali ciclabili).
La DS è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione. Sono ammesse distanze inferiori all'interno del Centro Abitato, secondo la disciplina del PGT.
- SP mq. *parcheggi privati*
è la superficie di pertinenza dell'edificio destinata al parcheggio di autoveicoli: essa può essere coperta o scoperta, entro l'area di pertinenza dell'edificio, all'interno o all'esterno della eventuale



recinzione; si considerano anche i parcheggi realizzati in superficie o nel sottosuolo di aree di proprietà comunale regolate da apposita convenzione ai sensi del comma 4 art.9 L.122/89; le superfici a parcheggio interrato o seminterrato non verranno calcolate nella superficie coperta "Sc" nel caso l'intradosso del solaio di copertura non superi l'altezza di mt. 1,20 dalla quota stradale e la copertura sia sistemata a verde e totalmente raccordata su tutti i lati al terreno circostante.

Per le quantità minime richieste si rimanda a quanto stabilito dalla L.122/89 e all'art. 26 delle presenti norme, per quanto riguarda le funzioni commerciali /terziarie.

Sv mq. *superficie di vendita*

l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva delle superfici espositive e occupate da scaffalature, banchi di vendita, casse, con esclusione delle superfici destinate a magazzino, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi igienici, scale fisse o mobili, ascensori.

Per le superfici di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, essa viene calcolata in rapporto di 1/8 della SLP.

STT *sottotetti*

si definisce sottotetto, al fine della possibilità di recupero ai sensi dell'art. 65 della L.R.12/05 e s.m.i., un ambiente confinato sottofalda con dichiarata e/o riscontrata ispezionabilità, con altezza interna minima al colmo uguale o superiore a mt. 1,60.

art. 8 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO

	<i>funzioni</i>	<i>destinazioni d'uso</i>
R	residenza	Abitazioni e relativi servizi, nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.
P	attività di produzione artigianale e/o industriale	Sono liberamente insediabili spazi con destinazione ad uffici, spazi espositivi e di vendita connessi all'attività principale; per ogni unità locale è ammessa una slp con destinazione residenziale fino ad una superficie massima di 120 mq., purchè inferiore alla superficie dell'unità produttiva;



	<i>funzioni</i>	<i>destinazioni d'uso</i>
L	magazzinaggio – autotrasporto – logistica	Attività destinate a movimentazione, magazzinaggio, deposito, conservazione e confezionamento di prodotti finiti, ivi comprese le lavorazioni della logistica integrata. Non sono ammesse attività nuove nell'ambito delle zone di riorganizzazione funzionale individuate nella tav. 1R come 1, 2, 3, nonché negli Ambiti di Trasformazione "C" e "D".
T	terziario	Attività terziarie di produzione di servizi (escluse attività commerciali).
TR	terziario ricettivo	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture assimilabili con presenza temporanea di utenti che comporti la prestazione di servizi.
C	attività commerciali	
	Cd attività commerciali al dettaglio	Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale. Le attività di vendita su area privata sono di seguito classificate: <ul style="list-style-type: none">- esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita non superiore a mq. 150;- medie strutture di vendita, aventi sup. vendita non superiore a mq. 1.500;- grandi strutture di vendita, aventi sup. vendita superiore a mq. 1.500 anche articolate nella forma del centro commerciale.
	Ci commercio all'ingrosso	Attività come definite all'art. 4 comma 1 lett.a del D.Lgs 114/98 e s.m.i.
	Ca attività di commercio su aree pubbliche (mercati)	Attività di commercio al dettaglio esercitate su aree pubbliche (mercato ambulante).
	Cc impianti distribuzione carburante	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione e attività di servizio e vendita connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
E	pubblici esercizi, intrattenimento e spettacolo	Le attività classificate come tali nell'ambito delle vigenti normative di settore.



A	attività agricole	Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento bestiame, di conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli. Attività di agriturismo e attività di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni di legge nazionali e regionali. L'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati nel Documento di Piano.
---	-------------------	---

art. 9 - ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del Piano delle Regole avviene:

- 1) con modalità diretta non convenzionata sino al concorrere della SLP esistente (nelle aree non soggette a piano attuativo) e nel rispetto delle indicazioni della tavola 1R Azzonamento;
- 2) con modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino diritti edificatori perequati o si incrementi la slp esistente, calcolata secondo i criteri dell'art. 7;
- 3) mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata secondo le indicazioni della tav.1R o quando sia prevista una ristrutturazione urbanistica con modificazione della morfologia del tessuto urbano.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove prevista.

Le convenzioni dovranno prevedere:

- modalità e tempi per l'esecuzione, a cura e spese della/e proprietà, delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle urbanizzazioni secondarie e della cessione gratuita al Comune delle opere stesse;
- esecuzione a cura e spese della/e proprietà delle opere di riqualificazione ambientale, ove previste dal PGT;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi stabiliti dalla convenzione;
- impegni relativi ad eventuali prescrizioni particolari previste per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente;
- il riparto di oneri e spese tra le proprietà interessate, nel caso in cui l'intervento previsto coinvolga più soggetti;
- i tempi di validità della convenzione medesima.



Da tali modalità sono escluse l'attività edilizia libera, di cui all'art.6 del DPR 380/01 e s.m.i. e la realizzazione di opere pubbliche, da attuarsi secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Le attrezzature pubbliche e/o di uso e interesse pubblico non impegnano in alcun modo la capacità edificatoria attribuita all'Ambito e/o all'area.

art. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Il Piano delle Regole assume integralmente le categorie di intervento edilizie ed urbanistiche regolate dall'art. 27 della L.R. 12/05 e s.m.i. e le definizioni in esso contenute:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) ristrutturazione urbanistica

art. 11 - TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI

Fatti salvi i meccanismi perequativi, di incentivazione e di compensazione, oltreché la disciplina specifica delle aree agricole di cui alla legge 93/80 e all'art. 59 della L.R. 12/05 e s.m.i., non è consentito alcun trasferimento di diritti edificatori tra lotti non contigui.

art. 12 - SATURAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE

Nei casi in cui è indicato dal Piano delle Regole un indice edificatorio, le aree individuate ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate, se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT.

art. 13 – SPAZI AD USO PUBBLICO ESISTENTI

Gli spazi aperti già in utilizzo pubblico come strada, passaggio pubblico, area per parcheggi o verde, ancorché accatastati come aree private, non possono mutare il loro attuale utilizzo né essere asserviti ad uso privato; per tali spazi è prevista la cessione gratuita al Comune nell'ambito delle convenzioni per l'attuazione del Piano.



TITOLO IV

CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DISCIPLINA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

art. 14 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 e s.m.i. il Piano delle Regole definisce le parti del territorio comunale riguardanti:

- i nuclei di antica formazione, N.A.F.;
- gli insediamenti rurali di interesse paesistico;
- il tessuto urbano consolidato;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico;
- le aree e gli insediamenti a destinazione agricola;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole fa una ricognizione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e da esso disciplinati.

art. 15. - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO T.U.C.

Il Tessuto Urbano Consolidato – T.U.C. è l'insieme delle parti del territorio sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento, come stabilito all'art. 10 comma 1 lett. a, della L.R. 12/05 e s.m.i.

La tav. 1R definisce la perimetrazione del T.U.C.

Obiettivo del Piano è quello di promuovere il recupero e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente del Tessuto Urbano Consolidato, in termini di riqualificazione del tessuto edificato e in termini di efficienza energetica, mediante miglioramenti delle caratteristiche dell'involucro edilizio, incremento del rendimento degli impianti di riscaldamento e promozione dell'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, tenuto conto anche della Direttiva 2010/31/UE e del relativo Regolamento di applicazione.

art. 16 - TESSUTO STORICO E DI MEMORIA STORICA N.A.F.

Si definisce N.A.F. Nucleo di Antica Formazione, il tessuto consolidato che costituisce la componente originaria dell'insediamento urbano.



Gli interventi sono finalizzati alla conservazione delle caratteristiche storiche e architettoniche, alla preservazione delle destinazioni d'uso residenziali prevalenti e/o al recupero degli edifici per servizi e alla riqualificazione degli spazi aperti.

Gli edifici o i complessi soggetti a tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/04 e s.m.i. sono individuati nella tav. 5 del Documento di Piano "Repertorio dei vincoli" e nella tav. 1R del Piano delle Regole.

Gli interventi su tali immobili sono assoggettati ai pareri preventivi previsti dalla legislazione vigente.

Il PTCP vigente indica nel territorio di Pantigliate come "centri storici e nuclei di antica formazione" (art. 36 NdA) unicamente l'area del centro originario, formatosi attorno alla piazza Comunale; tale perimetrazione, la cui trasposizione sulla cartografia di Piano a scala più ravvicinata, presenta anche una serie di imprecisioni di confine, non comprende aree già oggetto di vincolo, come il giardino storico di Villa Mora (vincolato ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 con l'apposito Decreto regionale in data 25/06/07 citato) e altre aree connesse all'edificazione di memoria storica.

Sulla base dell'analisi della situazione di fatto, dell'analisi storica e del confronto con la cartografia storica (contenute nella Relazione del Documento di Piano al cap.3 "Analisi storica del territorio" e nella tav. 6 del medesimo DdP) si propone pertanto una nuova perimetrazione del NAF, modificata rispetto a quella del PTCP, escludendo da esso:

- alcuni fabbricati di recente edificazione con caratteristiche di disomogeneità (edifici che risultavano inclusi nella perimetrazione di un Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica PRRIP 2, che non ha avuto seguito per quella porzione di tessuto urbano);
- immobili di recente edificazione su via D'Annunzio sulle cui aree non risulta comunque alcuna edificazione storica (vedi anche confronto con le cartografie IGM alle soglie 1888, 1914 e 1924).

Vengono invece incluse nel NAF aree non comprese nella perimetrazione provinciale, ma oggetto di vincolo specifico, come parte del già nominato complesso di "villa Mora" oltre ad altri immobili meritevoli di tutela e alle aree retrostanti la cortina nord della piazza e funzionali al suo recupero (aree tutte già incluse nel piano di recupero di iniziativa pubblica PRRIP 1 vigente).

Si ritiene inoltre di individuare nel PGT un secondo N.A.F. nella zona sud, a ridosso dell'asse originario della Paullese, comprendendovi l'aggregato di "Serenissima", formatosi all'inizio del secolo XX.

art. 17 **N.A.F. 1 - Nucleo originario**

La tav. 2R "Nuclei di Antica Formazione N.A.F. 1" evidenzia, oltre ai vincoli di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/04 e s.m.i.:



- gli edifici classificati come meritevoli di tutela sulla base delle risultanze dell'analisi storica e soggetti ad intervento di restauro;
- gli edifici classificati come soggetti a risanamento conservativo, in quanto significativi dal punto di vista della memoria storica, testimoniali cioè della formazione del nucleo;
- spazi pubblici con struttura formale unitaria e riconoscibile, di derivazione storica: la piazza comunale;
- tratti viari che conservano l'andamento dei percorsi storici che hanno determinato l'impianto originario del tessuto storico e lungo i quali è prescritto il mantenimento degli allineamenti dell'edificato, anche al fine di assicurare la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato medesimo.

Nell'ambito del N.A.F. 1 una parte del tessuto urbano esistente è interessata da Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica:

- PRRIP 1 vigente, che interessa prevalentemente la piazza comunale e l'edificato su di essa prospiciente: detto Piano è parzialmente in corso di attuazione;
- PRRIP 2 già attuato per la parte costituita dalla zona denominata 2, nella quale sono stati conservati unicamente l'edificio del Molino di Sotto (con destinazione attrezzature pubbliche) e l'edificio padronale della ex Cascina Riva (residenza); la parte originariamente denominata zona 1 (all'angolo tra le vie Risorgimento e Giovanni XXIII) è invece interessata da edifici recenti, con caratteri di disomogeneità, che vengono esclusi dalla perimetrazione del NAF.

Altri Piani di Recupero che erano stati previsti dal PRG non hanno invece avuto corso (PRRIP 3 e PR 1, 2, 3, 4, 5, 6).

Il PRRIP 1 vigente, secondo l'art. 54 (Norme transitorie) è confermato nella sua efficacia.

art. 18 - N.A.F. 2 “Serenissima”-TESSUTO TESTIMONIALE DI MEMORIA STORICA

Si tratta di un edificato formatosi all'inizio del secolo XX°, che presenta in alcune sue parti, caratteristiche morfologiche e tipologiche di memoria storica.

La pianificazione, attraverso la disciplina degli interventi, è tesa a garantire la tutela delle componenti strutturali della memoria storica.

Il P.R.G. aveva assoggettato l'intera zona proposta per il NAF 2, a Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica che non hanno mai avuto corso:

- PRRIP 4 per la parte est, cui era assegnata una capacità insediativa massima di mc. 15.200;
- PRRIP 5 per la parte ovest, cui era assegnata una capacità insediativa massima di mc. 30.000;

le aree per servizi individuate nel PRG sono quelle oggi esistenti: strutture parrocchiali che risultano ora in condizioni di sottoutilizzo (vedi Istanze n. 9-12 – richiesta di



trasformazione e cambio di destinazione d'uso per gli edifici - pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del PGT).

La complessità del tessuto, il notevole frazionamento delle proprietà, la necessità di reperire nuove aree per servizi pubblici e parcheggi, di individuare nuovi accessi carrai per il tessuto in trasformazione, rendono opportuno rinviare la definizione puntuale delle trasformazioni del tessuto urbano a successive azioni di programmazione, senza individuare perimetrazioni predefinite e vincolanti di Piani di Recupero, che nel passato per questa zona non hanno saputo dar luogo ad alcuna trasformazione guidata del tessuto esistente (vedi le citate previsioni PRIP 4 e 5 del PRG vigente che non hanno avuto seguito).

Si tratta di un tessuto urbano che nella zona nord-ovest, caratterizzata da spazi non edificati o occupati da fabbricati accessori, è priva di accessibilità e per la quale potrà essere prevista, ove necessaria, una penetrazione dalla via Oberdan. Le aree tombinate del corso d'acqua parallelo alla via XXV Aprile potranno costituire occasione per la previsione di una percorrenza pedonale e ciclabile, oltre che eventualmente sopperire alle necessità di accesso alla sola edificazione che risultasse interclusa all'estremità nord-ovest della zona.

La tav. 3R – N.A.F. 2 – “Serenissima”, evidenzia gli edifici e i complessi edificati testimoniali della formazione storica del nucleo e come tali soggetti al mantenimento delle caratteristiche morfologiche e degli allineamenti originari.

La viabilità interna, in particolare le vie Turati, Matteotti e Battisti, costituiscono spazi pubblici riconoscibili di derivazione storica.

L'analisi del tessuto esistente individua di massima otto zone con perimetrazione indicativa e non vincolante cui vengono riferiti degli obiettivi per la trasformazione, che dovranno essere recepiti in sede di pianificazione attuativa e/o di Permesso di Costruire Convenzionato.

Per tali zone, si evidenziano di seguito le caratteristiche dell'edificato esistente e alcuni obiettivi elementari:

zone 1 e 2

Caratteristiche: edificazione disomogenea a 1-2 piani sulla via Risorgimento

Obiettivo: formazione di una cortina a 3-4 piani con spazi porticati sulla via Risorgimento, secondo le caratteristiche prevalenti dell'asse viario;

zona 3

Caratteristiche: complesso immobili destinati a servizi religiosi sulla via S.Giovanni Bosco (attualmente in condizioni di sottoutilizzo);

Obiettivo: l'eventuale trasformazione è compatibile, condizionata alla riconferma per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico dell'area libera a verde e gioco sulla via Risorgimento;

zona 4

Caratteristiche: zona con caratteri di forte disomogeneità, con presenza di edificazione antecedente la regolamentazione delle distanze tra edifici (D.M.1488/68), oltre che di edifici più recenti (ville con giardino);



Obiettivo: riordino edilizio con eventuale accorpamento dell'edificato più frammentato;

zona 5:

Caratteristiche: edificazione di memoria storica prospiciente la via Turati, con presenza di fornice di collegamento alle aree retrostanti, occupate da due tronconi dei fabbricati originari a due piani; edificio a 4 piani risalente alla seconda metà del secolo scorso, con caratteristiche di forte disomogeneità rispetto all'intorno, oltre ad edifici a due piani accessibili dal fondo cieco della via Battisti.

Obiettivo: mantenimento delle caratteristiche morfologiche dell'edificazione di memoria storica prospiciente la via Turati nonché dell'accesso pedonale alle aree interne mediante il fornice esistente da valorizzare; riqualificazione degli spazi liberi e dell'edificato;

zona 6

Caratteristiche: delimitata dai tracciati originari delle vie Battisti, Matteotti e Turati, con edificazione a cortina sulla via Milano e retrostante pregresso spazio cortilizio ora occupato da edificazione recente.

Obiettivo: riqualificazione dei fronti sulla via Milano e sull'originario spazio cortilizio e riordino dell'edificazione interna;

zona 7

Caratteristiche: delimitata dai tracciati delle vie Matteotti e S.Giovanni Bosco, con edificazione a cortina irregolare sulla via Milano e retrostanti spazi cortilizi delimitati da edifici recenti a 2 piani e manufatti accessori.

Obiettivo: riordino del fronte sulla via Milano con riallineamento in altezza degli edifici alla quota maggiore esistente e riordino dell'edificazione interna;

zona 8

Caratteristiche: delimitata dalle vie Battisti a Oberdan, con edificazione a cortina sulla via Milano e retrostanti tracce degli spazi cortilizi originari, con presenza di aree inedificate, utilizzate in parte ad orti.

Obiettivo: riordino e riqualificazione morfologica per la parte sud e possibilità di nuova edificazione a cortina fino a h 3/4 piani nella parte nord, previo reperimento di micro aree per servizi, fino ad una SLP massima di 600 mq.

zona 9

Caratteristiche: fabbricati recenti a bassa densità, h due piani sulla via Oberdan;

Obiettivo: possibilità di trasformazione edilizia con accorpamento dei corpi esistenti.

Per la realizzazione degli obiettivi di piano sopraindicati, le SLP esistenti nelle singole zone potranno essere incrementate mediante l'utilizzo di volumetrie esistenti demolite per la finalità del recupero degli spazi cortilizi originari indicati nella tav. 3R (trasferibili anche da una zona all'altra) e/o mediante l'utilizzo dei meccanismi incentivanti di cui al titolo V.

**art. 19 - MODALITÀ ATTUATIVE ALL'INTERNO DEI N.A.F.**

Tutti gli interventi compresi nei N.A.F. che apportino modifiche all'aspetto esterno dei fabbricati sono soggetti ad esame paesaggistico secondo i criteri della D.G.R. 8/11/02 n.7/11045 "Approvazione delle Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti".

Fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo senza incremento della SLP, per il tessuto compreso nei N.A.F. sono previste le seguenti modalità attuative:

- Permesso di Costruire Convenzionato;
- Pianificazione Attuativa:
 - o per quanto riguarda il N.A.F. 1 è vigente il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica PRIP 1;
per le restanti parti la pianificazione attuativa dovrà essere estesa ad almeno due lotti contigui;
 - o per il N.A.F. 2 "Serenissima" l'eventuale pianificazione attuativa dovrà essere estesa ad ambiti riconducibili alle zone indicate con perimetrazione indicativa e non vincolante nella tav. 3R o a parte di esse. La pianificazione attuativa dovrà conformarsi agli obiettivi individuati per ciascuna zona, e definire puntualmente ciascun ambito di pianificazione attuativa a seguito di verifiche della fattibilità degli interventi e/o di iniziative in corso di maturazione.

art. 19.1 - INDIRIZZI INERENTI LE CARATTERISTICHE FISICO - MORFOLOGICHE PER INTERVENTI SULL'EDIFICATO INCLUSO NEI N.A.F.:

1. mantenimento delle cortine edilizie esistenti e/o della continuità formale originaria e della morfologia dell'edificato;
2. recupero ove possibile degli spazi cortilizi originari e divieto di occuparne la parte centrale con nuovi fabbricati; eliminazione delle superfetazioni;
3. rispetto e consolidamento dei connotati architettonici prevalenti, con recupero e valorizzazione degli elementi linguistici presenti, dei ritmi e allineamenti delle aperture esterne, delle partiture orizzontali e verticali, della stereometria delle coperture;
4. mantenimento e valorizzazione degli eventuali elementi decorativi esistenti, manufatti testimoniali delle tradizioni costruttive e degli usi locali (es. pozzi, vasche, manufatti lapidei, portali, edicole votive);
5. garantire un'adeguata sistemazione degli spazi liberi pertinenziali, contestualmente agli interventi sugli edifici;
6. non sono ammesse finiture, decorazioni ed elementi linguistici estranei alla tradizione locale: es. rivestimenti in pietra, in legno, lamiera, laminato plastico, ceramica, riquadrature delle aperture esterne o lacerti in mattoni a vista;



7. non sono ammesse coperture piane, bowindows, parti in getto di calcestruzzo a vista, archi a profilo incompleto (segmenti di cerchio o segmenti di ellisse);
8. rispetto delle caratteristiche di utilizzo dei materiali della tradizione costruttiva locale; i serramenti esterni e gli elementi oscuranti (persiane) devono essere in legno verniciato; sono ammessi avvolgibili solo nel caso siano già presenti nell'edificio originario; le eventuali zanzariere non devono essere a filo esterno e il telaio deve avere finitura in colore uguale a quello dei serramenti;
9. le facciate degli edifici esistenti, anche se composte da porzioni afferenti più proprietà, dovranno essere considerate come unità architettoniche e mantenere caratteristiche unitarie; gli interventi riguardanti una porzione di edificio dovranno garantire l'unitarietà del medesimo. Il progetto da presentare dovrà pertanto essere esteso, almeno in forma di simulazione, all'intero edificio o organismo edilizio interessato, al fine della verifica della compatibilità della soluzione proposta.

Per gli immobili compresi nel PRRIP 1, si richiamano qui integralmente le Norme Tecniche di Attuazione del relativo Piano Attuativo.

art. 20 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Tessuto edificato residenziale stabile

20.1 RAU - ambiti urbani unitari

Si tratta di tessuto di recente formazione, formatosi mediante l'attuazione di pianificazione attuativa e/o avente caratteristiche morfologicamente unitarie o comunque ben definite

Interventi ammessi:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, recupero sottotetti nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 21.

H esistente

SLP esistente

Le eventuali premialità di cui al Titolo VI saranno trasferite secondo i criteri di cui all'art.47.

20.2 RNU - tessuto recente con caratteristiche scarsamente unitarie

Si tratta di tessuto di recente formazione che presenta un assetto morfologico complessivo non sufficientemente unitario.

Interventi ammessi:



manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, recupero sottotetti nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art. 21.

SLP esistente (calcolata secondo le regole di cui all'art. 7), incrementabile una tantum del 10%.

H 2 piani o esistente (calcolata secondo le regole di cui all'art. 7) se superiore ai 2 piani
Rc: massimo 35% della Sf

Qualora gli interventi di totale demolizione/ricostruzione siano realizzati mediante pianificazione attuativa estesa ad almeno due lotti contigui, la SLP esistente potrà essere incrementata fino al 20%.

Agli incrementi di SLP previsti sono sommabili le premialità di cui al Titolo VI nei limiti dei parametri edilizi sopra descritti.

20.3 RBD - tessuto recente a bassa densità

Si tratta di tessuto di recente formazione, con caratteristiche unitarie o ben definite (edifici mono o bifamiliari), formatosi mediante l'attuazione di pianificazione attuativa e/o con caratteristiche morfologicamente unitarie.

L'edificazione non ha saturato completamente le possibilità edificatorie previste dalla pregressa strumentazione urbanistica per la zona.

Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, recupero sottotetti con mantenimento delle caratteristiche architettoniche prevalenti;
- ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche esistenti, degli allineamenti prevalenti, dei materiali e delle finiture e conservazione e miglioramento della qualità del verde privato esistente, nel rispetto dei seguenti parametri:

H: 2 piani abitabili oltre all'eventuale seminterrato

Uf: 0,35 mq/mq

Rc: massimo 35% della Sf del singolo lotto

Le eventuali premialità di cui al Titolo VI saranno trasferite secondo i criteri di cui all'art.47.

20.4 RDS - tessuto residenziale con prevalenti caratteristiche di forte disomogeneità

Si tratta di un tessuto urbano realizzato prevalentemente nel periodo di poco antecedente alla formazione della strumentazione urbanistica, con presenza all'interno anche di edificazione recente.



Interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, recupero sottotetti nei limiti e con le prescrizioni di cui all'art.21.

La SLP esistente, calcolata secondo le regole di cui all'art. 7, è incrementabile una tantum fino al 5% (tenuto conto della varietà delle tipologie edilizie presenti, la quantità risultante, se inferiore, potrà essere incrementata fino a 15 mq.).

In caso di lotti non ancora edificati, l'edificazione è consentita mediante Permesso di Costruire convenzionato; la SLP massima consentita sarà calcolata con indice massimo $U_f = 0,35$ mq/mq e sarà utilizzabile previa cessione di aree al Comune per funzioni pubbliche pari ad almeno il 15% dell'area medesima.

Qualora gli interventi siano realizzati mediante pianificazione attuativa estesa ad almeno tre lotti contigui, mediante ristrutturazione urbanistica, la SLP esistente potrà essere incrementata fino al 30%.

Per gli edifici lungo la via Risorgimento a destinazione residenziale con presenza di attività commerciali, il piano terra dovrà essere porticato (salva comprovata impossibilità) ai fini della valorizzazione degli elementi connotativi del paesaggio urbano; per il passaggio porticato dovrà essere istituita apposita convenzione di uso pubblico.

Per interventi di riallineamento della cortina edilizia a quella esistente della via Risorgimento, con formazione di porticato continuo (in continuità a tratti esistenti) di uso pubblico al piano terra, la SLP esistente potrà essere incrementata del 30% per eventuali riallineamenti in altezza della cortina medesima.

In presenza di frontespizi ciechi si dovrà costruire in aderenza, salvo comprovata impossibilità.

Altri parametri edilizi:

- H: esistente o non superiore all'edificazione contigua (in riferimento all'esistente alla data di adozione del PGT) e con il limite massimo di 3 piani, a condizione che siano verificate le distanze minime di 10 mt tra pareti finestrate; per edifici lungo la cortina della via Risorgimento, fino all'altezza di gronda degli edifici adiacenti (del più alto salvo che questo abbia altezze che si discostino dal contesto), con il limite massimo di 4 piani;
- R_c max: 40% della S_f del singolo lotto e/o dell'area interessata dal piano attuativo

Agli incrementi di SLP previsti sono sommabili le premialità di cui al Titolo VI nei limiti dei parametri edilizi sopra prescritti.

20.5 RRF - tessuto edificato residenziale di riorganizzazione funzionale

Si configura come un tessuto particolare, suddiviso in isolati dalla maglia stradale, ma non configurato a cortina continua, bensì formato dall'aggregazione di edifici singoli, costruiti per la gran parte in epoca antecedente alla formazione della strumentazione



urbanistica e alla regolamentazione delle distanze tra gli edifici stabilita dal D.M. 1444/68.

La viabilità è di calibro insufficiente, priva di marciapiedi e di spazi per la sosta degli autoveicoli.

Obiettivo a lunga scadenza è la sostituzione del tessuto, con ristrutturazione dell'impianto viabilistico e creazione di spazi per la percorrenza pedonale e per servizi (verde attrezzato di vicinato e parcheggi pubblici).

Al fine di disincentivare l'ulteriore consolidamento degli aspetti negativi del tessuto esistente (mancanza di spazio tra gli edifici, scarsa illuminazione e soleggiamento, carenza di parcheggi e di servizi etc.) si ammettono unicamente le seguenti modalità di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tenuto conto del futuro scenario conseguente all'attuazione del prolungamento della linea M3 del trasporto pubblico su ferro, e alle spinte economiche prevedibili per un radicale rinnovamento del tessuto urbano, si indicano i parametri di regolamentazione della riorganizzazione del tessuto residenziale, mediante ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante piani attuativi, preferibilmente estesi a uno o più isolati e comunque almeno a parti significative dei medesimi (min. 20% in termini di superficie).

H max: 4 piani fuori terra

Rc max: 40% della SF dell'area interessata dal piano attuativo.

In considerazione delle densità attuali molto variabili da isolato a isolato, non viene stabilito un indice di UF, ma si indicano dei parametri tesi ad incentivare il rinnovo sostanziale del tessuto urbano:

- qualora gli interventi siano realizzati mediante pianificazione attuativa estesa ad almeno tre lotti contigui, la SLP esistente potrà essere incrementata fino al 15%;
- qualora gli interventi siano realizzati mediante pianificazione attuativa estesa ad almeno quattro lotti contigui, la SLP esistente potrà essere incrementata fino al 20%;
- qualora gli interventi siano realizzati mediante pianificazione attuativa estesa ad uno o più isolati, la SLP esistente potrà essere incrementata fino al 30%.

Agli incrementi di SLP previsti sono sommabili le premialità di cui al Titolo VI nei limiti dei parametri edilizi sopra prescritti.

art. 21 - **DISCIPLINA DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI**

In applicazione degli artt. 63 e 64 della L.R. 12/05 e s.m.i. è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, così come definiti nell'ambito dell'art.7, voce STT.

- Nell'ambito del N.A.F. 1 - nucleo originario è vigente il Piano di Recupero di Rilevante Interesse Pubblico, denominato PRRIP 1. Per gli immobili in esso compresi il recupero ai fini abitativi dei sottotetti si applica con le limitazioni contenute nella Normativa del piano attuativo medesimo (artt. 11 e 12 che si intendono qui integralmente richiamati);



- Per le parti rimanenti del N.A.F. 1 e per tutto il Territorio Urbano Consolidato gli interventi relativi al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi dovranno rispettare le seguenti condizioni:
 - a) gli interventi sulle coperture dovranno mantenere i rapporti originali tra facciate e copertura, considerando in modo coerente l'intero edificio, senza alterare gli elementi architettonici e il loro rapporto con il contesto;
 - b) dovranno essere riproposte le partiture delle facciate esistenti, nel rispetto delle proporzioni, senza ampliamento delle dimensioni in larghezza delle aperture rispetto a quelle esistenti in facciata;
 - c) non possono essere recuperati tetti a falda sopra coperture piane esistenti.

La pendenza delle falde di copertura dovrà essere mantenuta pari a quella esistente anche mediante innalzamento del colmo, se necessario, fino a un massimo di mt. 0,50; nel caso di pendenze delle falde esistenti inferiori al 35%, queste potranno essere adeguate a tale pendenza.

Nelle zone RAU, RNU e RDS, al fine di evitare conformazioni disomogenee e complesse delle coperture e ai fini di una maggiore regolarizzazione dei volumi edificati, si consente il recupero dei sottotetti esistenti mediante l'innalzamento della facciata e del colmo per la sola quantità che consenta la formazione di aperture esterne verticali, allineate e di larghezza pari a quelle dei piani sottostanti, di h pari alle esistenti con il limite h max di ml. 1,60. Per l'adeguamento dei R.A.I. qualora insufficienti, è ammessa l'apertura di lucernari in falda, che devono essere allineati con le aperture sottostanti.

La pendenza delle falde di copertura dovrà essere mantenuta pari a quella esistente; nel caso di pendenze esistenti inferiori al 35%, queste potranno essere adeguate a tale valore.

art. 22 - **FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA**

Nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti le attività artigianali e di servizio alla casa e alla persona, sia pubbliche che private, purchè le attività svolte o previste non siano fonte di inquinamento sonoro e il loro insediamento sia compatibile con il Piano di Zonizzazione Acustica e il carico di traffico conseguente risulti altresì compatibile con le condizioni della viabilità della zona.

art. 23 - **COSTRUZIONI A CONFINE DI PROPRIETA'**

E' ammessa la costruzione sul confine di proprietà nei seguenti casi:

- sulla base di convenzione tra le proprietà confinanti;
- in aderenza a parete o porzione di parete non finestrata, purchè l'altezza e la larghezza del fabbricato non superino quella dell'edificio preesistente, e siano



comunque rispettati i parametri relativi alle distanze, proiezioni ombre e limitazioni di veduta, relativamente ad altri fabbricati all'intorno.

art.24 - **ZONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE**

Le aree su cui insistono impianti ed edifici utilizzati per attività economiche nel territorio di Pantigliate sono localizzate in quattro zone principali:

- in una porzione di area a nord-ovest, tra le vie Dell'Artigianato, Volontari del Sangue e Di Vittorio (area contrassegnata 1 nella tav. 1R del Piano delle Regole);
- nell'area tra il tratto nord della via De Gasperi e la via Galvani (area 2 tav. 1R sopra citata);
- a lato della SP 182, tratto sud della via De Gasperi (area 3 tav. 1R sopra citata);
- nell'area compresa tra gli assi viari di percorrenza intercomunale delle due Paullesi (area 4 tav. 1R sopra citata);

Tali insediamenti si sono sviluppati in zone che la strumentazione urbanistica che si è susseguita ha riservato per attività artigianali, industriali e commerciali, nell'ambito di zone omogenee classificate "D" con differenti caratteristiche, sia funzionali che di densità edilizia.

L'evoluzione nel tempo delle caratteristiche delle attività insediate, le esigenze via via emerse in relazione a profonde modificazioni della struttura produttiva e alle nuove esigenze della distribuzione commerciale, rendono necessario prevedere la possibilità di una riqualificazione anche funzionale degli insediamenti esistenti, con l'introduzione di una maggior quantità di funzioni amministrative e commerciali, ammesse senza limitazioni percentuali.

Per soddisfare tale obiettivo si è pertanto estesa la zona di riorganizzazione funzionale a tutte e quattro le zone di insediamento delle attività economiche esistenti.

art. 25 - **AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE PRODUTTIVO/ COMMERCIALE/TERZIARIO**

DESTINAZIONI FUNZIONALI:

Negli ambiti produttivo/commerciale/terziario non vengono stabiliti limiti percentuali per le varie funzioni (produzione, spazi per uffici, magazzini, commercio, terziario ricettivo), salvo che per la funzione residenziale (abitazione del proprietario o custode), che non può in nessun caso superare i mq. 120 di SLP e deve comunque essere di superficie inferiore alla SLP effettivamente destinata all'attività.

Funzioni e attività non ammesse:

- residenza (salvo le eccezioni ammesse di cui sopra);



- logistica di nuovo insediamento, salvo che per la zona 4 compresa tra le due viabilità Paullesi;
- attività di allevamento zootecnico.

Modalità di intervento ammesse:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Rc max = 60% H max: 10 metri

SLP esistente

La SLP è incrementabile fino al 15%, nell'ambito di piani attuativi e/o Permesso di Costruire Convenzionato in caso di miglioramento certificato delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio superiore del 20% dei valori minimi di legge, congiuntamente alla riqualificazione e piantumazione delle aree esterne e all'incremento della dotazione di parcheggi.

Per la sola zona compresa tra gli assi viari delle due Paullesi (area 4 tav. 1R), in caso di totale demolizione/ricostruzione dell'edificio, è consentito un incremento fino al 40% della SLP esistente, alle seguenti condizioni:

- diminuzione del rapporto di copertura Rc al 40% massimo;
- incremento delle superfici a parcheggio del lotto di almeno il 15 % e piantumazione di tutte le aree per la sosta con alberature di alto fusto, nonché piantumazione delle aree esterne con Rsva minimo del 20 %.

In questa fattispecie di intervento, da realizzarsi mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, l'altezza effettiva massima He (come definita nell'art.7) potrà raggiungere i 14 mt. estensibili a 16 mt nel caso di terziario ricettivo.

art. 26 - **DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO DELLE FUNZIONI COMMERCIALI, TERZIARIE E RICETTIVO TERZIARIE**

Le dotazioni minime di parcheggi in funzione delle diverse tipologie di commercio al dettaglio sono così definite:

- esercizi di vicinato con sup. di vendita inferiore/uguale a 150 mq.: 50% della SLP;
- medie strutture di vendita di livello 1 (esercizi con sup. vendita compresa tra 150 mq. e 600 mq.): 75% della SLP;
- medie strutture di vendita di livello 2 (esercizi con sup. vendita compresa tra 600 mq. e 1.500 mq.): 100% della SLP;
- grandi strutture di vendita (esercizi con sup. vendita > 1.500 mq.): 200% della SLP.

Delle quantità indicate, in caso di recupero o trasformazione di aree già urbanizzate, è consentita la monetizzazione fino al 30% delle quantità indicate, salvo il caso degli esercizi di vicinato, per i quali è ammessa fino al 100% solo in casi di comprovata impossibilità a reperire le aree.



Per le funzioni ricettive e direzionali / terziarie nonché artigianali la dotazione minima di aree a parcheggio è pari al 100 % della SLP, monetizzabile in casi di comprovata impossibilità, fino a un massimo del 30%.

Le nuove aree a parcheggio a cielo libero dovranno essere piantumate secondo il criterio minimo di un'alberatura con chioma ad ombrello ogni 5 posti auto.

Per le trasformazioni negli Ambiti di riorganizzazione funzionale produttivo/commerciale/terziario di cui all'art. 25, valgono le indicazioni dell'articolo medesimo.

art. 27 - **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

Le destinazioni funzionali sono insediabili nelle varie zone, tenuto conto delle definizioni e di quanto stabilito all'art.8, nonché delle disposizioni transitorie di cui all'art. 47.

Il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali, con opere e senza opere, è ammesso, secondo i disposti dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Nei casi stabiliti dalle presenti norme e comunque nei casi in cui si verificano incidenze maggiori dei parametri di contribuzione, i mutamenti di destinazione d'uso sono tenuti alla corresponsione degli oneri e della dotazione di servizi.

Per gli immobili che ricadono all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere conformi alle norme del P.T.C. del Parco e non dovranno, in ogni caso, determinare pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole. Le eventuali modifiche allo stato dei luoghi dovranno essere verificate in sede di Autorizzazione paesaggistica.

art. 28 - **LIMITAZIONI ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' E IMPIANTI**

28.1 - attività insalubri e R.I.R.

In tutte le zone del territorio comunale non sono ammesse le attività che esercitano lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe (l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie definisce insalubri le manifatture o le fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che sono pericolose per la salute degli abitanti) di cui al D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i.

Non è altresì consentito l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

Nelle aree limitrofe alle zone residenziali non sono ammesse attività che siano fonte di inquinamento atmosferico, del suolo e sonoro e il cui insediamento non sia compatibile con la zonizzazione acustica.



28.2 - logistica

L'insediamento di nuove attività di logistica e commercio all'ingrosso sono consentite unicamente nella zona di riorganizzazione funzionale compresa tra le viabilità vecchia e nuova Paullese (zona 4).

28.3 - impianti ed apparecchiature fisse per la comunicazione radiomobile.

Tale tipologia d'impianto è considerata d'interesse pubblico e pertanto risulta ammissibile esclusivamente mediante procedura di localizzazione concordata con l'ente pubblico e sancita in specifico atto di convenzionamento sottoscritto tra le parti

art. 29 - **LIMITAZIONI ALL'INSEDIAMENTO DI FUNZIONI NEL CENTRO ABITATO**

Nell'ambito del centro abitato, in corrispondenza di un raggio di 500 mt da funzioni meritevoli di tutela, quali chiese, cappelle e oratori, scuole di ogni ordine e grado, municipio, centri di aggregazione per giovani e anziani, case di cura, cimiteri, non è consentito l'insediamento di spazi commerciali e pubblicitari relativi a:

- sale pubbliche da gioco e similari, sale con apparecchi da intrattenimento;
- sex shop e similari;
- agenzie di scommesse di cui all'art. 38 D.L. 223/06 convertito in legge n.248/06 .

Tali funzioni non possono comunque essere insediate negli edifici sottoposti a tutela storico-culturale ex D.Lgs. 42/04 e s.m.i.

art. 30 - **DOTAZIONI TECNOLOGICHE DEGLI INSEDIAMENTI**

Nei processi di progettazione degli Ambiti di Trasformazione e dei Piani Attuativi, deve essere verificata puntualmente la necessità di prevedere nuove cabine di trasformazione per l'energia elettrica e/o il gas metano.

I relativi manufatti devono armonizzare con l'ambiente circostante e devono uniformarsi alle caratteristiche di finitura degli interventi edilizi cui sono correlati.

art.31 - **AREE E INSEDIAMENTI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

Tutte le aree destinate all'agricoltura nel territorio comunale sono comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

All'interno del perimetro del Parco sono vigenti le disposizioni normative del PTC del Parco, che vengono tutte recepite dalle presenti norme.

Nella tav. 1R sono individuate le aree che costituiscono l'ambito delle attività agricole.



Si tratta di un ambito agricolo comprendente aree di particolare rilevanza paesaggistica per densità di valori ambientali, storici e naturalistici, entro un sistema territoriale compreso nella “fascia delle risorgive”, strutturato da una fitta rete di corsi d’acqua che qualificano il territorio sia dal punto di vista paesaggistico che da quello delle pratiche agricole.

Al fine di salvaguardare la continuità del territorio agricolo inedificato, le attrezzature agricole, la residenza dei coltivatori e addetti, attività di agriturismo, ristorazione, vendita di prodotti e altre attività consentite, dovranno essere localizzate esclusivamente all’interno dei nuclei delle cascine esistenti, così come perimetrati nella tav. 1R.

31.1 – ELEMENTI DI RILEVANZA PAESISTICA

Nell’ambito agricolo sono comprese aree di particolare rilevanza paesistica per caratteristiche di valori ambientali, per la presenza di manufatti idraulici storici, per la presenza di valori naturalistici legati alla presenza di fontanili e corsi d’acqua, per la presenza delle caratteristiche tessiture del paesaggio agrario, che ne costituiscono un fattore dell’identità culturale.

Detti elementi sono oggetto di tutela e di salvaguardia ambientale (vedi anche art. 33).

Deve essere salvaguardata la leggibilità del paesaggio agrario, devono essere rispettati i rapporti percettivi e visuali esistenti con il contesto, con particolare attenzione ai nuclei rurali storici, alla rete irrigua, ai filari di alberature, alle strade poderali.

31.2 – PERCORSI CICLO-PEDONALI IN AREE AGRICOLE

I percorsi ciclo-pedonali previsti all’esterno del nucleo urbano e non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, ad area stradale e relativa fascia di rispetto, indicati nella tav. 15 del Documento di Piano, costituiscono un’indicazione programmatica.

La loro realizzazione, previo accertamento della compatibilità con la primaria destinazione agricola dei suoli, sarà prevista nell’ambito di specifici progetti di opere pubbliche.

Nella tav. 1R azzonamento sono individuati:

31.3 - INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO

Gli insediamenti rurali esistenti costituiti da complessi edilizi di antica formazione meritevoli di tutela per la presenza di elementi caratterizzanti dal punto di vista morfologico oltre che tipologico e in alcuni casi architettonico, sono così denominati:

- cascina Roverbella
- cascina Nuova
- cascina Crocina
- cascina Cassinazza (di cui residuano unicamente dei ruderi della parte nord-est)

La tav. 23 del Documento di Piano ne analizza i rapporti con le edificazioni presenti alle soglie storiche documentate (catasto Teresiano e catasto Lombardo Veneto).



Esse costituiscono la testimonianza architettonica dell'organizzazione storica delle attività agricole nel territorio.

Per tali insediamenti, classificati di interesse paesistico nell'ambito del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, sono vigenti le Norme di Attuazione del PTC a loro tutela (in particolare le disposizioni di cui all'art. 39, che qui si intendono integralmente richiamate).

Gli interventi relativi alla cascina Cassinazza sono regolati da un Piano di Recupero vigente.

L'obiettivo è quello della valorizzazione e del recupero delle strutture insediative e produttive qualificanti il paesaggio agrario.

A tal fine, nell'ambito dell'attribuzione delle classi di sensibilità paesistica, tali insediamenti sono stati collocati in classe 5, quella più elevata (vedi tav. 14 del Documento di Piano).

Interventi ammessi senza pianificazione esecutiva:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La riqualificazione dell'insediamento mediante interventi di ristrutturazione edilizia è soggetta a pianificazione esecutiva estesa all'intera area perimetrata nella tav. 1R (coincidente con quella indicata dal PTC del PASM), con il mantenimento delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'insediamento, oltre che dei seguenti parametri:

- H esistente
- SLP esistente

Per la congruità tipologico/morfologica degli interventi, si rimanda alle caratteristiche di materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale, secondo le specificazioni di cui al punto 31.5.

Nuovi manufatti per usi agricoli sono ammessi a condizione che gli stessi non alterino la lettura d'insieme dell'insediamento.

I progetti dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza, come prescritto dalla Provincia con deliberazione G.P. 82 in data 20/03/2012, in sede di Valutazione di Incidenza Ambientale del progetto di PGT.

Al fine di consentire e incentivare il riutilizzo di complessi agricoli sottoutilizzati e/o che risultassero in tutto o in parte dichiaratamente dismessi, sono consentite le seguenti destinazioni, condizionate comunque all'utilizzo degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative superfici lorde di pavimento, SLP calcolate ai sensi dell'art.7 della presente normativa:

- attività di agriturismo regolata dagli artt. 150 e segg. della L.R. 5/12/08 n. 31.
- attività di assistenza, cura recupero e reinserimento sociale di soggetti socialmente emarginati, quando nel programma di gestione rientri lo svolgimento di attività di tipo agricolo, florovivaistico, zootecnico (con esclusione di porcilaie e di allevamenti avicoli non a terra);



- allevamento equino anche con annesso maneggio;
- attività didattiche connesse alle pratiche agricole;
- attività museali;

la residenza non legata all'attività agricola o agrituristica, potrà essere mantenuta per la quota già esistente alla data di adozione del PGT.

In considerazione della prossimità dell'insediamento rurale denominato Cascina Crocina alle aree del S.I.C., Sito di Importanza Comunitaria "Sorgenti della Muzzetta" identificato IT 2050009, ogni intervento da effettuarsi nell'ambito dell'area o sugli immobili della cascina, entro la perimetrazione indicata nella tav. 1R, dovrà essere oggetto di specifico confronto con i criteri di tutela contenuti nella valutazione di Incidenza del PGT sul S.I.C. medesimo.

31.4 INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI MEMORIA STORICA CON PRESENZA DI MANUFATTI DELLA STORIA AGRARIA

L'insediamento rurale dell'ex Molino di Sopra, ricade nei "territori agricoli di cintura metropolitana" regolati dall'art.25 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Il manufatto della storia agraria ivi presente è tutelato dall'art. 40 delle n.t.a. del PTC del Parco stesso.

L'obiettivo da perseguire è quello della valorizzazione e del recupero delle strutture storiche qualificanti il paesaggio agrario.

L'insediamento recente sorto a sud del Molino, attualmente non utilizzato per attività agricola, ma con funzione di canile, nel suo complesso non presenta valori di natura paesaggistica.

Interventi ammessi senza pianificazione esecutiva:

- manutenzione ordinaria e straordinaria

La riqualificazione complessiva dell'insediamento è soggetta a pianificazione esecutiva estesa all'intera area indicata nella tav. 1R del Piano delle Regole.

Al fine di consentire e incentivare il riutilizzo del complesso nell'eventualità di dismissione dell'attività di canile, sono ammesse le medesime funzioni consentite per gli insediamenti rurali di interesse paesistico di cui al punto 30.3, nel rispetto dei seguenti parametri:

H esistente

SLP esistente



31.5 INDIRIZZI PER LA CONGRUITÀ MORFOLOGICA DEGLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI INSEDIAMENTI RURALI ISOLATI DI INTERESSE PAESISTICO

L'obiettivo generale è il mantenimento della stereometria dei volumi costruiti e delle coperture esistenti, nonché della tipologia e delle caratteristiche costruttive delle finiture originarie, al fine del recupero delle caratteristiche architettoniche originarie prevalenti, con eliminazione delle eventuali superfetazioni.

Gli interventi di consolidamento strutturale, di risanamento e recupero dell'involucro edilizio e gli interventi volti al raggiungimento di adeguati standard di comfort ambientale ed efficienza energetica non dovranno pregiudicare gli obiettivi di cui al punto precedente.

Non sono pertanto ammessi:

- rivestimenti a cappotto sulle facciate esterne;
- installazione di pannelli solari o fotovoltaici ed altre apparecchiature tecnologiche sia sulle falde che sulle facciate esterne, e comunque in posizioni che ne consentano la visibilità nel paesaggio;
- modifiche della conformazione delle coperture e dei materiali caratteristici dei manti di finitura;
- modifiche delle partiture, degli allineamenti e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni;
- formazione di logge, balconi e bowindows nelle facciate esterne.

Gli interventi di rifacimento o risanamento delle finiture esterne dovranno recuperare e rendere visivamente fruibili le caratteristiche originarie prevalenti (materiale, colore, grana, texture).

art. 32 - **LIMITAZIONI ALL'INSEDIAMENTO DI IMPIANTI NELLE AREE AGRICOLE**

32.1 – **IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI**

Per le aree agricole del territorio comunale:

- non è ammessa la realizzazione di impianti eolici (già esclusi per le limitazioni di cui ai vincoli aeronautici ex art. 707 del Codice di Navigazione in riferimento all'Aeroporto di Linate);
- non sono ammesse estensioni di impianti fotovoltaici a terra, mentre è promossa l'installazione di impianti sull'involucro delle serre;
- impianti fotovoltaici legati all'utilizzo dell'energia per l'attività agricola, possono essere realizzati su coperture di qualsiasi tipo o comunque incorporati nell'involucro edilizio dei fabbricati, purché non interferiscano con le visuali paesaggistiche o con le prospettazioni esterne;
- non sono ammessi impianti di riciclaggio di cascami agricoli.



32.2 - ATTIVITÀ ESTRATTIVE O CONNESSE ALLA LAVORAZIONE DI INERTI

Fatte salve le previsioni del Piano Provinciale Cave in tutto il territorio comunale è vietata l'apertura di nuove cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla.

Il Piano Provinciale Cave ex L.R.14/98 approvato dalla Regione nel 2006 (deliberazione C.R.VIII/166 del 16/05/06) prevede un ampliamento della cava ATEg26 in territorio di Pantigliate per un'area "estrattiva sotto falda" (cfr. p.8.4 della Relazione di Documento di Piano). Per tale attività valgono le disposizioni della normativa vigente.

Nell'ambito della convenzione che il Comune andrà a stipulare ex art. 15 della predetta L.R. 14/98 dovranno essere previsti interventi di recupero ambientale ulteriori rispetto a quelli posti a carico nell'autorizzazione; dovrà anche essere stabilito che al termine della coltivazione le aree di cava vengano cedute al Comune, una volta completate, secondo le indicazioni dell'art.39 della legge, le opere di riassetto ambientale.

A tal fine la presente normativa destina fin d'ora tali aree ad attrezzature pubbliche per la fruizione. Le componenti paesaggistiche e ambientali degli interventi dovranno essere verificate con l'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano nell'ambito del progetto di recupero dell'ambito estrattivo finalizzato, sulla base dei contenuti del Piano Cave, alla rinaturalizzazione dell'area.

Il titolare della cava ha in ogni caso l'obbligo di mantenere la viabilità necessaria, l'obbligo della manutenzione anche delle strade esistenti che collegano la cava con la viabilità principale e l'impegno alla realizzazione delle opere necessarie per il ripristino a concessione scaduta.

È vietato immettere nelle cave rifiuti solidi o scarti industriali di qualsiasi tipo o acque di rifiuto contenenti sostanze inquinanti di natura organica o chimica; è vietato immettere nelle rogge, nei cavi e nei fontanili le acque provenienti da cave se non depurate.

32.3 - LINEA METROPOLITANA IN PREVISIONE

Il Piano delle Regole individua nella tav. 1R il tracciato previsto per il prolungamento della linea metropolitana milanese M3.

Il prolungamento dell'infrastruttura è previsto interrato per la quasi totalità del tracciato, salvo una modesta porzione ad est che ricade in aree a destinazione agricola.

Il tracciato è da intendersi indicativo fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera.

La progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso senza che ciò comporti variante agli Atti di PGT.

art. 33 - AREE DEL SISTEMA AGRICOLO – ELEMENTI TUTELATI

La tav. 1R individua le aree del sistema agricolo, che sono finalizzate al mantenimento e alla qualificazione delle attività agricole e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

Le aree del sistema agricolo di Pantigliate sono di particolare interesse paesistico per caratteristiche ambientali, storiche e naturalistiche; vi si riscontra inoltre la presenza di manufatti idraulici legati alla storia e alla tradizione.



Le aree del sistema agricolo sono assunte come “zona di tutela e valorizzazione paesistica” nell’ambito della quale vengono tutelate le specificità evidenziate nella tav. 12 del Documento di Piano “Lettura del sistema paesaggistico esistente”.

Elementi primari oggetto di tutela sono:

- i filari di alberature:

- essi costituiscono elementi ordinatori del paesaggio agrario; non ne è ammessa l’eliminazione, anche parziale; ne sono altresì incentivati la ricostituzione e il completamento con le medesime essenze autoctone;

- la dotazione arborea dei campi:

- essa costituisce un ambiente adatto ai processi riproduttivi della fauna e deve pertanto essere salvaguardata e integralmente tutelata;

- i corpi idrici: teste e aste di fontanili:

- costituiscono elementi funzionali di primaria importanza che devono essere attivamente conservati, mantenuti, valorizzati; sono soggetti alla salvaguardia di cui alla tav.5 del Documento di Piano “Repertorio dei vincoli” in cui sono indicate le relative fasce di rispetto, conformi ai disposti dell’art. 41 delle n.t.a. del PTC del Parco che prevede il divieto di opere di trasformazione in una fascia di 50 metri misurata all’orlo della testa del fontanile, e il mantenimento della vegetazione spontanea entro una fascia minima di 10 metri dall’incisione morfologica, lungo l’asta del fontanile per 200 metri; deve essere tutelata la loro funzionalità, impedendone l’abbandono; è vietata l’immissione in essi di scarichi urbani e/o derivanti da attività produttive; devono inoltre essere salvaguardate le caratteristiche vegetazionali delle sponde;

- i manufatti idraulici di interesse storico:

- i manufatti idraulici di interesse storico sono soggetti a tutela assoluta; nel caso di necessità nuove di tipo idraulico legate all’attività agricola, si dovrà provvedervi con nuovi manufatti, indipendenti da quelli storici, che non dovranno essere manomessi in alcun modo;

- le strade rurali:

- le strade rurali e poderali sono assoggettate, per quanto concerne la loro trasformazione, alla deliberazione di G.R. n. VII/14016 in data 8/08/2003. Esse non possono essere asfaltate;

- i corridoi verdi – gangli della rete ecologica:

individuati nella tav. 13 del Documento di Piano e facenti parte di elementi di primo livello della RER, in essi dovranno essere salvaguardate le caratteristiche di valore paesaggistico - ambientale esistenti e favorite le opportunità di riequilibrio ecologico;

- in tali zone devono essere mantenute le caratteristiche agro-naturalistiche; non vi sono ammessi interventi di infrastrutturazione, quali strade asfaltate.



Nelle aree di margine, contigue al territorio urbanizzato, sono ammesse attrezzature per la fruizione, aree a parco urbano con la presenza di attrezzature sportive (art. 5 comma 1 N.T.A. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano), secondo le previsioni del Piano dei Servizi.

I relativi progetti dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza in conformità alle prescrizioni della deliberazione di G.P. 82/2012 “Valutazione di Incidenza Ambientale del PGT ai sensi art.25bis della L.R. 86/83”.

art. 34 - SOTTRAZIONE AREE AGRICOLE NELLO STATO DI FATTO

L'art. 43 della L.R.12/05 e s.m.i. al comma 2bis ha disposto che “gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto¹, siano assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione²” da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

Nell'ambito del territorio comunale i contributi in oggetto sono incrementati, per legge, nella misura percentuale **massima** prevista, **il 5%**, in quanto il Comune è interessato dalla presenza di un Parco regionale, il PASM, Parco Agricolo Sud Milano.

L'utilizzo dei contributi sarà finalizzato, nel rispetto di quanto previsto dalla norma, ad interventi di valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, secondo gli obiettivi e le indicazioni previste nell'ambito della pianificazione comunale.

Si prevede che questi interventi possano essere realizzati dal Comune, dagli Enti istituzionalmente competenti come Parco Agricolo Sud Milano e Provincia e anche da Operatori privati previa stipula di convenzione col Comune.

Nei casi regolati da convenzione in essa devono essere specificati costo e tempi di realizzazione degli interventi, modalità e periodicità delle manutenzioni; se ci sono soggetti terzi interessati (es. il proprietario del fondo su cui devono essere realizzate le opere e/o l'agricoltore del medesimo) la convenzione in oggetto dovrà essere sottoscritta anche da questi.

La tav. 4R effettua una ricognizione delle aree ad uso agricolo nello stato di fatto, ai fini della applicazione della maggiorazione in oggetto.

¹ Indipendentemente quindi dalla classificazione delle aree nell'ambito del PGT

² Che si compone, come chiarito anche nelle Linee Guida per l'applicazione del comma 2bis dell'art.43/12 (D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8757), sia degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sia del contributo sul costo di costruzione; in caso di realizzazione diretta delle opere delle opere di urbanizzazione, non è ammesso lo scomputo della quota di maggiorazione che deve comunque essere versata integralmente

**art. 35 - AMBITI DI RILEVANZA NATURALISTICA**

Sono le aree di rilevanza naturalistica, caratterizzate dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, nelle quali non sono consentite trasformazioni del territorio.

35.1 - S.I.C. “SORGENTI DELLA MUZZETTA”

In relazione alla presenza, nella zona nord-est del territorio di Pantigliate, di una porzione di area (della superficie di circa mq. 49.560) inserita nel SIC (Sito di Importanza Comunitaria) denominato “Sorgenti della Muzzetta” - codice IT2050009, è stata approvata dalla Provincia, secondo quanto stabilito dalla DGR n.7/14106 dell’8/08/03 e della L.R. 3 in data 21/02/11 e della L.R. 4 agosto 2011 n. 12, entrambe a modifica della L.R. 86/83, la Valutazione di Incidenza Ambientale del PGT sul S.I.C.

La Giunta Provinciale, con propria deliberazione n.82 in data 20 marzo 2012 ha espresso valutazione di Incidenza positiva del Piano di Governo del Territorio rispetto al Sito di Rete Natura 2000 “Sorgenti della Muzzetta” n. IT2050009, condizionata al rispetto di una serie di prescrizioni i cui contenuti sono stati accolti a modifica/integrazione del progetto di PGT (vedi punto 2.6 della relazione del Documento di Piano)

Per le aree ricadenti all’interno del S.I.C. vale la disciplina del relativo Piano di Gestione “Sorgenti della Muzzetta” approvato nel 2010, nonché della “zona di transizione tra le aree della produzione agraria e le zone di interesse naturalistico” e della “proposta di parco naturale” (artt. 1 e 32 della normativa del P.T.C.).

Non sono ammesse attività antropiche di:

- modificazioni delle componenti morfologiche e vegetazionali che caratterizzano la riserva;
- livellamento o sbancamento di terreni;
- realizzazione di opere edilizie di qualunque genere che non siano previste dai Programmi dell’Ente gestore del S.I.C.

35.2 - BOSCO ANTROPICO inserito nel P.I.F. Piano Indirizzo Forestale della Provincia

Per quanto riguarda le aree del bosco antropico esistente all’interno del nucleo urbano, valgono le indicazioni e gli indirizzi di tutela del Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano, che costituisce Piano di Settore del PTCP.

art.36 - CLASSI DI SENSIBILITA’ PAESISTICA

La tav. 14 del Documento di Piano indica, sulla base delle analisi storico-paesaggistiche, le classi di sensibilità paesaggistica che caratterizzano il territorio, sia per quanto riguarda il Tessuto Urbano Consolidato, che gli Ambiti di Trasformazione, che gli insediamenti agricoli.



In sede di progettazione degli interventi di trasformazione del suolo e degli interventi sull'edificato, dovrà essere dimostrata la compatibilità dell'intervento previsto, in riferimento alla classe di sensibilità assegnata.

Tale dimostrazione dovrà essere effettuata sulla base delle Linee Guida di cui alla deliberazione di G.R. n. VII/11045 in data 8/11/2002.

art. 37 - **ORTI**

L'assegnazione a privati di terreni per la coltivazione e la cura di ortaggi è regolata da apposito Regolamento del Comune.

La promozione di orti sociali è perseguita come forma di integrazione di reddito per le famiglie e come forma di produzione agricola a km. Zero.

Per quanto riguarda gli orti spontanei esistenti, collocati ai margini di rogge e corsi d'acqua di interesse paesistico, essi devono essere sostituiti mediante interventi di rinaturalizzazione, come stabilisce l'art. 47 comma 5 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

art. 38 – **TUTELA E CONSERVAZIONE DEL VERDE**

38.1 - **INTERVENTI DI MITIGAZIONE E RINATURALIZZAZIONE**

Sono previsti interventi di compensazione ambientale finalizzati al riequilibrio del consumo di suolo: essi sono costituiti dagli interventi di mitigazione e rinaturalizzazione prescritti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Essi comprendono interventi di riqualificazione di aree naturali, pulizia e manutenzione di teste e aste di fontanili, ripristino o creazione di fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua, equipaggiamento erbaceo e arboreo-arbustivo dei margini di ripa.

Gli interventi di rinaturalizzazione o mitigazione dovranno impiegare essenze autoctone o comunque compatibili con le caratteristiche specifiche dell'ambiente in cui vanno ad inserirsi.

La scelta delle essenze dovrà tener conto della natura chimico-fisica del terreno, del livello della falda acquifera, dell'esposizione solare dell'area in cui queste devono essere messe a dimora.

Per tali interventi la scelta delle essenze arboree e arbustive da impiegare dovrà fare riferimento al Repertorio di cui all'All. "B" della normativa del PTCP vigente, che qui si intende integralmente richiamato.



38.2 – ALBERI DI RILEVANZA MONUMENTALE

Nella tav.5 del Documento di Piano è localizzato un albero monumentale presente lungo la riva del fontanile di Pantigliate, in ambiente urbano. Per esso valgono i disposti di cui all'art. 65 delle Nda del PTCP e le tutele di cui all'art. 4.1 lett."i" della presente normativa.

Per detto elemento:

- devono essere programmati interventi di manutenzione a medio e lungo termine ad opera di personale qualificato;
- sono vietati danneggiamenti, abbattimenti e l'esecuzione di lavori al suolo entro una fascia di rispetto di mt.7 dal margine del fusto; entro tale fascia sono vietati scavi, pavimentazioni, impermeabilizzazioni, installazione di manufatti anche temporanei di cantiere;
- per interventi nell'area di rispetto è obbligatoria una relazione agronomica con l'indicazione degli accorgimenti per la tutela dell'esemplare.

**TITOLO V****REQUISITI MINIMI DI EFFICIENZA ENERGETICA, UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI E RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO****art.39 - CLASSE ENERGETICA MINIMA**

Gli edifici devono consentire un uso razionale dell'energia, mediante opportune caratteristiche dell'involucro edilizio, opportuno rendimento dell'impianto di riscaldamento, nonché mediante utilizzo degli apporti energetici gratuiti, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della conseguente riduzione delle emissioni climateranti e inquinanti.

Per quanto riguarda le caratteristiche richieste, non specificate nella presente normativa, si rinvia all'Allegato al Regolamento Edilizio, approvato con atto di C.C. n. del

Per gli edifici di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, destinati a residenza, è richiesta la classificazione minima in classe energetica "B", con Attestato di Certificazione Energetica come prescritto, in attuazione della L.R.24/2006, dalla D.G.R. 8/5018 del 26/06/07 modificata dalla D.G.R. 8/8745 in data 22/12/08.

art. 40 – EFFICIENZA ENERGETICA - UTILIZZO FONTI RINNOVABILI – CONTENIMENTO INQUINAMENTO LUMINOSO – RIDUZIONE CONSUMO RISORSA ACQUA**EFFICIENZA ENERGETICA**

Negli edifici di nuova costruzione e nei casi di demolizione-ricostruzione o totale ristrutturazione e/o completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione di calore ad alto rendimento.

La norma non si applica nel caso di collegamento ad un'eventuale futura rete di teleriscaldamento.

Negli edifici con più di due unità abitative dovranno essere impiegati impianti di riscaldamento centralizzato, dotati di sistemi di contabilizzazione individuali dei consumi.

SOLARE FOTOVOLTAICO

Nel caso di nuovi edifici e/o nei casi di demolizione-ricostruzione deve essere prevista l'installazione di impianti fotovoltaici, mediante elementi singoli installati e/o sistemi integrati BIPV (Building Integrated Photo Voltaics), per la produzione di energia elettrica, al fine di garantire una produzione energetica pari o superiore ai minimi fissati dalla normativa statale e regionale vigente.³

³ L. 244/2007 – modifica comma 1bis art. 4 T.U. 380/01 “A decorrere dal 1/01/09 nel Regolamento di cui al comma 1, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW



SOLARE TERMICO E GEOTERMIA

Per gli edifici di nuova costruzione e per ristrutturazione di edifici esistenti è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per il riscaldamento e la produzione di acqua calda ad uso sanitario nella misura minima della quota del fabbisogno annuo di energia primaria prevista dalla normativa regionale vigente.

Per gli edifici sottoposti a vincolo o per i quali sono previste norme particolari di tipo morfologico, in caso di documentata impossibilità, sono consentite deroghe.

Negli edifici multipiano i serbatoi di accumulo dovranno essere collocati all'interno degli edifici o comunque all'interno di volumi tecnici chiusi.

L'obiettivo di impiego di fonti alternative rinnovabili è raggiungibile anche attraverso l'utilizzo di pompe di calore geotermiche per la climatizzazione estiva e invernale, che prelevano energia termica disponibile dal sottosuolo o dall'acqua della prima falda freatica, o mediante impiego di altra tecnologia avanzata ad "impatto 0".

CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Nei nuovi interventi e in quelli di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nelle aree esterne, sia condominiali private che pubbliche, i corpi illuminanti devono essere previsti con flusso luminoso orientato verso il basso al fine di ridurre le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.

Devono essere rispettate le prescrizioni della L.R. 17/2000 e s.m.i. "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso".

Per il raggiungimento dell'obiettivo di diminuzione sostanziale delle fonti di inquinamento luminoso anche nell'ambito del tessuto edificato stabile, sono previsti gli incentivi di cui all'art. 46 per l'adeguamento e/o la sostituzione dei corpi illuminanti esistenti che costituiscono fonte di inquinamento luminoso.

RIDUZIONE CONSUMO RISORSA ACQUA

Per quanto riguarda le caratteristiche minime richieste, in termini di **riduzione del consumo di acqua potabile** anche mediante riutilizzo delle acque meteoriche, si rimanda all'Allegato al Regolamento Edilizio, approvato con atto di C.C. n. del .

TITOLO VI

INCENTIVAZIONE PER IL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI DI PIANO

art. 41 – INCENTIVAZIONE E PREMIALITA'

Per il raggiungimento degli obiettivi contenuti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, sia in termini di salvaguardia dell'ambiente, attraverso il contenimento dei



consumi di risorse rinnovabili e delle emissioni inquinanti, che in ordine alla realizzazione di interventi di interesse pubblico e generale, in coerenza con gli intendimenti dell'art.11 della L.R.12/05 e s.m.i., a fronte quindi di rilevanti benefici pubblici, sono previsti meccanismi di premialità in termini di assegnazione di diritti edificatori, da utilizzarsi sul territorio unicamente in conformità con le previsioni di Piano e con la normativa del PGT.

art. 42 - INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE E ATTREZZATURE PUBBLICHE, INTERVENTI DI RIEQUIPAGGIAMENTO AMBIENTALE E INCREMENTO DELLA NATURALITA'

L'obiettivo contenuto nel Documento di Piano di salvaguardare e valorizzare le ricchezze del territorio in termini di caratteristiche paesaggistiche e ambientali può essere raggiunto anche mediante l'introduzione di meccanismi premiali legati alla realizzazione di singole specifiche azioni sul territorio.

La realizzazione di singoli interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche previste dal Piano dei Servizi, ivi compresi interventi nei parchi urbani esistenti e realizzazione di progetti di arredo urbano programmati dall'Amministrazione Comunale, possono essere oggetto di premialità.

A tale fine vengono indicate delle tipologie di intervento, da realizzarsi nell'ambito di un governo pubblico della loro programmazione:

- realizzazione di progetti e/o tranches di progetti di opere e attrezzature pubbliche, sia di nuova realizzazione che finalizzate alla valorizzazione e al ripristino di attrezzature esistenti, entro una programmazione specifica da parte dell'Amministrazione Comunale;
- pulizia delle teste di fontanile e delle relative aste;
- ripristino e/o completamento di filari di alberature;
- pulizia e riequipaggiamento erbaceo dei margini di ripa del reticolo minore con flora autoctona e interventi di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua;
- riequipaggiamento ambientale di aree naturalistiche;
- ripristino di tratti di strade poderali per la percorrenza ciclabile;
- creazione di margini vegetali arbustivi e arborei ove previsti, in particolare nelle fasce di protezione ambientale e paesistica;

Il meccanismo premiale individuato assegna, nell'ambito di una convenzione con il Comune o di un patto unilaterale d'obbligo assunto nei confronti del Comune stesso, dei diritti edificatori che saranno conferiti al soggetto attuatore a seguito della realizzazione degli specifici interventi sul territorio, previo collaudo delle opere da parte del Comune.

Il conferimento di tali premialità è riferito unicamente ad opere non comprese in Piani Attuativi e quindi non costituenti obblighi già attribuiti e/o attribuibili come oneri di urbanizzazione e/o come opere aggiuntive già previste per gli Ambiti di Trasformazione nella Normativa del Documento di Piano.



Le modalità relative alla determinazione dei diritti edificatori da acquisire mediante la realizzazione di opere, sono regolate dallo specifico “Documento di Applicazione degli Incentivi” in attuazione del PGT.

art. 43 - **INCENTIVI PER INTERVENTI FINALIZZATI AL RISPARMIO ENERGETICO**

Obiettivo del Documento di Piano è l’innalzamento della qualità insediativa attraverso meccanismi premiali che promuovano la realizzazione di edifici a basso consumo di energia e l’impiego di risorse rinnovabili.

La premialità viene introdotta in maniera diversificata in coerenza con l’obiettivo da promuovere e allo scopo di incentivare in misura maggiore i processi di rinnovamento dell’edificato esistente.

Le premialità sono regolate da meccanismi di attribuzione secondo quanto stabilito nel “Documento di Applicazione degli Incentivi” in attuazione del PGT e possono essere utilizzati nell’ambito dell’intervento che genera le premialità stesse, qualora ne ricorrano le condizioni, oppure trasferiti secondo i criteri di cui all’art. 47.

art. 44 - **INCENTIVI PER INTERVENTI VOLTI AL MIGLIORAMENTO DELLA SOSTENIBILITA’ AMBIENTALE PER QUANTO RIGUARDA IL CONSUMO DELLA RISORSA IDRICA**

Si intende perseguire l’obiettivo della riduzione dei consumi di acqua potabile attraverso l’estensione di meccanismi di premialità ad interventi sul patrimonio edilizio esistente non interessati dalle prescrizioni obbligatorie.

Gli interventi per i quali è prevista una premialità consistono in:

- utilizzo per l’irrigazione del verde pertinenziale, nonché per la pulizia di cortili e aree pavimentate, di acque meteoriche raccolte dalla copertura degli edifici e convogliate in un sistema di accumulo;
- utilizzo per le cassette di scarico dei servizi igienici, di acque meteoriche raccolte dalla copertura degli edifici;
- introduzione di meccanismi di contabilizzazione individuale dei consumi idrici ove la contabilizzazione esistente è a livello condominiale (per condomini superiori ai 4 alloggi);

Tali premialità sono regolate da meccanismi di attribuzione di diritti edificatori secondo quanto stabilito nel “Documento di Applicazione degli Incentivi” in attuazione del PGT.

**Art. 45 - INCENTIVAZIONE DELLA SOSTITUZIONE E/O ELIMINAZIONE DI COMPONENTI EDILIZI VERIFICATI COME NOCIVI PER LA SALUTE UMANA**

Nell'ambito degli obiettivi del Documento di Piano, tesi alla promozione dell'abbassamento dei livelli di inquinamento atmosferico e di tutela della salute, rientra anche l'eliminazione di componenti edilizi presenti nell'edificio esistente e verificati nocivi per la salute umana.

A tale scopo si prevedono premialità atte a incentivare interventi di eliminazione e sostituzione di tali componenti edilizi presenti nel patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, secondo quanto stabilito nel "Documento di Applicazione degli Incentivi" in attuazione del PGT.

art. 46 - INCENTIVI PER INTERVENTI VOLTI AL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Obiettivo contenuto nel Documento di Piano è quello di limitare le fonti di inquinamento luminoso dell'atmosfera dovuto al flusso di luce disperso verso il cielo proveniente da impianti di illuminazione, sia privata che pubblica.

La sostituzione di impianti esistenti di illuminazione esterna muniti di apparecchi non rispondenti alla normativa vigente (con esclusione quindi dei nuovi interventi edilizi e di quelli di ristrutturazione edilizia e urbanistica soggetti al rispetto della L.R.17/2000) sarà oggetto di premialità secondo quanto stabilito nel "Documento di Applicazione degli Incentivi" in attuazione del PGT.

Le premialità saranno applicate unicamente per impianti in possesso di certificazione di conformità alla L.R. 17/2000 e s.m.i.

TITOLO VII - REGOLAMENTAZIONE DIRITTI EDIFICATORI**art. 47 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 11 della L.R.12/05 e s.m.i. il Piano delle Regole definisce le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione urbanistica nonché della disciplina di incentivazione, sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.

PEREQUAZIONE

Il principio di perequazione urbanistica è applicato a tutti gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, sia a destinazione residenziale che produttiva/commerciale/ricettivo/terziario.



Alle aree di ragione privata ricadenti entro il loro perimetro è attribuito un indice teorico di utilizzazione territoriale UT o una quantità definita di “SLP teorica” afferente l’Ambito. Esso è comunque inferiore a quello corrispondente alla edificabilità “SLP prevista” dal Documento di Piano per l’Ambito medesimo.

Per quanto riguarda l’applicazione agli Ambiti di Trasformazione essa è specificatamente definita nella Normativa del Documento di Piano (artt. 5 e 7).

La perequazione costituisce uno strumento per la mitigazione del plusvalore sulle aree edificabili.

COMPENSAZIONE

Alle aree private destinate a servizi e viabilità non comprese in ambiti sottoposti a pianificazione esecutiva, è attribuita una capacità edificatoria teorica a compensazione della loro cessione al Comune senza corrispettivo in denaro.

Tali diritti edificatori sono commerciabili e trasferibili su aree comprese in Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e/o ad edificato per il quale la Normativa del Piano delle Regole consente un incremento della SLP.

I diritti edificatori vengono quantificati mediante un indice di utilizzazione territoriale UT che verrà definito in base a criteri di sostenibilità urbanistico-ambientale e nel rispetto degli obiettivi quantitativi del PGT.

La compensazione urbanistica è finalizzata a favorire l’acquisizione da parte dell’Amministrazione comunale dei suoli per verde urbano, servizi e infrastrutture per la mobilità.

Nell’eventualità di realizzazione diretta da parte della proprietà di servizi previsti nell’area, non si generano diritti volumetrici.

INCENTIVAZIONE

Il Piano delle Regole definisce anche una disciplina di incentivazione, a fronte di rilevanti benefici pubblici, mediante l’attribuzione di premialità come mezzo per la promozione di una serie di obiettivi di interesse pubblico quali:

- la realizzazione di obiettivi, in materia di riqualificazione ambientale e naturalistica, stabiliti dal Documento di Piano;
- realizzazione di interventi di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi;
- promozione del risparmio energetico e dell’innalzamento del livello qualitativo del patrimonio edilizio (maggiori livelli di coibentazione termo-acustica degli edifici, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni che principalmente negli interventi di trasformazione e adeguamento del tessuto edificato esistente);
- incentivazione dell’impiego di risorse rinnovabili;
- contenimento del consumo di acqua potabile;
- incentivazione della sostituzione e/o bonifica di componenti edilizi verificati come nocivi per la salute umana;



- contenimento dell'inquinamento luminoso.

L'attribuzione delle premialità è regolata da appositi meccanismi stabiliti nel Titolo VI della presente normativa del Piano delle Regole.

Art. 48 – **REGOLAMENTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Il trasferimento di diritti volumetrici “sopra la città” deve essere efficacemente governato.

L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori è oggetto di regolamentazione e può essere esercitato:

- negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano;
- negli ambiti di riorganizzazione funzionale produttivo/commerciale/terziario e residenziale;
- all'interno degli immobili medesimi sui quali vengono eseguiti gli interventi oggetto di incentivo, qualora ne ricorrano i presupposti.

I trasferimenti dei diritti edificatori e/o delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e sono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'art.11 della L.R.12/05 e s.m.i. solo dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari.

All'utilizzazione dei diritti edificatori deve sempre essere allegato il Certificato Urbanistico.

Nelle convenzioni allegate agli strumenti urbanistici attuativi, deve essere documentato il possesso dei diritti volumetrici necessari alla realizzazione delle quantità di SLP previste dal Documento di Piano e/o dal Piano delle Regole per gli ambiti in oggetto.

Il Registro dei Diritti Edificatori è pubblico e consultabile.

Esso è conservato dall'Ufficio competente, che ha il compito di tenuta, aggiornamento, e messa a disposizione dei contenuti del Registro per la consultazione, a chi ne faccia richiesta.

Il Certificato Urbanistico deve essere emesso integrato con le eventuali informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area in oggetto.

**TITOLO VIII - NORME TRANSITORIE****Art. 49 DISCIPLINA DEGLI AMBITI INTERESSATI DA PIANI ATTUATIVI APPROVATI E ADOTTATI E/O DA CONVENZIONI**

- a) i Piani attuativi, compresi i P.I.I. - Programmi Integrati di Intervento – vigenti alla data di adozione del PGT, conservano efficacia sino alla loro scadenza, nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti; ad essi e ai piani attuativi già adottati alla medesima data, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche dei P.A. fino alla loro completa attuazione;
- b) convenzioni e/o Permessi di Costruire convenzionati;

Per gli interventi previsti ai commi a) e b) è possibile apportare varianti non essenziali, nel rispetto delle norme vigenti al momento della loro approvazione; non sono ammesse le varianti che alterino le caratteristiche morfologiche e tipologiche, incidano sul dimensionamento e diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

In tali piani attuativi è comunque consentita l'applicazione delle premialità stabilite nel Titolo V della presente normativa.

art. 50 - ADOZIONE PIANI ATTUATIVI

I Piani Attuativi previsti dal P.R.G. e confermati dal PGT adottato, possono essere adottati anche prima dell'approvazione definitiva del PGT purché conformi sia alla normativa del P.R.G. che alle prescrizioni del PGT.

art. 51 - DISCIPLINA DELLE AREE SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA NEL DOCUMENTO DI PIANO

Gli ambiti del tessuto consolidato individuati dal Documento di Piano per la trasformazione urbanistica e soggetti a Piano Attuativo, che saranno attuati secondo i criteri da questo stabiliti, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi di conservazione dell'edificato esistente, sino alla manutenzione straordinaria (art.27 comma 1 lett. b) della L.R. 12/05 e s.m.i., senza modifica della destinazione d'uso.

art. 52 - AMBITI DI RIORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

Negli ambiti di riorganizzazione funzionale (produttivo/commerciale) non vengono stabiliti limiti percentuali per le varie funzioni (produzione, commercio, spazi per uffici, magazzini), salvo che per la funzione residenziale (abitazione proprietario, custode), che non può in nessun caso superare i mq. 120 di SLP e non può comunque superare la SLP dell'insediamento medesimo (vedi art.25).



Riguardo all'attività commerciale di vendita di generi alimentari e non alimentari, di propria produzione o complementari alla produzione stessa, in essere alla data di adozione del PGT nelle aree riservate alla produzione, è consentita la prosecuzione dell'attività, a condizione del pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti, relativi alla differenza tabellare tra le funzioni produttive e commerciali, oltre all'individuazione delle aree di cessione dovute in base alla norme del presente Piano.

Il tempo per la regolarizzazione del pagamento degli oneri e per le cessioni di aree è stabilito in 8 mesi a partire dal provvedimento di approvazione del PGT.

In caso di impossibilità di cessione di aree di interesse pubblico potrà essere prevista la monetizzazione, parziale o totale, ai sensi della normativa vigente.