

Comune di Rosate

Provincia di Milano

Regione Lombardia



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

Variante generale 2014

Elaborato n.

PR/p.11

Titolo

Relazione illustrativa

Scala:

Data

19 febbraio 2015

Aggiornamenti

11 marzo 2015

Adozione

Pubblicazione

Approvazione

Pubblicazione sul B.U.R.L.

Il Sindaco

Daniele Del Ben

L'Assessore

Claudio Venghi

I progettisti

.....

.....

.....

dott. arch. ALBERTO CARABELLI

ARCHITETTURA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

via Zara, 12 - 21049 Tradate (VA)

P. IVA 03384360123 - C.F. CRB LRT 68L25 L682L

Tel. 0331.843021 - Fax. 0331.849751

e-mail: carabelli@arpassociati.it e-mail pec: carabelli@pec.arpassociati.it

PIANO DELLE REGOLE

Indice

01 – Le norme regionali vigenti.

02 – Lo stato di fatto.

03 – Le determinazioni di piano.

03.01 - L'articolazione del territorio comunale in ambiti territoriali

1) *AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE*

Nuclei urbani di antica formazione

Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto

Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo

Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Cimitero e relativa fascia di rispetto

2) *AMBITI DEL TERRITORIO RURALE*

Articolazione del territorio agricolo

Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano

Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano

3) *AMBITI ED ELEMENTI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE.*

RETE ECOLOGICA

03.02 - Le previsioni per la salvaguardia e il miglioramento della qualità ecologico-ambientale ed paesistico-ambientale del territorio

04 – Gli elaborati a corredo del Piano delle Regole.

01 – Le norme regionali vigenti.

Il Piano delle Regole è uno dei tre documenti in cui si articola il Piano di Governo del Territorio istituito con la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16/03/2005, 1° supplemento ordinario, e successivamente più volte modificata e integrata.¹

Originariamente l'articolo 7 (*Piano di governo del territorio*) della legge stabiliva quanto segue, ai commi 2 e 3, in ordine alle modalità di redazione del nuovo strumento di pianificazione generale comunale:

«2. La Giunta regionale, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio atto le modalità per la pianificazione comunale, anche in relazione a quanto disposto dagli articoli 3 e 4.

3. Al fine di soddisfare le esigenze di semplificazione e di essenzialità, per i Comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, la Giunta regionale, acquisito il parere della Commissione consiliare competente e sulla base degli indirizzi di cui all'articolo 5 comma 3 lettera a), emana, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, criteri volti ad individuare quali tra i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10 devono obbligatoriamente essere previsti nei PGT di tali Comuni, la cui approvazione è conseguentemente subordinata all'entrata in vigore dei predetti criteri.»

La Giunta regionale ha provveduto all'adempimento di cui al comma 2 emanando la D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 (*Modalità per la pianificazione comunale*) pubblicata sul B.U.R.L. del 26/01/2006, 2° suppl. straord. al n. 4.

Quanto alle *modalità per la pianificazione comunale* nei comuni con popolazione inferiore a 15.000 abitanti, richieste dal comma 3 del citato articolo 7, la Regione ha dapprima sostituito come segue lo stesso comma 3, con la legge regionale 14 marzo 2008 n. 4 (*Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"*), pubblicata sul B.U.R.L. del 17 marzo 2008, 1° suppl. ord. al n. 12:

«3. La Giunta regionale, per i comuni con popolazione compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti, ferma restando la possibilità per gli stessi di avvalersi della disciplina ordinaria, acquisito il parere della commissione consiliare competente, definisce, con

¹ A tutt'oggi la legge regionale n. 12 del 2005 risulta essere stata modificata dalle leggi seguenti (salvo altre):

1. legge regionale **27 dicembre 2005, n. 20** (*Modifiche alla legge regionale n. 12 del 2005 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti*) (B.U.R.L. n. 52 del 30 dicembre 2005)
2. legge regionale **3 marzo 2006, n. 6** (*Norme per l'insediamento e la gestione di centri di telefonia in sede fissa*) (B.U.R.L. n. 10 del 7 marzo 2006)
3. legge regionale **14 luglio 2006, n. 12** (*Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"*) (B.U.R.L. n. 143 del 18 luglio 2006)
4. legge regionale **27 febbraio 2007, n. 5** (*Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative - (Collegamento ordinamentale 2007)*). (B.U.R.L. 2 marzo 2007 – 2° suppl. ord. al n. 9)
5. legge regionale **3 ottobre 2007 n. 24** (*Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)*). (BURL n. 40, 1° suppl. ord. del 04 Ottobre 2007)
6. legge regionale **14 marzo 2008 n. 4** (*Ulteriori modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio"*) (B.U.R.L. 17 marzo 2008 – 1° suppl. ord. al n. 12)
7. legge Regionale **10 marzo 2009, n. 5** (*Disposizioni in materia di territorio e opere pubbliche – collegato ordinamentale*) (B.U.R.L. n. 10 del 13 marzo 2009, 1° s.o.)
8. legge regionale **14 luglio 2009, n. 11** (*Testo unico delle leggi regionali in materia di trasporti*) (BURL n. 28, 1° suppl. ord. del 15 Luglio 2009)
9. legge Regionale **05 febbraio 2010, n. 7** (*Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative - Collegato ordinamentale 2010*) (B.U.R.L. n. 6 dell' 8 febbraio 2010, 1° s.o.)
10. legge regionale 22 febbraio 2010, n. 11 (*Interventi di manutenzione e razionalizzazione del corpus normativo*) (B.U.R.L. 26 febbraio 2010 – 2° suppl. ord. al n. 8)
11. Legge regionale **22 febbraio 2010, n. 12** (*Modifiche alla l.r. 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e alla l.r. 5 gennaio 2000, n. 1 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112 «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59»*) (B.U.R.L. 26 febbraio 2010 - 2° Suppl. ord. al n. 8)
12. Legge regionale **21 febbraio 2011, n. 3** (*Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative – Collegato ordinamentale 2011*) (B.U.R.L. 25 febbraio 2011 - Supplemento n. 8)
13. Legge regionale **13 marzo 2012, n. 4** (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico - edilizia*) (B.U.R.L. 16 marzo 2012 – Suppl. ord. al n. 11)
14. Legge regionale **18 aprile 2012, n. 7** (*Misure per la crescita, lo sviluppo e l'occupazione*) (BURL 20 aprile 2012 – Suppl. ord. al n. 16)
15. Legge regionale **24 dicembre 2012, n. 21** (*Interventi normativi per l'attuazione della programmazione regionale e di modifica e integrazione di disposizioni legislative. Collegato ordinamentale 2013*) (B.U.R.L. n. 52 del 28 dicembre 2012)
16. Legge regionale **4 giugno 2013, n. 1** (*Disposizioni transitorie per la pianificazione comunale. Modifiche alla legge reg. n. 12 del 2005*) (B.U.R.L. n. 23 del 5 giugno 2013)
17. Legge regionale **8 luglio 2014, n. 19** (*Disposizioni per la razionalizzazione di interventi regionali negli ambiti istituzionale, economico, sanitario e territoriale*) (B.U.R.L. n. 28, suppl. del 11 luglio 2014)
18. Legge regionale **28 novembre 2014, n. 31** (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*) (B.U.R.L. n. 49 dell' 1 dicembre 2014)

propria deliberazione, i contenuti del PGT di cui agli articoli 8, 9 e 10, differenziando la disciplina in ragione dei diversi contesti territoriali e socio-economici.»

Dopo aver operato tale ulteriore distinzione fra i comuni di popolazione fino a 15.000 abitanti ², la Regione ha provveduto a dettare le modalità per la pianificazione nei due distinti casi, e precisamente:

- per i comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti, introducendo nella legge regionale n. 12 del 2005 il nuovo apposito articolo 10-bis (*Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*). Il nuovo articolo è stato introdotto con la stessa, già citata, legge regionale n. 4 del 2008;
- per i comuni con popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti, emanando la D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria.

Pertanto, e riassumendo, le norme da osservare per quanto concerne le modalità di redazione del PGT sono le seguenti:

- comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti:
D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005 (*Modalità per la pianificazione comunale*);
- comuni con popolazione compresa fra 2.001 e 15.000 abitanti:
D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*);
- comuni con popolazione fino a 2.000 abitanti:
articolo 10-bis della legge regionale 12/2005.

Dopo aver sottolineato che, secondo la legge regionale, la popolazione da considerare è quella “*risultante dall'ultimo censimento ufficiale*” e pertanto, al momento attuale, dal censimento della popolazione effettuato dall' ISTAT nel 2001, si deve concludere che per il Comune di Rosate, la cui popolazione ammontava al censimento 2011 a 5.395 abitanti, le modalità da applicare per la formazione del P.G.T. sono quelle dettate dalla Regione con D.G.R. n. VIII/8138 del 01/10/2008 (*Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 12/2005)*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 42 del 13 ottobre 2008, serie ordinaria.

Ne consegue che il Piano delle Regole non è parte di un unico documento ³ costituente il Piano di Governo del Territorio, bensì uno dei tre distinti documenti che compongono il P.G.T. medesimo, i cui contenuti sono disciplinati dall'articolo 10 della legge regionale.

Secondo quanto stabilito da detto articolo nonché dalla citata d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008, il Piano delle Regole (P.d.R.) si connota come lo strumento di controllo della qualità urbana e territoriale.

Esso considera e disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi (edifici e aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica), al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti liberi interclusi, nei lotti non saturi (e dunque suscettibili di ulteriori interventi) e nelle aree

² Si noti il differente criterio di suddivisione adottato nel testo originario del comma 3 e nel nuovo testo: il primo faceva riferimento ai comuni con popolazione “*inferiore a 15.000 abitanti*” mentre il secondo fa riferimento ai comuni con popolazione “*compresa tra 2.001 e 15.000 abitanti*”.

³ Il comma 2 dell'articolo 10-bis (*Disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti*) della legge regionale 12/2005 stabilisce infatti che “*Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto [omissis]*”

di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Quanto ai suoi contenuti, secondo la legge regionale e secondo la più volte citata d.g.r. n. VIII/8138 del 1 ottobre 2008 il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

(lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, della legge regionale **28 novembre 2014, n. 31** (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), pubblicata sul B.U.R.L. n. 49 dell' 1 dicembre 2014.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Inoltre, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole :

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale

regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

02 – Lo stato di fatto.

L'analisi dello stato di fatto del territorio comunale è stata effettuata in parte nell'ambito del Documento di Piano, e più precisamente nell'ambito del relativo "apparato conoscitivo e orientativo", e in parte nell'ambito del Piano delle Regole.

Per quanto concerne le rilevazioni, gli studi e le valutazioni condotte nell'ambito del Documento di Piano, ci si limita qui a rinviare all'esame e alla lettura dei relativi elaborati, qui di seguito elencati, sottolineando che trattasi – ovviamente – di rilevazioni, studi e valutazioni relative tanto al territorio edificato quanto al territorio ineditato:

DP/a.01	<i>Il territorio comunale nel contesto territoriale</i>	1 : 25.000
DP/a.02	<i>Infrastrutture per la mobilità, esistenti e previste, nel territorio comunale e nell'area vasta</i>	1 : 25.000
DP/a.03	<i>Estratto Piano Territoriale Regionale</i>	-----
DP/a.04	<i>Estratto Piano Paesaggistico Regionale</i>	-----
DP/a.05	<i>Estratto PTC Parco Agricolo Sud Milano</i>	-----
DP/a.06	<i>Estratto Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano adeguato alla l.r. 12/2005</i>	-----
DP/a.07	<i>Estratto Piano d'Area Abbiatense-Binaschino</i>	-----
DP/a.08	<i>Carta dei vincoli</i>	1 : 5.000
DP/a.09a	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XVIII secolo</i>	1 : 2.000
DP/a.09b	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XIX secolo</i>	1 : 2.000
DP/a.09c	<i>Le diverse fasi di sviluppo del sistema urbano, le trasformazioni dei sistemi funzionali. Edificazione nel XX secolo</i>	1 : 2.000
DP/a.10	<i>Stato di attuazione del PGT vigente</i>	1 : 10.000
DP/a.11	<i>Il consumo di suolo attuale</i>	1 : 10.000
DP/a.12	<i>I principali elementi costitutivi del paesaggio</i>	1 : 5.000
DP/a.13	<i>Suggerimenti e proposte</i>	1 : 2.000
DP/p.19	<i>Relazione illustrativa (limitatamente alle prime 143 pagine)</i>	-----

Altri elaborati allegati (o che si intendono allegati) al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale, in tutto o in parte attinenti a quanto qui trattato:

- la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T." in attuazione dell'articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12;
- la "Definizione del reticolo idrico minore di competenza comunale", ai sensi delle d.g.r. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003 e in seguito al trasferimento agli Enti locali delle funzioni di polizia idraulica disposto dalla legge regionale n. 1/2000;
- la "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) del Documento di Piano di cui all'articolo 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

Le rilevazioni, gli studi e le valutazioni effettuati nell'ambito del Piano delle Regole sono invece prevalentemente relativi al territorio edificato e sono documentati dai seguenti elaborati:

PR/a.01	<i>Destinazioni funzionali degli edifici.</i>	1 : 2.000
PR/a.02	<i>Altezza degli edifici.</i>	1 : 2.000
PR/a.03	<i>I nuclei urbani di antica formazione: stato manutentivo degli edifici.</i>	1 : 1.000
PR/a.04	<i>I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici.</i>	1 : 1.000
PR/a.05	<i>I complessi rurali: uso prevalente, stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite, l'interesse storico e paesaggistico degli edifici.</i>	1 : 2.000

Non sembra qui il caso di soffermarsi sul contenuto dei singoli elaborati, di per sé molto espliciti. Preme solo sottolineare come il complessivo apparato analitico-conoscitivo predisposto nell'ambito del Documento di Piano e nell'ambito del Piano delle Regole sia completo ed esaustivo ed improntato ad un approccio interdisciplinare, come vuole la legge.

Preme ancora sottolineare come la completezza delle analisi ed elaborazioni effettuate non abbia trascurato il territorio agricolo e le strutture legate alla produzione agricola (le cascine), elemento fortemente connotativo dell'identità di questo territorio.

03 – Le determinazioni di piano.

03.01 - L'articolazione del territorio comunale in ambiti territoriali

Coerentemente con le indicazioni del Documento di Piano, il Piano delle Regole effettua una prima fondamentale distinzione fra due parti del territorio:

1. il territorio occupato dal tessuto edificato o da ambiti già in corso di trasformazione o di prevista trasformazione in forza di strumenti di pianificazione attuativa vigenti;
2. gli ambiti agricoli.

Nella prima parte vengono individuati i seguenti ambiti, ciascuno distintamente disciplinato nelle *Norme di Attuazione* (del Piano delle Regole):

- Nuclei urbani di antica formazione
- Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto
- Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo
- Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie
- Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Cimitero e relativa fascia di rispetto

Nella seconda parte del territorio comunale vengono individuati due distinti ambiti agricoli, pure disciplinato nelle *Norme di Attuazione* (del Piano delle Regole):

- Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano
- Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano

Infine, il Piano delle Regole individua e disciplina nel territorio comunale numerosi ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale, nonché, di particolare importanza, la rete ecologica:

- Zone di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 26 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico ed emergenze storico-architettoniche (artt. 39 e 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano – allegato B, Tabella 3.5.1, del P.S.A. del Parco Agricolo Sud Milano – artt. 32 e 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Elementi storici e architettonici (architetture militari, religiose, civili residenziali, vecchi mulini) (art. 32 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Manufatti idraulici (art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Aree a rischio archeologico (art. 30 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Percorsi di interesse storico-paesistico (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano - art. 26, c. 9, della "Normativa" del P.P.R.)
- Navigli e canali sottoposti a tutela specifica (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Corsi d'acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 23 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Fontanili attivi (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

- Aree boscate e fasce boscate (artt. 51 e 52 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Alberi di interesse monumentale (art. 25 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Marcite e prati marcitori (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Rete Ecologica Comunale

Infine, il Piano delle Regole detta una specifica disciplina per le attività di commercio al dettaglio.

Esaminiamo ora brevemente uno per uno gli ambiti individuati dal Piano delle Regole, soffermandoci su alcuni aspetti più meritevoli di attenzione.

1) AMBITI DEL TESSUTO EDIFICATO O IN CORSO DI EDIFICAZIONE

Nuclei urbani di antica formazione

Il Piano delle Regole classifica con tale denominazione le porzioni del territorio urbano edificato costituite da agglomerati di antica formazione nelle quali permangono caratteri storici, artistici o di pregio ambientale.

Tali agglomerati sono:

1. il nucleo di antica formazione del centro di Rosate;
2. il complesso del “Vecchio mulino” sito in Via Gallotti.
3. l’area della cascina Confaloniera.

I “Nuclei urbani di antica formazione” sono stati individuati e perimetrati tenendo principalmente conto della “cartografia di prima levata” dell’Istituto Geografico Militare Italiano nonché delle cartografie dei catastri storici, avuto riguardo all’effettivo stato attuale dei luoghi e degli immobili e comprendendovi, in alcuni casi, anche aree libere da edificazione poste in stretta connessione coi predetti agglomerati, che possono pertanto considerarsi parte integrante dei medesimi.

Peraltro, rispetto al Piano delle Regole previgente, la perimetrazione ha subito modeste modifiche

I “Nuclei urbani di antica formazione” comprendono i seguenti beni storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*):

- a) beni culturali **vincolati ai sensi dell’articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42**, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008 (ossia le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, **appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro**, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, escluse quelle che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre settanta anni):
 - Chiesa di San Giuseppe;
 - Chiesa di Santo Stefano;
 - Cappella delle Opere Parrocchiali (cappella dell’Oratorio Parrocchiale);
 - Cappella votiva di San Bartolomeo (oggi Madonna di Loreto);
 - Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo);
 - Complesso della Scuola elementare;
 - Ex residenza Municipale;
 - Centro Parrocchiale;

Si rammenta – per inciso – che nel territorio comunale esiste un’ulteriore manufatto vincolato ai sensi del sopra menzionato articolo 10, comma 1, il quale non è tuttavia compreso nei “Nuclei urbani di antica formazione”: trattasi della Cappella di San Rocco situata all’intersezione fra la Via Dell’Industria e la Via Malpaga).

- b) beni culturali **vincolati ai sensi dell’articolo 10, comma 3, del d.lgs 22.1.2004, n. 42** (ossia le cose immobili, a chiunque appartenenti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico dichiarato **mediante l’apposita dichiarazione** di cui all’art. 13 dello stesso d.lgs 42/2004):

- Castello Visconteo (provvedimento del 26.06.1912, codice Pav 150);

Si rammenta – per inciso – che nel territorio comunale esistono due ulteriori manufatti vincolati ai sensi del sopra menzionato articolo 10, comma 3, i quali non sono tuttavia compresi nei “Nuclei urbani di antica formazione”:

- Cappella dei SS. Ambrogio e Maria (o Chiesetta di Madonna della Pace) (lungo la strada che conduce alla Cascina Gaggianese) (vincolata con provvedimento del 17-08-1942, codice Pav 345);
- Oratorio di S. Ambrogio (alla Cascina S. Ambrogio) (vincolata con provvedimento del 10-9-1942, codice Pav 344).

E' superfluo rammentare che – ai fini degli interventi su di essi effettuabili – i predetti immobili, oltre che alla disciplina dettata dal Piano delle Regole, sono in ogni caso soggetti a quella del d.lgs 22.1.2004, n. 42 «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*» e ss.mm.ii.

Il Piano delle Regole individua inoltre ulteriori immobili che – benché non soggetti al predetto vincolo – sono ritenuti di particolare interesse storico-artistico-monumentale e pertanto meritevoli di tutela; gli stessi sono individuati nella tavola del Piano delle Regole PR/a.04 *I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici*, in scala 1 : 1.000.

Detti immobili sono soggetti, ai fini degli interventi su di essi effettuabili, alla disciplina dettata all'articolo 45 (*Nuclei urbani di antica formazione*) delle N.d.A. del P.d.R., in particolare al paragrafo 45.08 (*Interventi riguardanti i "beni di interesse storico e ambientale da tutelare e valorizzare"*).

Per quelli di seguito elencati il Comune si riserva di formulare proposta motivata di vincolo, ferma restando, nel frattempo, l'applicazione del suddetto paragrafo 45.08:

- Casa porticata di epoca spagnola;
- Casa già “Albergo del Castello”;
- Cascina Stampa (ora adibita a residenza);
- ex Convento delle Umiliate (ora trasformato in residenza);
- Complesso del Vecchio Mulino;
- Villa Oldrati (ora Casa per Anziani).

Sono compresi entro il perimetro dei “Nuclei urbani di antica formazione” i seguenti immobili che il P.d.R. – in ragione della destinazione e della proprietà, e dunque per la necessaria coerenza col Piano dei Servizi – annovera fra le “attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”:

- il Castello Visconteo;
- la Residenza Municipale (Palazzo Cattaneo) con le relative pertinenze;
- il complesso della scuola elementare e relative pertinenze;
- il Centro Parrocchiale;
- la Chiesa di Santo Stefano;
- l'Oratorio Parrocchiale.

Detti immobili sono generalmente compresi fra quelli (sopra elencati) vincolati ai sensi dell'articolo 10, comma 1 e comma 3, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, ai quali – in ragione dell'interesse storico-artistico-monumentale – sono assimilati per quanto concerne la disciplina degli interventi su di essi effettuabili. Per quelli (o parti) non compresi fra quelli vincolati, il P.d.R. precisa che le possibilità di intervento sono disciplinate all'articolo 16 delle N.d.A. del P.d.S. e all'articolo 50 delle N.d.A. del P.d.R. medesimo.

Come si può desumere dai relativi elaborati, il Piano delle Regole riserva particolare attenzione a questa parte del territorio edificato (“Nuclei urbani di antica formazione” per l'appunto) che, seppure di qualità ed importanza non eccezionali, costituisce in ogni caso uno dei sistemi che con maggior rilievo concorrono a definire il paesaggio, attenendo sia alla sua componente storico-culturale sia, in quanto elemento che definisce i caratteri identitari locali, a quella simbolica, sociale, fruitiva e visivo-percettiva.⁴

Il nucleo urbano di antica formazione è, più di ogni altro, il luogo nel quale i residenti riconoscono la propria appartenenza al paese.

Si spiegano in tal modo le numerose pagine riservate dalle “Norme di attuazione” a questo ambito, per il quale il Piano delle Regole si ripropone gli obiettivi del recupero, del riuso, della valorizzazione.

⁴ Come ribadito anche dal PTCP vigente (vedi tavola 2 “*Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica*”), alla definizione del paesaggio concorrono almeno tre componenti: quella fisico-naturale, quella storico-culturale, quella quella simbolica, sociale, fruitiva e visivo-percettiva.

Coerente con tali obiettivi è l'individuazione di due ambiti che più di altri appaiono suscettibili di interventi di recupero e riuso, e che per tale ragione vengono assoggettati alla preventiva pianificazione attuativa.

Per la descrizione di detto nucleo si rinvia, oltre che alle apposite tavole del P.d.R., al paragrafo 02.05.05 "I nuclei urbani di antica formazione" della relazione illustrativa del D.d.P.

Quanto alla definizione del suo perimetro, si rinvia all'apposito capitolo 02.05.06 "Gli studi, le rilevazioni, gli approfondimenti effettuati ai fini della definizione e perimetrazione alla scala del P.G.T. dei nuclei di antica formazione" della medesima relazione illustrativa.

E' stata rivista e ridefinita – con l'intento di ampliarla quanto più possibile – la gamma delle destinazioni d'uso ammesse (ove considerate complementari, accessorie e compatibili con la residenza), allo scopo di dar luogo a quel "mix funzionale" oggi auspicato dalla dottrina urbanistica (superando la schematica rigidità del vecchio zoning) e suscettibile di offrire maggiori opportunità economiche agli attori operanti sul territorio e non di rado migliorare i servizi privati.

A proposito di destinazioni d'uso ammesse o vietate, un particolare accenno meritano le "sale giochi", per le quali, dopo aver previsto apposita e distinta destinazione d'uso all'art. 14 delle N.d.A. (*Destinazioni d'uso*), è stato inserito, nella tabella allegata all'art. 35 (*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*), il seguente rinvio agli appositi provvedimenti della Regione e del Comune finalizzati al contrasto alla ludopatia: « Per le attività che vi sono soggette (ossia quelle con apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, di cui all'articolo 110, commi 6 e 7, del regio decreto n. 773 del 1931) dovrà essere osservata la distanza di 500 mt dai luoghi sensibili come individuati dalla Regione (DGR 24.01.2014 n. X/1274) e dal Comune (DGC 27.02.2014 n. 23) ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 21 ottobre 2013, n. 8 "Norme per la prevenzione e il trattamento del gioco d'azzardo patologico" ».

Ambiti dell'edificato prevalentemente residenziale e funzioni compatibili

Trattasi delle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (nei decenni recenti), caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente adibiti alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili.

Quanto alla loro perimetrazione, in linea di massima dette parti del territorio comunale corrispondono agli omonimi ambiti del Piano delle Regole previgente. Le differenze più rilevanti derivano:

- dall'inclusione al loro interno di alcuni "Ambiti di trasformazione" (AT-3b e AT-11) relativi ad aree inedificate (o prevalentemente inedificate), previsti dal previgente Documento di Piano ed ormai pervenuti alla fase di attuazione (dopo che l'approvazione dei relativi PA ne ha "conformato" i relativi suoli secondo destinazioni residenziali);
- dalla soppressione di altri "Ambiti di Trasformazione" (AT-5, AT-6, AT-7 e AT-9) relativi a compendi immobiliari già edificati (e spesso dismessi o a rischio di dismissione), parimenti previsti dal previgente Documento di Piano, non ancora pervenuti alla fase di attuazione (e nemmeno di approvazione dei relativi PA), per i quali si è preferito il semplice assoggettamento a Piano Attuativo all'interno degli ambiti in parola (i cosiddetti "PA del Piano delle Regole").
Dunque gli "Ambiti di Trasformazione" (del previgente D.d.P.) contraddistinti con le diciture AT-5, AT-6, AT-7 e AT-9 sono stati rispettivamente sostituiti con gli ambiti di pianificazione attuativa (del presente nuovo P.d.R.) contraddistinti con le diciture "pa-1", "pa-2", "pa-3", "pa-6";
- dall'inclusione negli ambiti in parola dell'area posta a nord dell'edificato, in fregio alla S.P. 30 *Binasco-Vermezzo*, fra la Via Grossi, la Via Visconti e la Via Piave, priva di destinazione nel P.d.R. previgente (l'area è stata peraltro inclusa, con altra adiacente, nel nuovo ambito di pianificazione attuativa contraddistinto con la dicitura "pa-8").

Altre differenze nella perimetrazione degli ambiti in parola, ma assai più limitate, dipendono dalla ridefinizione della perimetrazione dei "Nuclei urbani di antica formazione", alla quale sono state apportate solo modeste variazioni conseguenti ad ulteriori ed ancora più approfondite verifiche dello stato dei luoghi e dei manufatti.

Quanto alla disciplina degli interventi in questi ambiti, il Piano delle Regole (art. 46 delle N.d.A.) riconferma quasi per intero la disciplina del P.G.T. previgente (art. 86 delle N.d.A.), differenziandosi solo per i seguenti e più significativi aspetti:

- a) anche per questi ambiti è stata rivista e ridefinita – con l'intento di ampliarla il più possibile – la gamma delle destinazioni d'uso ammesse (ove considerate complementari, accessorie e compatibili con le

attività produttive industriali e artigianali), allo scopo di offrire maggiori opportunità agli attori economici operanti sul territorio e allo scopo di favorire il riuso degli spazi dismessi.

E vale anche per gli ambiti in parola quanto già in precedenza accennato per le "sale giochi": dopo aver previsto apposita e distinta destinazione d'uso all'art. 14 delle N.d.A. (*Destinazioni d'uso*), è stato inserito, nella tabella allegata all'art. 35 (*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*), opportuno rinvio agli appositi provvedimenti della Regione e del Comune finalizzati al contrasto alla ludopatia.

- b) la distanza degli edifici dai confini di proprietà (indice Dc) viene confermata nella misura di « 1/2 H con minimo di 5,00 ml, salvo convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* e di *Sostituzione edilizia*, oppure secondo quanto previsto dal P.A. in caso di pianificazione attuativa ».

Tuttavia – con la finalità di migliorare la qualità dell'edificato – viene introdotta una maggiorazione della distanza nei casi di particolare sviluppo orizzontale del fronte dell'edificio, espressa come segue:

« Per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, la distanza deve essere ulteriormente incrementata qualora l'estensione orizzontale del fronte dell'edificio sia di entità tale da produrre un sensibile impatto nei confronti della proprietà confinante, e precisamente:

estensione orizzontale del fronte dell'edificio	incremento della Distanza dai confini di proprietà (Dc)		
	edifici aventi Altezza (H) fino a ml 4,50	edifici aventi Altezza (H) fino a ml 7,50	edifici aventi Altezza (H) fino a ml 10,50
- fino a ml 20	ml 0,00	ml 0,00	ml 0,00
- fino a ml 25	ml 0,20	ml 0,30	ml 0,50
- fino a ml 30	ml 0,40	ml 0,60	ml 1,00
- fino a ml 35	ml 0,60	ml 0,90	ml 1,50
- fino a ml 40	ml 0,80	ml 1,20	ml 2,00
- fino a ml 45	ml 1,00	ml 1,50	ml 2,50
- fino a ml 50	ml 1,20	ml 1,80	ml 3,00

Per *Altezze (H)* intermedie fra quelle indicate nella tabella, l'incremento della *Distanza dai confini di proprietà (Dc)* verrà determinato per interpolazione lineare (in funzione unicamente dell'*Altezza (H)* dell'edificio in progetto).

Per interventi preceduti da pianificazione attuativa, l'entità dell'incremento della *Distanza dai confini di proprietà (Dc)* è stabilita dal Piano Attuativo. »

- c) Anche la distanza degli edifici dalle strade (indice Ds) viene confermata nella misura di mt 5,00, mt 7,50, mt 10,00 in funzione del calibro stradale (rispettivamente inferiore a mt 7,00, compreso fra mt 7,00 e mt 15,00, superiore a mt 15,00).

Viene anche confermata la facoltà dell'Amministrazione di consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; la norma viene però riformulata come segue al fine di renderla più chiara, più facilmente applicabile e più rispettosa dei diritti di terzi: « per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.

Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada. »

- d) Per quanto riguarda la distanza fra gli edifici (indice De), confermata « pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* », viene inserita la possibilità di distanze inferiori in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, legnaie, lavanderie, ecc.);
- agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).

- e) E' stato radicalmente ridefinito (ovviamente non solo per il presente ambito ma per tutto il territorio) il criterio di misurazione dell'altezza degli edifici (definizione H e indice Hm), al fine di renderlo funzionale al miglioramento della qualità paesistica dell'edificato. In pratica, l'altezza dell'edificio viene misurata con riguardo a quanto visivamente percepibile dall'esterno piuttosto che – come è stato fin'ora – con riferimento ad elementi interni (l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile).

La nuova definizione di altezza (H) è stata formulata come segue:

« E' l'altezza fuori terra dell'edificio ai fini delle presenti norme, visivamente percepibile dalla strada e pertanto determinante l'impatto paesistico-percettivo dell'edificio.

Si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale fino alla sommità della facciata, misurata:

- a. all'intersezione (normalmente costituita da un segmento orizzontale) fra il piano verticale (od obliquo) esterno della stessa e l'estradosso della copertura, piana o inclinata purché avente pendenza non superiore al 45%.

Qualora la predetta pendenza sia superiore al 45% (se consentito nell'ambito territoriale considerato) l'altezza verrà misurata alla quota media dell'estradosso della falda.

Qualora la stessa sia superiore al 60% (qualora consentito nell'ambito territoriale considerato) l'altezza verrà misurata all'estradosso del colmo.

Laddove l'intersezione fra il piano esterno della facciata e l'estradosso della copertura sia costituita da un segmento inclinato, ai fini della misurazione dell'Altezza (H) verrà assunta la sua quota media.

- b. oppure, qualora più elevata, alla sommità di qualsiasi elemento architettonico visivamente percepibile che si elevi oltre la copertura, come ad esempio:

b.1. vani corsa degli ascensori;

b.2. elementi architettonici atti a consentire l'accesso a terrazze e lastrici solari;

b.3. abbaini e simili;

b.4. timpani e frontoni di prolungamento verticale della facciata;

b.5. elementi di coronamento perimetrale dell'edificio (muretti d'attico, balaustre, fregi, merlature, ecc.);

b.6. volumi tecnici, come definiti dalla Circolare Min. LL.PP. 31 gennaio 1973, n. 2474, fatta eccezione per quelli relativi ad edifici destinati alle attività produttive e ricadenti in ambiti territoriali specificamente destinati a tali attività.

Non si tiene tuttavia conto dei predetti elementi qualora, pur elevandosi oltre l'estradosso della copertura, risultino contenuti (grazie al loro arretramento dal filo di facciata) al di sotto di un piano ideale avente inclinazione del 45% a partire dall'intersezione di cui al punto a.

La predetta esclusione non è applicabile ad eventuali piani agibili o abitabili che si elevino oltre la copertura, anche se – grazie all'arretramento dal filo di facciata – contenuti entro il predetto piano inclinato ideale).

In nessun caso si tiene conto di:

– parapetti metallici “a giorno”, ancorché sorretti da colonnine in muratura (o altri elementi simili) purché distanziate fra loro almeno 3 mt;

– parapetti trasparenti (in vetro, plexiglass e simili), ancorché sorretti da colonnine come sopra;

– elementi isolati quali comignoli e altri terminali impiantistici, statue, colonnine, acroteri, abbaini larghi ciascuno non più di 2 metri e distanti fra loro almeno 4 mt, ecc.

In relazione a determinati ambiti, le norme del Documento di Piano o del Piano delle Regole possono stabilire, oltre che l'altezza in metri lineari, anche il numero massimo di piani abitabili e non abitabili ammessi, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno.

Sono fatte salve le deduzioni e le facilitazioni previste:

- dalla legge regionale 20 aprile 1995, n. 26, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2004, n. 39, e dalla legge regionale 28 dicembre 2007, n. 33;
- dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102;
- da altre norme nazionali e regionali attuali o future.

La quota 0,00 convenzionale viene specificata sugli elaborati grafici di progetto e, successivamente, riportata sull'apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; di norma coincide con la quota del marciapiede esistente o previsto o, in mancanza di questo, con la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza dell'edificio ha l'accesso principale, aumentata di 15 cm. Nel caso che il terreno non sia pianeggiante e la quota del marciapiede o della strada differisca sensibilmente da quella dell'area di pertinenza nel punto di spiccato del fabbricato da erigere, la quota di riferimento è stabilita in relazione alla quota del piano di utilizzo in progetto (quota del terreno sistemato al piede della fronte). »

- f) quanto alla *Superficie destinata a Parcheggi* di pertinenza (indice Sp), il P.d.R. opera un rinvio ad apposito articolo (art. 20 *Parcheggi privati*) nel quale la materia è trattata in modo più organico ed esaustivo, anche al fine di tener conto del fatto che è stata ampliata la gamma delle destinazioni d'uso ammesse e pertanto in questi ambiti potranno sempre più essere presenti destinazioni e attività diverse dalla residenza.

In pratica le dotazioni prescritte dal nuovo articolo sono le seguenti (peraltro non tutte pertinenti a questi ambiti):

– per la residenza e funzioni assimilabili: **0,10 mq per ogni mc** di *Volume urbanistico* (Vu), con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale* (Ufn);

– per l'industria e l'artigianato e funzioni assimilabili: **0,10 mq per ogni mq** di *Superficie lorda di pavimento* (Slp), con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale* (Ufn);

- per le attività di commercio al dettaglio e assimilabili, comportanti normale affluenza di clienti, e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande e assimilabili: **0,50 mq per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)**, con un minimo di due posti auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
 - per le attività di commercio al dettaglio comportanti ridotta affluenza di clienti (ad esempio gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitrici, concessionarie d'autoveicoli, legnami, materiali edili e simili): **0,25 mq per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
 - per altre destinazioni terziarie e per quelle direzionali: **0,50 mq per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
 - per le attività ricettive: **0,30 mq per ogni mq di Superficie lorda di pavimento (Slp)**, con un minimo di un posto auto per *Unità funzionale (Ufn)*;
- g) Il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, che si traduce in minori emissioni inquinanti e climalteranti (e pertanto maggior qualità dell'ambiente e dell'abitare e maggior tutela della salute), e lo fa in due modi:
- stabilendo l'obbligo di riduzione del 20% del *“Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale”*⁵ per gli *Interventi integrativi del patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione* nonché per gli interventi di *Ristrutturazione edilizia*.
Il raggiungimento di tale maggior livello di efficienza energetica deve risultare confermato, alla conclusione dei lavori, dall' *Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)* dell'edificio.
- Il P.d.R. fa ovviamente salvo quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), commi aggiunti dall'art. 4, comma 5, della l.r. 28/11/2014, n. 31 (*Norme per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*), che così recitano:
- « 1-ter. Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia, ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettere da a) a d), a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (s.l.p.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A.*
- 1-quater. E' data facoltà ai comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi. »*
- confermando che la possibilità di applicazione dell' *“Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento”* stabilita dal Documento di Piano è estesa anche agli interventi disciplinati dal Piano delle Regole previsti in questo ambito (ed anche in molti altri).
- Il P.d.R. precisa tuttavia (com'è ovvio) che l'incremento di possibilità edificatoria conseguente alla suddetta incentivazione urbanistica non può comportare la mancata osservanza di altri indici e parametri stabiliti per l'ambito stesso (altezza massima degli edifici, distanza da confini, strade e fra edifici, ecc.).

Il P.d.R. precisa quale disciplina si debba applicare – al fine di stabilire le possibilità di intervento ammesse – all'interno dei 5 (cinque) areali appositamente individuati all'interno di questo ambito, contraddistinti con le

⁵ Secondo le vigenti norme nazionali e regionali, tale limite è definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_{it})* espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno). Lo stesso è determinato in funzione della *Zona climatica* di appartenenza del comune, dei *Gradi giorno* del comune (GG) e del *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V).

Le norme nazionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*)

- Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (*Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia*).

Le norme regionali di riferimento sono (fatte salve le ulteriori modifiche e integrazioni):

- *“Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia”* approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (*Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006*), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (*Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici*), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (*Certificazione energetica degli edifici – Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007*) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (*Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici*).

La *Zona climatica* di appartenenza è individuata dall'articolo 2 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412.

Per il *Rapporto di forma* dell'edificio (S/V):

- **S**, espressa in metri quadrati, è la superficie che delimita l'ambiente riscaldato verso ambienti non riscaldati (è in definitiva il volume riscaldato V);

- **V**, espresso in metri cubi, è il volume lordo delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

diciture "PA-1", "PA-6", "PA-9", "PA-11", "PEEP", che costituiscono oggetto di Piani Attuativi vigenti e in corso di attuazione (o scaduti ma non ultimati).

Il P.d.R. detta le opportune prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi relativi ai già menzionati 5 (cinque) compendi immobiliari ricadenti all'interno di questo ambito, contraddistinti con le diciture "pa-1", "pa-2", "pa-3", "pa-6" e "pa-8".

Oltre a confermare (e definire con maggior precisione) la possibilità – già prevista dal P.d.R. previgente – di costruzione in deroga, *una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo, di piccoli manufatti adibiti a ripostiglio attrezzi, purché di pertinenza di edifici esistenti e ubicati nel relativo giardino o cortile, aventi *Superficie lorda di pavimento* (Slp) non superiore a mq 10 e altezza massima di m 2,50, il nuovo P.d.R. prevede analoga possibilità di costruzione in deroga (*una tantum* e previo idoneo titolo abilitativo) di autorimesse al coperto, purché di pertinenza di edifici esistenti, nella quantità massima di un posto macchina di 18 mq di superficie (netta) di pavimento per ogni *Unità funzionale* (Ufn), con altezza massima di ml 2,50.

In attesa dell'approvazione del Regolamento Edilizio, il P.d.R. detta una disciplina transitoria per le recinzioni.

Sempre al fine di garantire la massima qualità paesistica dell'edificato residenziale, il P.d.R. stabilisce che ogni intervento ricadente all'interno di ambiti edificati sulla base di Piano Attuativo dovrà essere tale da non determinare elementi di dissonanza con l'(eventuale) originaria impostazione unitaria ed omogenea del Piano Attuativo medesimo e col contesto (eventualmente) determinatosi grazie a quest'ultima.

Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto

Trattasi delle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione industriale e artigianale e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

In pratica trattasi:

- della zona industriale principale costituente l'appendice sud del territorio edificato, di notevole estensione rispetto alla dimensione complessiva di quest'ultimo, localizzata sul lato occidentale della S.P. 163 *Rosate-Binasco* e disimpegnata al proprio interno dalle vie Malpaga, Amburgo, Thansau, Leonardo da Vinci, Bezzera, Alessandro Volta;
- del comparto industriale, di assai minore estensione, posto nella zona nord-ovest del territorio edificato, al di là della tangenziale ovest (Via De Gasperi);
- della piccola zona industriale posta lungo il confine sud del territorio comunale, in località Cavoletto, che è parte di una più ampia area produttiva insistente sul territorio di Vernate.

Un numero non irrilevante degli immobili industriali/artigianali esistenti è attualmente inutilizzato a causa di cessazioni di attività produttive.

Per tale ragione il Documento di Piano non ha previsto ulteriori espansioni delle zone industriali, tantomeno nuove zone industriali, giudicando più che sufficienti quelle esistenti, salvo confermare alcuni modestissimi completamenti già previsti dal Documento di Piano previgente (individuati dal medesimo con le sigle "AT-1a", "AT-12", "AT-13") la cui superficie territoriale complessiva assomma a meno di 10.000 mq.

Dunque il P.d.R. si limita a perimetrare le aree industriali esistenti, che corrispondono agli omonimi ambiti del Piano delle Regole previgente, elevando e razionalizzando – in ossequio all'indirizzo dettato dal D.d.P., la possibilità di ampliamento *una tantum* degli insediamenti produttivi industriali e artigianali esistenti che hanno già saturato (o pressoché saturato) la possibilità edificatoria sul lotto di pertinenza, riservando detto ampliamento al miglioramento della qualità del lavoro e della sicurezza degli addetti.

Quanto alla disciplina degli interventi in questi ambiti, il Piano delle Regole (art. 47 delle N.d.A.) riconferma quasi per intero la disciplina del P.G.T. previgente (art. 88 delle N.d.A.), in particolare per quanto riguarda le cautele di tipo ecologico-ambientale-paesaggistico, differenziandosi solo per i seguenti e più significativi aspetti:

- a) anche per questi ambiti è stata rivista e ridefinita – con l'intento di ampliarla il più possibile – la gamma delle destinazioni d'uso ammesse (ove considerate complementari, accessorie e compatibili con le attività produttive industriali e artigianali), allo scopo di offrire maggiori opportunità agli attori economici operanti sul territorio e allo scopo di favorire il riuso degli spazi dismessi.
E vale anche per gli ambiti in parola quanto già in precedenza accennato per le “sale giochi”: dopo aver previsto apposita e distinta destinazione d'uso all'art. 14 delle N.d.A. (*Destinazioni d'uso*), è stato inserito, nella tabella allegata all'art. 35 (*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*), opportuno rinvio agli appositi provvedimenti della Regione e del Comune finalizzati al contrasto alla ludopatia.
- b) la distanza degli edifici dalle strade (indice Ds) viene confermata nella misura di mt 7,50 e mt 10,00 in funzione del calibro stradale (rispettivamente fino a mt 15,00 e superiore a mt 15,00).
Viene anche confermata la facoltà dell'Amministrazione di consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; la norma viene però riformulata come segue al fine di renderla più chiara, più facilmente applicabile e più rispettosa dei diritti di terzi: « per interventi di *Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento*, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada. »
- c) Per quanto riguarda la distanza fra gli edifici (indice De), confermata « pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di *Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* », viene inserita la possibilità di distanze inferiori in relazione:
- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
 - agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- d) Trova ovviamente applicazione anche in questo ambito il nuovo criterio di misurazione dell'altezza degli edifici (definizione H e indice Hm), definito per meglio garantire la qualità paesistica dell'edificato, in base al quale l'altezza dell'edificio viene misurata con riguardo a quanto visivamente percepibile dall'esterno piuttosto che – come è stato fin'ora – con riferimento ad elementi interni (l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile/agibile o, più frequentemente per gli edifici produttivi, l'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura, quali travi, tegoli, ecc.).
Sull'argomento si rinvia al paragrafo precedente.
- e) Anche per questi ambiti per la *Superficie destinata a Parcheggi* di pertinenza (indice Sp), il P.d.R. opera un rinvio ad apposito articolo (art. 20 *Parcheggi privati*) nel quale la materia è trattata in modo più organico ed esaustivo, anche al fine di tener conto del fatto che è stata ampliata la gamma delle destinazioni d'uso ammesse e pertanto in questi ambiti potranno sempre più essere presenti attività non industriali o artigianali.
Anche su questo argomento si rinvia al paragrafo precedente.
- f) Anche per questi ambiti il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici:
- stabilendo l'obbligo di riduzione del 20% del “*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*” (e facendo salvo, al contempo, quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12;
 - rendendo applicabile l' “*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*” stabilita dal Documento di Piano, che consente un incremento di possibilità edificatoria (fermi restando gli altri indici e parametri edilizio-urbanistici).
- Anche su questo argomento si rinvia al paragrafo precedente.
- g) Da ultimo, ma non per importanza, il P.d.R. incrementa la possibilità di ampliamento “una tantum” per gli insediamenti produttivi che abbiano saturato la possibilità edificatoria dell'area di pertinenza.
Più precisamente:
- 1) il P.d.R. previgente prevedeva (art. 88, par. 88.06 delle N.d.A.) quanto segue:
« Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è in ogni caso consentito realizzare “una tantum” un

ampliamento non superiore al 10% della SIp esistente, riguardante esclusivamente gli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore al 10% potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta entità.

Qualora il suddetto ampliamento "una tantum" della SIp comporti anche il superamento del rapporto di copertura (Rc) massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 5% della Sc massima ammessa. »

2) la presente variante generale del P.d.R. prevede (art. 47, par. 47.09 delle N.d.A.) quanto segue:

« Nei lotti la cui possibilità edificatoria (determinata secondo le presenti norme) risulti – alla data di adozione del presente Piano delle Regole – completamente saturata, è **consentita l'ulteriore realizzazione di un ampliamento "una tantum" nella misura percentualmente indicata nella tabella seguente**. La percentuale di ampliamento è riferita esclusivamente agli spazi esistenti direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme) e a condizione che la superficie del lotto non abbia subito riduzioni successivamente alla suddetta data di adozione.

L'ampliamento non superiore alla quantità percentualmente indicata nella tabella potrà essere realizzato, sempre "una tantum", anche per quei lotti per i quali sussista una possibilità edificatoria residua inferiore a detta quantità.

Slp esistente, relativa esclusivamente agli spazi direttamente destinati alla produzione (come definiti all'articolo 14, punti 2.b.1 e 2.b.2, delle presenti norme)	Incremento della SIp esistente realizzabile "una tantum"
fino a 1.000 mq	35,0 %
fino a 5.000 mq	32,0 %
fino a 10.000 mq	28,0 %
fino a 15.000 mq	23,5 %
oltre 15.000 mq	18,0 %
Per valori intermedi si interpola linearmente.	

Qualora il suddetto ampliamento "una tantum" della *Superficie lorda di pavimento* (Slp) comporti anche il superamento del *Rapporto di copertura* (Rc) massimo ammesso dalle presenti norme, tale superamento è ammesso nella misura massima del 10% della *Superficie coperta* (Sc) massima ammessa. »

Anche per questi ambiti il P.d.R. precisa quale disciplina si debba applicare – al fine di stabilire le possibilità di intervento ammesse – all'interno dell'areale appositamente individuato, contraddistinto con la dicitura "PA-20", che costituisce oggetto di un Piano Attuativo precedentemente approvato e ad oggi non ancora ultimato.

Infine, il P.d.R. detta le opportune prescrizioni per la formazione del Piano Attuativo relativo al compendio immobiliare ricadente all'interno dell'ambito contraddistinto con la dicitura "pa-7", compreso fra Via Leonardo da Vinci (a nord), Via Alessandro Volta (a est), Via Luigi Bezzera (a sud), Via Malpaga (a ovest), individuato e perimetrato con la finalità esclusiva di consentire all'azienda Schattdecor s.r.l., con sede in Via Thansau n. 1, di collegare direttamente l'impianto principale (corrispondente alla predetta sede) col capannone di Via Alessandro Volta recentemente acquisito (e al momento adibito a magazzino).

Tale soluzione, proposta dall'Amministrazione Comunale e formalmente accettata dall'Azienda, farebbe venir meno la necessità dell'espansione in direzione nord-ovest dell'impianto di Via Thansau n. 1, espansione comportante la trasformazione industriale di parte del territorio agricolo del Parco Sud (secondo l'Accordo di Programma in corso di definizione ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267 e dell'art. 6 della l.r. 14.3.2003 n. 2 (come modificato dall'art. 3, comma 7, della l.r. 22.2.2010 n. 11).

Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo

Trattasi di tre modeste porzioni del territorio edificato caratterizzate dalla presenza di insediamenti terziari/commerciali/ricettivi e attività complementari e compatibili:

- l'insediamento commerciale (vendita al dettaglio classificabile per dimensione nella "media superficie") sito all'incrocio fra Via Silvio Pellico e Via Giacomo Matteotti;
- la stazione di servizio posta in fregio alla S.p. 30 *Binasco-Vermezzo*; (che invero è compresa all'interno del Parco Agricolo);
- l'albergo-ristorante situato di fronte alla rotatoria che raccorda la Via Europa con la Via Milano.

Rispetto agli omonimi ambiti del D.d.P. previgente, l'odierna perimetrazione differisce per l'inclusione – a motivo della destinazione d'uso nel frattempo (legittimamente) sopravvenuta – del primo dei tre insediamenti

elencati, precedentemente classificato in altro ambito territoriale.

Quanto alla disciplina degli interventi in questi ambiti, anche in questo caso il Piano delle Regole (art. 48 delle N.d.A.) riconferma quasi per intero la disciplina del P.G.T. previgente (art. 89 delle N.d.A.), in particolare per quanto riguarda le cautele di tipo ecologico-ambientale-paesaggistico, differenziandosi solo per i seguenti e più significativi aspetti:

- a) anche per questi ambiti è stata rivista e ridefinita – con l'intento di ampliarla il più possibile – la gamma delle destinazioni d'uso ammesse (ove considerate complementari, accessorie e compatibili con le attività produttive industriali e artigianali), allo scopo di offrire maggiori opportunità agli attori economici operanti sul territorio e allo scopo di favorire il riuso degli spazi dismessi.
E vale anche per gli ambiti in parola quanto già in precedenza accennato per le "sale giochi": dopo aver previsto apposita e distinta destinazione d'uso all'art. 14 delle N.d.A. (*Destinazioni d'uso*), è stato inserito, nella tabella allegata all'art. 35 (*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*), opportuno rinvio agli appositi provvedimenti della Regione e del Comune finalizzati al contrasto alla ludopatia.
- b) La distanza degli edifici dalle strade (indice Ds) viene confermata nella misura di mt 5,00, mt 7,50, mt 10,00 in funzione del calibro stradale (rispettivamente fino a mt 7,00, fino a mt 15,00, superiore a mt 15,00).
Viene anche confermata la facoltà dell'Amministrazione di consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; la norma viene però riformulata come segue al fine di renderla più chiara, più facilmente applicabile e più rispettosa dei diritti di terzi: « *per interventi di Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente. Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada.* »
- c) Per quanto riguarda la distanza fra gli edifici (indice De), confermata « *pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente* », viene inserita la possibilità di distanze inferiori in relazione:
– alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
– agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- d) Trova ovviamente applicazione anche in questo ambito il nuovo criterio di misurazione dell'altezza degli edifici (definizione H e indice Hm), definito per meglio garantire la qualità paesistica dell'edificato, in base al quale l'altezza dell'edificio viene misurata con riguardo a quanto visivamente percepibile dall'esterno piuttosto che – come è stato fin'ora – con riferimento ad elementi interni (l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile/agibile o, più frequentemente per gli edifici produttivi, l'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura, quali travi, tegoli, ecc.).
Sull'argomento si rinvia ai paragrafi precedenti.
- e) Anche per questi ambiti per la *Superficie destinata a Parcheggi* di pertinenza (indice Sp), il P.d.R. opera un rinvio ad apposito articolo (art. 20 *Parcheggi privati*) nel quale la materia è trattata in modo più organico ed esaustivo, anche al fine di tener conto del fatto che è stata ampliata la gamma delle destinazioni d'uso ammesse e pertanto in questi ambiti potranno sempre più essere presenti attività non industriali o artigianali.
Anche su questo argomento si rinvia ai paragrafi precedenti.
- f) Anche per questi ambiti il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici:
– stabilendo l'obbligo di riduzione del 20% del "*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*" (e facendo salvo, al contempo, quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12;
– rendendo applicabile l' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" stabilita dal Documento di Piano, che consente un incremento di possibilità edificatoria (fermi restando gli altri indici e parametri edilizio-urbanistici).
Anche su questo argomento si rinvia ai paragrafi precedenti.

Ambiti dell'edificato produttivo secondario e funzioni compatibili e di supporto con possibilità di transizione alle attività terziarie

Il P.d.R. classifica in tali ambiti territoriali due porzioni del territorio edificato caratterizzate dalla presenza di attività produttive secondarie (industria e artigianato produttivo) e attività complementari, e precisamente:

- la porzione di territorio edificato, di forma all'incirca triangolare, compresa fra la Via Silvio Pellico, la Via Alcide De Gasperi e la Via Giovanni Verga;
- la porzione di territorio edificato, di forma all'incirca rettangolare, adiacente al margine sud della Via Manzoni, posta nel bel mezzo della zona residenziale compresa fra la Via Alcide De Gasperi e la Via Circonvallazione.

Rispetto agli omonimi ambiti del D.d.P. previgente, l'odierna perimetrazione differisce per l'esclusione – a motivo della destinazione d'uso nel frattempo (legittimamente) sopravvenuta – del già menzionato insediamento commerciale sito all'incrocio fra Via Silvio Pellico e Via Giacomo Matteotti, che come già riferito è stato ora incluso negli "Ambiti dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo".

Per gli ambiti in parola il presente Piano delle Regole conferma il perseguimento dei medesimi obiettivi già enunciati dal Piano previgente, e precisamente:

- « a) **mantenere le attività in essere fino al loro permanere, favorendone il miglioramento e la razionalizzazione sotto il profilo:**
 - dell'uso industriale;
 - dell'organizzazione degli spazi ineditati e degli spazi a parcheggio pertinenziale;
- b) **controllare le nuove attività che potrebbero subentrare a quelle attualmente in essere in caso di cessazione delle medesime, onde prevenire i potenziali problemi derivanti dall'insediarsi di attività incompatibili coi circostanti insediamenti residenziali;**
- c) **consentire la sostituzione delle attività produttive secondarie con attività terziarie e commerciali. »**

Quanto alla disciplina degli interventi in questi ambiti – distinta per quanto riguarda indici e parametri edilizio-urbanistici fra le destinazioni produttive secondarie e quelle terziarie e commerciali –, anche in questo caso il Piano delle Regole (art. 49 delle N.d.A.) riconferma quasi per intero la disciplina del P.G.T. previgente (art. 90 delle N.d.A.), in particolare per quanto riguarda le cautele di tipo ecologico-ambientale-paesaggistico, differenziandosi solo per i seguenti e più significativi aspetti:

- a) anche per questi ambiti è stata rivista e ridefinita – con l'intento di ampliarla il più possibile – la gamma delle destinazioni d'uso ammesse (ove considerate complementari, accessorie e compatibili con le attività produttive industriali e artigianali), allo scopo di offrire maggiori opportunità agli attori economici operanti sul territorio e allo scopo di favorire il riuso degli spazi dismessi.
E vale anche per gli ambiti in parola quanto già in precedenza accennato per le "sale giochi": dopo aver previsto apposita e distinta destinazione d'uso all'art. 14 delle N.d.A. (*Destinazioni d'uso*), è stato inserito, nella tabella allegata all'art. 35 (*Destinazioni d'uso non ammesse nei singoli ambiti del territorio edificato o in corso di edificazione*), opportuno rinvio agli appositi provvedimenti della Regione e del Comune finalizzati al contrasto alla ludopatia.
- b) La distanza degli edifici dalle strade (indice Ds) viene confermata nelle misure precedentemente previste (differenziate fra i due gruppi di destinazioni urbanistiche, secondarie e terziarie) in funzione del calibro stradale.
Viene anche confermata la facoltà dell'Amministrazione di consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; la norma viene però riformulata come segue al fine di renderla più chiara, più facilmente applicabile e più rispettosa dei diritti di terzi: « **per interventi di Nuova costruzione, Sopralzo e Ampliamento, è in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia (ove costituita), consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori; per le strade non di competenza comunale, la suddetta facoltà può essere esercitata solo ove sia conseguito anche il consenso del soggetto competente.**
Sono in ogni caso fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Codice della Strada. »
- c) Per quanto riguarda la distanza fra gli edifici (indice De), confermata « **pari ad H, con minimo di 10,00 ml o pari all'esistente (se inferiore) in caso di Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente** », viene inserita la possibilità di distanze inferiori in relazione:

- alle pareti finestrate fronteggiate da pareti di edifici accessori di un solo piano fuori terra (quali autorimesse, depositi attrezzi, ecc.);
 - agli interventi ricadenti all'interno di ambiti di pianificazione attuativa, in applicazione del comma 1-bis dell'articolo 103 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (comma introdotto dalla legge regionale 14 marzo 2008 n. 4).
- d) Trova ovviamente applicazione anche in questo ambito il nuovo criterio di misurazione dell'altezza degli edifici (definizione H e indice Hm), definito per meglio garantire la qualità paesistica dell'edificato, in base al quale l'altezza dell'edificio viene misurata con riguardo a quanto visivamente percepibile dall'esterno piuttosto che – come è stato fin'ora – con riferimento ad elementi interni (l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile/agibile o, più frequentemente per gli edifici produttivi, l'estremità inferiore delle strutture di sostegno della copertura, quali travi, tegoli, ecc.).
Sull'argomento si rinvia ai paragrafi precedenti.
- e) Anche per questi ambiti per la *Superficie destinata a Parcheggi* di pertinenza (indice Sp), il P.d.R. opera un rinvio ad apposito articolo (art. 20 *Parcheggi privati*) nel quale la materia è trattata in modo più organico ed esaustivo, anche al fine di tener conto del fatto che è stata ampliata la gamma delle destinazioni d'uso ammesse e pertanto in questi ambiti potranno sempre più essere presenti attività non industriali o artigianali.
Anche su questo argomento si rinvia ai paragrafi precedenti.
- f) Anche per questi ambiti il P.d.R. riserva particolare attenzione al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici:
- stabilendo l'obbligo di riduzione del 20% del "*Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*" (e facendo salvo, al contempo, quanto prescritto dall'art. 10, commi 1-ter e 1-quater, della l.r. 11.03.2005, n. 12;
 - rendendo applicabile l' "*Incentivazione urbanistica per maggior efficienza energetica dell'intervento*" stabilita dal Documento di Piano, che consente un incremento di possibilità edificatoria (fermi restando gli altri indici e parametri edilizio-urbanistici).
- Anche su questo argomento si rinvia ai paragrafi precedenti.

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Il P.d.R. recepisce le previsioni del Piano dei Servizi relative alle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le c.d. "aree standard", e – conformemente a quanto stabilito dallo stesso Piano dei Servizi – ne disciplina le modalità di attuazione.

A tal proposito, va sottolineato che il P.d.R. non subordina la realizzazione delle attrezzature e degli edifici consentiti in queste aree a prestabiliti indici di edificabilità, ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche e di interesse pubblico o generale da soddisfare. Sono fatti salvi in ogni caso i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la *Distanza dai confini di proprietà* (Dc) non inferiore alla metà dell' *Altezza* (H) del fabbricato in progetto con minimo di ml 5,00, salvo che vengano stipulati accordi differenti con il confinante, e la *Distanza fra edifici* (De) non inferiore all' *Altezza* (H) del fabbricato in progetto con minimo di ml 10,00.

Insiste su un'area per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, situata all'intersezione fra la Via Dell'Industria e la Via Malpaga, il manufatto generalmente noto con la denominazione "Cappella di San Rocco", il quale – in quanto di proprietà comunale e risalente ad oltre 70 anni – è vincolato ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del d.lgs 22.1.2004, n. 42, modificato dal d.lgs. n. 156 del 2006 e dal d.lgs. n. 62 del 2008. Le N.d.A. del P.d.R. rammentano pertanto che ogni intervento sul medesimo è soggetto alla disciplina dettata dal menzionato d.lgs. 42/2004.

Cimitero e relativa fascia di rispetto

Sono così denominate le aree interessate dal cimitero esistente, attorno alle quali si sviluppa la relativa fascia di rispetto.

Tenuto conto delle disposizioni contenute nelle norme vigenti in materia⁶ e tenuto conto della triplice finalità della fascia di rispetto cimiteriale – assicurare condizioni di igiene e di salubrità mediante la conservazione di una "cintura sanitaria" intorno al cimitero, garantire la tranquillità e il decoro ai luoghi di sepoltura, consentire futuri ampliamenti del cimitero –, sull'area del cimitero e sulle aree comprese entro la relativa fascia di rispetto il P.d.R. consente esclusivamente la realizzazione delle opere cimiteriali e delle opere ad esse complementari quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni (atte a delimitare il perimetro del cimitero), mentre vieta qualsiasi destinazione non strettamente correlata o pertinente a quella ammessa.

Anche in questo caso, la realizzazione delle attrezzature consentite non è subordinata a particolari indici di edificabilità ma a quanto stabilito di volta in volta dall'organo comunale competente in sede di approvazione degli specifici progetti, in relazione alle esigenze pubbliche da soddisfare.

2) AMBITI DEL TERRITORIO RURALE

Articolazione del territorio agricolo

Il territorio agricolo comunale è quasi interamente incluso entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo Piano Territoriale di Coordinamento, è compreso nei relativi "territori agricoli di cintura metropolitana" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.

Pertanto il Piano delle Regole articola e distingue come segue il territorio agricolo:

- 1) gli ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano;
- 2) gli ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano.

Conseguentemente, per ciascuno degli ambiti suddetti il P.d.R. detta discipline distinte, non senza effettuare espresso e specifico rinvio:

- alle disposizioni del Titolo III della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*).
- ai contenuti del *Piano Territoriale di Coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione di Giunta Regionale 3 agosto 2000, n. 7/818 nonché ai contenuti del Piano di settore agricolo, approvato dal Consiglio direttivo del Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del P.T.C. suddetto.

L'obiettivo primario dichiaratamente perseguito dal Piano delle Regole (P.d.R.) è quello di tutelare l'attività agricola, in considerazione della prevalente vocazione agro-silvo-culturale del territorio comunale e del ruolo da essa assunto come elemento centrale e connettivo; nel contempo il Piano delle Regole (P.d.R.) tende a far sì che gli interventi connessi con l'esercizio delle attività agricole tutelino e valorizzino gli elementi che caratterizzano il paesaggio e l'ambiente agrario, quali alberature, fasce boscate, siepi, filari, reticolo idrico naturale ed artificiale, fontanili, zone umide, marcite.

Va infine rammentato che vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale risultano sovrapposti a porzioni degli ambiti agricoli (e non solo). Le modalità di tutela e di valorizzazione di detti areali ed elementi sono dettate dal D.d.P. in apposita e distinta sezione delle norme (al Titolo Sesto, intitolato "*Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale. Rete ecologica*").

Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano

Il Piano delle Regole classifica e definisce in tal modo le parti del territorio comunale incluse nel Parco Agricolo Sud Milano che, in relazione all'articolazione del territorio indicata all'art. 24 delle n.t.a. del relativo P.T.C., sono comprese nei "territori agricoli di cintura metropolitana" di cui all'art. 25 delle citate n.t.a.

⁶ Art. 338 del Testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, modificato dalla legge 17.10.1957, n. 983, dalla legge 12 luglio 1961, n. 603, dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 – legge 1° agosto 2002, n. 166 – Regolamento di polizia mortuaria approvato con decreto del Presidente della Repubblica 10 agosto 1990, n. 285 – legge regionale 22/2003 – regolamento regionale 06/2004 – regolamento regionale n. 01/2007.

Sono costituite da terreni agricoli generalmente coltivati, caratterizzati da alto livello di produttività e con presenza di edifici agricoli.

Per questi ambiti il P.d.R. richiama e fa salve:

- le norme di cui al Titolo III (*Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*) della Parte II (articoli 59, 60, 61, 62, 62-bis) della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (*Legge per il governo del territorio*);
- le *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano ed in particolare l'articolo 25 (*Territori agricoli di cintura metropolitana*);
- i piani di settore, ed in particolare il *Piano di Settore Agricolo* (P.S.A.), approvato dal Consiglio direttivo con deliberazione n. 33 del 17 luglio 2007, secondo le disposizioni del comma 1 e 2 dell'art. 20 della L.R. 86/83 e dell'art. 19 della L.R. 24/90 (istitutiva del Parco) nonché ai sensi dell'articolo 7 delle n.t.a. del P.T.C.;
- gli altri strumenti di pianificazione e gestione previsti dalle *Norme tecniche di attuazione* del *Piano territoriale di coordinamento* del Parco Agricolo Sud Milano.

Il P.d.R. destina, in generale, queste aree all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del territorio del Parco (art. 25, primo comma, delle n.t.a. del P.T.C.).

Pertanto in queste aree ammette esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, fienili, silos, rimesse delle macchine agricole, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Il P.d.R. ammette inoltre l'agriturismo, come definito dalla legge regionale 5 dicembre 2008 n. 31 (*Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale*), Titolo X, e ss.mm.ii. ed alle condizioni e nei limiti stabiliti da detta legge nonché dal Regolamento Regionale 6 maggio 2008, n. 4 [*Norme di attuazione del titolo X della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale)*], approvato con d.g.r. n. IX/ 2647 del 14.12.2011. Al fine di evitare abusi, il P.d.R. stabilisce tuttavia che negli spazi specificamente adibiti ad agriturismo (quali ad esempio cucine, sale da pranzo, camere da letto) non è consentito – neppure senza l'esecuzione di opere edilizie – avviare altre attività extra-agricole (fra quelle consentite dall'art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano e dalle presenti norme) prima che siano trascorsi almeno 5 (cinque) anni dall'inizio dell'attività agrituristica.

Il P.d.R. vieta in generale le rimanenti destinazioni; tuttavia, al fine di favorire il riutilizzo dei numerosi spazi edilizi dismessi, esclude dal divieto quelle di seguito elencate, che sono però ammesse unicamente in funzione del riutilizzo di edifici (o parti di edifici) e strutture rurali esistenti, qualora ne sia dimostrata e verificata la dismissione in relazione all'attività agricola connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale o nel nucleo, e a condizione che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo:

- a) residenze extra agricole;
- b) funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri extra-agricoli, ivi comprese tutte le attività intellettuali, professionali, artistiche;
- c) artigianato di servizio, purché non nocivo o molesto;
- d) attività produttive manifatturiere di limitata dimensione (orientativamente si considerano tali le attività comportanti un numero di addetti complessivamente non superiore a 5 e l'impiego di una superficie lorda di pavimento non superiore a 500 mq), che non comportino il transito di mezzi pesanti per il trasporto delle materie prime e dei manufatti (o semilavorati) prodotti né il rilascio di emissioni nocive o moleste (di sostanze solide, liquide ed aeriformi, di polveri, di rumori), né lo stoccaggio nelle aree esterne scoperte di materie prime, manufatti (o semilavorati), attrezzature, sfridi, scarti di lavorazione, rifiuti, ecc.;
- e) attività produttive di tipo intellettuale, come ad esempio la produzione di software;
- f) attività socio-ricreative, culturali, socio-assistenziali;
- g) attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- h) maneggio, purché connesso con l'attività di allevamento equino come definito dalle norme vigenti;
- i) scuole ed attività didattiche connesse con l'agricoltura, legalmente riconosciute, quando nel programma didattico rientri anche lo svolgimento di attività di tipo florovivaistico, agricolo, zootecnico;
- l) attività di ricerca e sperimentazione connesse con l'agricoltura;

- m) musei dell'agricoltura;
- n) attività per servizi pubblici o di interesse pubblico promossi dal Parco Agricolo, dal Comune o da altri soggetti istituzionalmente competenti.

Inoltre, il Piano delle Regole rammenta nelle N.d.A. che la trasformazione d'uso di edifici e strutture rurali dismesse a favore delle destinazioni sopra elencate può avvenire esclusivamente alle condizioni e con le modalità stabilite all'articolo 25, paragrafo 5, delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano.

Quanto alla disciplina degli interventi in questi ambiti, il Piano delle Regole (art. 52.02 delle N.d.A.) riconferma quasi per intero gli indici e parametri del P.G.T. previgente (art. 95,02 delle N.d.A.), differenziandosi solo per i seguenti e più significativi aspetti:

- per gli edifici e le strutture destinate alla zootecnia (salvo quelli con più di 15 capi suini):
 - la distanza dalle strade (indice Ds) è stata ridotta da 50 mt a 15 mt;
 - è stato cassato l'obbligo di distanza di 50 mt (100 mt in caso di allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici della rete irrigua.
- Per gli edifici e le strutture destinati all'allevamento di più di 15 capi suini:
 - la distanza dalle strade (indice Ds) è stata ridotta da 100 mt a 30 mt;
 - è stato cassato l'obbligo di distanza di 100,00 mt dai corpi idrici della rete irrigua.
- Il D.d.P. richiama la norma regionale sopravvenuta, in base alla quale per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT, la possibilità edificatoria – espressa mediante gli indici If (*Indice di fabbricabilità fondiaria*) ed Rc (*Rapporto di copertura*) – è incrementata del 20 per cento (art. 59, comma 4-bis della legge regionale n. 12 del 2005, comma introdotto dalla legge regionale n. 4 del 2008).

Al fine di garantire un sufficiente distacco fra l'edificato esistente ed eventuali nuovi insediamenti agricoli, il Piano delle Regole conferma l'individuazione (già contenuta nel P.d.R. previgente) di una fascia di profondità variabile, sovrapposta agli ambiti agricoli in argomento, definita "Verde di cintura urbana", sulla quale non può essere realizzato alcun edificio, manufatto od impianto, a qualsiasi uso destinato, con la sola eccezione delle opere di urbanizzazione realizzate da soggetti pubblici nonché delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada (la possibilità edificatoria che compete a detti terreni può essere trasferita su altre superfici aziendali, nell'ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12).

Infine, il P.d.R. disciplina con apposite e specifiche "norme particolari" le seguenti fattispecie:

- NUOVE COSTRUZIONI
- EDIFICI EXTRA-AGRICOLI
- RECINZIONI
- RETE IDRICA SUPERFICIALE
- ELEMENTI COMPOSITIVI DELLA TRAMA DEL PAESAGGIO
- MANTENIMENTO DI COLTURE TRADIZIONALI E QUALITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI
- CAPI DI BESTIAME AMMESSI
- AUTOMEZZI MOTORIZZATI
- VANI INTERRATI E SEMINTERRATI
- COLTIVAZIONE DEL RISO
- DISTANZA DEGLI ALLEVAMENTI DA INSEDIAMENTI EXTRA-AGRICOLI
- RICHIAMO ALLE "LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE"

Ambiti agricoli esterni al Parco Agricolo Sud Milano

Il Piano delle Regole classifica e definisce in tal modo le esigue porzioni del territorio agricolo non incluse nel Parco Agricolo Sud Milano, attualmente libere da costruzioni.

In considerazione della loro adiacenza a zone edificate residenziali, in queste aree il P.d.R. vieta qualsiasi edificazione (mentre, ovviamente, consente la conduzione del fondo), ed ammette che la possibilità edificatoria che ad esse compete (determinata applicando gli stessi indici e parametri stabiliti per gli "Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano" e riferita esclusivamente alle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività) possa essere trasferita su altre superfici aziendali, nell'ambito del territorio comunale o nel territorio di comuni contermini, nei modi previsti all'art. 59, comma 5 e comma 6, della legge regionale 11.03.2005 n. 12.

3) AMBITI ED ELEMENTI DI TUTELA E DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO, PAESAGGISTICO, NATURALISTICO E AMBIENTALE. RETE ECOLOGICA

Si è già accennato al fatto che il territorio agricolo è interessato dalla presenza di vari areali e vari elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale, che il Piano delle Regole individua nelle relative tavole mediante apposite rappresentazioni grafiche sovrapposte a quelle che individuano i diversi ambiti territoriali testé descritti.

Invero, tali areali ed elementi interessano a volte anche il territorio edificato o in corso di edificazione o di prevista edificazione, e sono rappresentati nelle competenti tavole del Piano delle Regole con la medesima suddetta modalità.

Proprio perché tali areali ed elementi non riguardano i soli ambiti territoriali agricoli, e dato che la presenza degli stessi attiene alla qualità ecologico-ambientale ed paesistico-ambientale del territorio, il Piano delle Regole ne stabilisce la disciplina non tanto nel Titolo quinto delle Norme di Attuazione *“Disciplina degli ambiti agricoli”* bensì nell'apposito Titolo sesto, che per l'appunto si intitola *“Ambiti ed elementi di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale. Rete ecologica”*.

Gli ambiti ed elementi sopra menzionati sono quelli di seguito elencati e come si può constatare sono spesso derivanti da previsioni (o da semplici segnalazioni) del P.T.C. (Piano Territoriale di Coordinamento) del Parco Agricolo Sud Milano (approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 7/818 del 3 agosto 2000, pubblicata sul BURL del 21 settembre 2000, 2° supplemento straordinario al n. 38) o del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) della Provincia di Milano (approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 17 dicembre 2013 con deliberazione n. 93, pubblicata sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 19 marzo 2014):

- Zone di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 26 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico ed emergenze storico-architettoniche (artt. 39 e 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano – allegato B, Tabella 3.5.1, del P.S.A. del Parco Agricolo Sud Milano – artt. 32 e 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Elementi storici e architettonici (architetture militari, religiose, civili residenziali, vecchi mulini) (art. 32 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Manufatti idraulici (art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Aree a rischio archeologico (art. 30 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Percorsi di interesse storico-paesistico (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano - art. 26, c. 9, della “Normativa” del P.P.R.)
- Navigli e canali sottoposti a tutela specifica (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Corsi d'acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 23 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Fontanili attivi (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Aree boscate e fasce boscate (artt. 51 e 52 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Alberi di interesse monumentale (art. 25 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
- Marcite e prati marcitori (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
- Rete Ecologica Comunale

Particolare importanza assumono, fra gli areali ed elementi sopra elencati, quelli costituenti la Rete Ecologica Comunale (REC), e precisamente:

- due **corridoi ecologici primari** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP):
 - il primo disposto in direzione nord-sud, che mette in connessione un ganglio secondario posto ad est dell'abitato di Rosate col vasto ganglio primario situato a nord del Naviglio Grande, fra Magenta e Milano.
Tale corridoio coincide col *Corridoio primario a bassa o moderata antropizzazione* della Rete Ecologica Regionale (RER);
 - il secondo che, partendo dalla matrice naturale primaria del Ticino, attraversa (a sud dell'edificato del capoluogo, fra questo e l'edificato di Bettola di Calvignasco) il predetto ganglio secondario di Rosate e prosegue poi lungo la parte meridionale e orientale del territorio provinciale connettendo vari gangli primari e secondari fino all'Adda;
- due **corridoi secondari** (art. 44 delle N.d.A. del PTCP):
 - il primo collegante il predetto ganglio secondario con l'altro ganglio secondario situato a nord-ovest di Rosate, fra (in senso orario) Abbiategrasso, Vermezzo, Zelo S., Gudo V., Morimondo e Ozzero;
 - il secondo collegante il predetto ganglio secondario con l'altro (assai esteso) ganglio secondario situato a sud-ovest di Milano, fra la Tangenziale Ovest, il Naviglio Grande, il Naviglio Pavese, Gaggiano, Vigano, Noviglio e Zibido S.G.;
- un **corridoio ecologico fluviale** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP):
 - il corridoio ecologico fluviale rappresentato dalla Roggia Bergonza e dalle relative fasce vegetali ripariali;
- un **ganglio secondario** (art. 44 delle N.d.A. del PTCP), interessante quasi tutto il vasto territorio agricolo situato ad est dell'abitato e che si estende un poco verso est sul territorio di Noviglio e verso sud sul territorio di Vernate e Calvignasco;
- vari **corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP);
- vari **corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti** (art. 45 delle N.d.A. del PTCP), che non è possibile in questa sede elencare precisamente e compiutamente per i motivi suddetti;
- un **elemento di secondo livello della R.E.R.**, rappresentato da un areale composto da due fasce (o corridoi) composte a formare una sorta di "T" rovesciata:
 - la prima fascia corrente in senso verticale (ossia da nord a sud) nella parte del territorio agricolo posto ad est dell'edificato del capoluogo;
 - la seconda fascia corrente in senso trasversale (ossia da est a ovest) lungo il confine meridionale del comune.Dette fasce svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra *Elementi di primo livello della R.E.R.* interessanti l'area vasta circostante il territorio comunale e compresi nelle *Aree prioritarie per la biodiversità* contraddistinte col n. 30 ("*Risaie, fontanili e garzaie del Pavese e del Milanese*") e col n. 31 ("*Valle del Ticino*").
In relazione alla tipizzazione degli elementi della R.E.R. descritta nella relativa relazione illustrativa, si deve ritenere che queste fasce (o corridoi) siano da annoverare fra le "*Aree importanti per la biodiversità non ricomprese nelle Aree prioritarie*" (non potendo essere comprese fra gli "*Elementi di secondo livello delle Reti Ecologiche Provinciali, quando individuati secondo criteri naturalistici/ecologici e ritenuti funzionali alla connessione tra Elementi di primo e/o secondo livello*", dal momento che la R.E.P. non qualifica dette fasce come elementi di secondo livello, bensì come *Corridoi ecologici primari*).
- una **interferenza delle reti infrastrutturali previste con i gangli e i corridoi della rete ecologica** (art. 47 delle N.d.A. del PTCP): consiste nell'interferenza fra la nuova "circonvallazione sud di Rosate" – destinata a collegare la S.P. 30 con la SP 163 (classificata dal PTCP semplicemente fra le "opere allo studio") –, il ganglio secondario di cui sopra e il corridoio ecologico fluviale della Roggia Bergonza;
- un **varco da mantenere**, localizzato a sud dell'edificato del capoluogo, fra la propaggine meridionale di quest'ultimo (la zona industriale) e l'edificato di Bettola di Calvignasco;
- un **varco da deframmentare**, localizzato a nord-est dell'edificato del capoluogo, fra questo, la Cascina Canobbia e l'edificato di Noviglio;
- il **verde di connessione** territorio rurale – territorio edificato.

Il P.G.T., e segnatamente il Documento di Piano, assume e fa propri per la REC:

- gli obiettivi indicati per la RER nella menzionata DGR 8/8515 del 26 novembre 2008, anche alla luce della menzionata DGR 8/10962 del 30 dicembre 2009;
- gli obiettivi indicati per la REP dal PTCP vigente.

Gli indirizzi dettati dal P.T.C.P. (n.d.a., art. 43) per la realizzazione della rete ecologica, che il P.G.T. fa propri per quanto riguarda il territorio comunale, sono i seguenti:

- prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale dei progetti di opere che determinino ulteriore frammentazione della rete ecologica, in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica, anche con riferimento al “*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*” allegato al PTCP;
- favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, mediante compensazioni ambientali coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Per la realizzazione della REC il Documento di Piano detta le seguenti prescrizioni:

- a) i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere opere di mitigazione e di inserimento ambientale (anche sulla base dei criteri progettuali indicati nel “*Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale*” allegato al P.T.C.P. vigente nonché nel “*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*” allegato al PTCP adottato, o in altri elaborati omologhi sopravvenuti) in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- c) con successivo apposito provvedimento il Comune individua specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal PGT come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

Il Piano delle regole assume e fa propri gli obiettivi strategici indicati dal Documento di Piano per la conservazione e il potenziamento della rete ecologica (vedi DP/p.18 *Criteri e indirizzi per l’attuazione*, articolo 25 «*Prescrizioni per la tutela, la riqualificazione e il consolidamento della Rete Ecologica Comunale*»).

Il Piano delle Regole disciplina all’articolo 69 delle relative Norme di Attuazione gli areali corrispondenti ai diversi elementi della Rete Ecologica Comunale, con riferimento ai suddetti obiettivi strategici e alla definizione territoriale effettuata dal Piano dei Servizi (tavola PS/p.05 «*La Rete Ecologica Comunale*» in scala 1 : 10.000) e dal Piano delle Regole medesimo (tavola PR/p.06 «*Carta della disciplina delle aree: l’intero territorio comunale*» in scala 1 : 5.000 e tavola PR/p.07 «*Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato*» in scala 1 : 2.000).

03.02 - Le previsioni per la salvaguardia e il miglioramento della qualità ecologico-ambientale e paesistico-ambientale del territorio

Particolare attenzione il Piano delle Regole riserva ad alcuni temi ecologico-ambientali e paesistico ambientali, quali, in particolare:

- il rispetto dei corsi d’acqua;
- la salvaguardia dei pozzi idrici per consumo umano;
- l’arretramento dell’edificazione dagli elettrodotti;
- la fattibilità geologica, idrogeologica e sismica;
- l’efficienza energetica degli edifici, sia pubblici che privati, sia di nuova costruzione che oggetto di interventi di riqualificazione di entità significativa, nella consapevolezza che all’innalzamento del livello di efficienza energetica di un edificio corrisponde il miglioramento della sua sostenibilità ambientale;
- le modalità di gestione delle acque meteoriche;
- la tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- la qualità degli interventi di edificazione/trasformazione;
- l’individuazione e la disciplina dei seguenti – già menzionati – areali ed elementi puntuali di tutela e di particolare interesse storico, paesaggistico, naturalistico e ambientale:
 - Zone di tutela e valorizzazione paesistica (art. 34 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 26 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 28 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)

- Insediamenti rurali di interesse storico e paesaggistico ed emergenze storico-architettoniche (artt. 39 e 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano – allegato B, Tabella 3.5.1, del P.S.A. del Parco Agricolo Sud Milano – artt. 32 e 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Elementi storici e architettonici (architetture militari, religiose, civili residenziali, vecchi mulini) (art. 32 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Manufatti della storia agraria (art. 40 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
 - Manufatti idraulici (art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Aree a rischio archeologico (art. 30 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Percorsi di interesse storico-paesistico (art. 43 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 34 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano - art. 26, c. 9, della “Normativa” del P.P.R.)
 - Navigli e canali sottoposti a tutela specifica (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Corsi d’acqua (art. 42 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 24 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 23 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Fontanili attivi (art. 41 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano - art. 29 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Aree boscate e fasce boscate (artt. 51 e 52 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Alberi di interesse monumentale (art. 25 delle n.d.a. del P.T.C.P. della Provincia di Milano)
 - Marcite e prati marcitori (art. 44 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano)
 - Rete Ecologica Comunale
- l’individuazione/progettazione e della Rete Ecologica Comunale (REC) e la puntuale disciplina degli elementi che la compongono.

Un altro aspetto che merita di essere segnalato è l’esaustività delle norme di attuazione, che in modo assai analitico ed approfondito precisano definizioni, indici e parametri urbanistico edilizi, con le relative modalità di applicazione, definiscono precisamente le destinazioni d’uso articolandole in modo puntuale e analitico e precisando ambito per ambito quelle consentite e quelle vietate, definiscono in quali casi gli interventi siano ammissibili mediante provvedimento abilitativo diretto e in quali casi invece sia necessaria la preventiva pianificazione attuativa o perlomeno il convenzionamento col Comune.

Particolare attenzione le norme di attuazione pongono anche nel disciplinare gli interventi all’interno di ambiti oggetto di piani attuativi già approvati.

04 – Gli elaborati a corredo del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

L'analisi dello stato di fatto

PR/a.01	<i>Destinazioni funzionali degli edifici.</i>	1 : 2.000
PR/a.02	<i>Altezza degli edifici.</i>	1 : 2.000
PR/a.03	<i>I nuclei urbani di antica formazione: stato manutentivo degli edifici.</i>	1 : 1.000
PR/a.04	<i>I nuclei urbani di antica formazione: l'interesse storico, artistico e paesaggistico degli edifici.</i>	1 : 1.000
PR/a.05	<i>I complessi rurali: uso prevalente, stato manutentivo degli edifici, le trasformazioni subite, l'interesse storico e paesaggistico degli edifici.</i>	1 : 2.000

Le regole

PR/p.06	<i>Carta della disciplina delle aree: l'intero territorio comunale.</i>	1 : 5.000
PR/p.07	<i>Carta della disciplina delle aree: il tessuto urbano edificato.</i>	1 : 2.000
PR/p.08	<i>Disciplina degli interventi nei nuclei urbani di antica formazione.</i>	1 : 1.000
PR/p.09	<i>Disciplina degli interventi nei complessi rurali.</i>	1 : 1.000
PR/p.10	<i>Norme di attuazione.</i>	-----
PR/p.11	<i>Relazione illustrativa.</i>	-----

Si intendono inoltre allegati al Documento di Piano per formarne parte integrante e sostanziale:

- la “*Classificazione Acustica del territorio comunale*” di cui alla l. 447/95, alla l.r. 13/2001 e alla d.g.r. 2 luglio 2002, n. VII/9776;
- la “*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.*” in attuazione dell’articolo 57 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, limitatamente agli elaborati progettuali/prescrittivi.