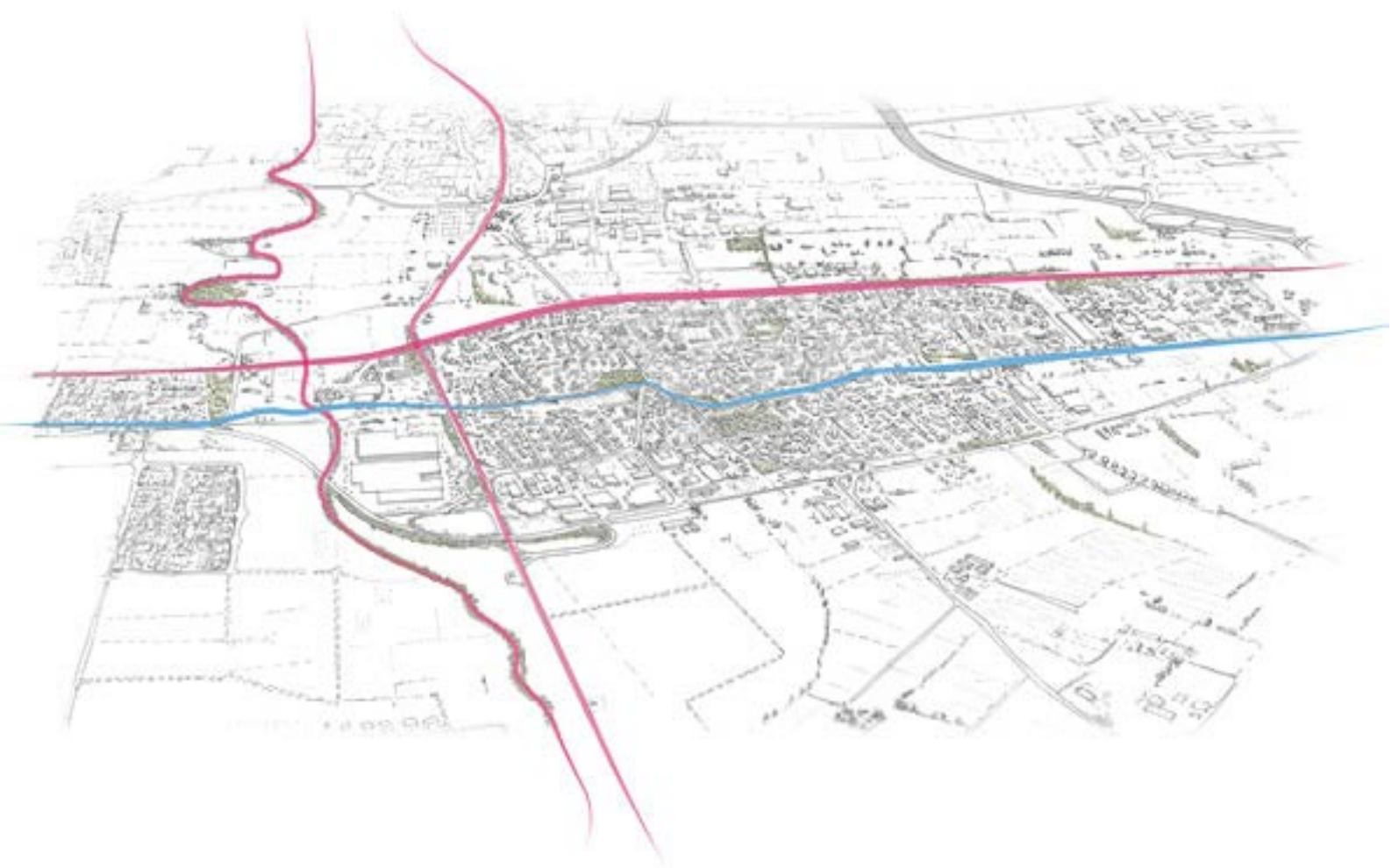
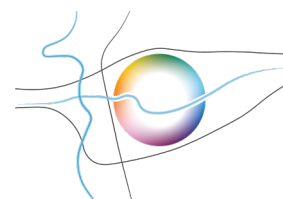


COMUNE DI GORGONZOLA
Città Metropolitana di Milano

VARIANTE GENERALE AL PGT
PIANO DELLE REGOLE



**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE con Delibera del C.C. n. __ del ____
APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. __ del ____

BOZZA, per pubblicazione ai fini VAS e alla raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi dell'art 13 comma
3 LR 12/05/2005

ATTRIBUZIONI

SINDACO

avv. Ilaria Arabella Paola Scaccabarozzi

SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Angela Ganeri

RESPONSABILE SETTORE 5 -

Governo e gestione del territorio
arch. Giuseppe Vitagliano

UFFICIO DI PIANO

arch. Francesca Marcolongo
arch. Marco Acquati [supporto al RUP]

CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]
arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]
ing. Francesca Boeri [VAS]
dott. p.t. Nicole Ottavia Bacchetta [Consulente esterno]
arch. Filomena Pomilio [Consulente esterno]
arch. Federico Bianchessi [Consulente esterno]

19marzo 2023, agg. 30 maggio 2025, maggio 2026
IST_34_23_ELA_TE67

Sommario

TITOLO I DISPOSIZIONI E PRINCIPI GENERALI	5
CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 - NATURA E CONTENUTI.....	5
ART. 2 - RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA	5
ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI.....	5
ART. 4 - PRINCIPI INTERPRETATIVI	6
ART. 5 - DISCIPLINA DELLE RETTIFICHE CARTOGRAFICHE E DELLE MODIFICHE ATTUATIVE NON COSTITUENTI VARIANTE URBANISTICA.....	6
ART. 6 - DEROGHE	6
ART. 7 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI	7
ART. 8 - AREE DI PERTINENZA	7
ART. 9 - TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI.....	7
ART. 10 - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	8
ART. 11 - DISCIPLINA DELLE DISTANZE	9
ART. 12 - DEROGHE ALLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE	9
ART. 13 - DESTINAZIONI D'USO.....	10
ART. 14 - LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	13
ART. 15 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI, SEMINTERRATI E DEI PIANI TERRA ESISTENTI.....	13
CAPO II MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	14
ART. 16 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	14
ART. 17 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE	14
ART. 18 - DESTINAZIONE D'USO E SUO MUTAMENTO	15
ART. 19 - DOTAZIONE DI SPAZI PER LA SOSTA PERTINENZIALI [PRIVATI]	15
ART. 20 - USO TEMPORANEO DI EDIFICI E DI AREE.....	17
TITOLO II VINCOLI, TUTELE SOVRAORDINATE	18
ART. 21 - PARCO AGRICOLO SUD MILANO	18
ART. 22 - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI DIFESA SPONDALE: VASCA DI LAMINAZIONE IN PROGETTO	18
ART. 23 - NAVIGLIO MARTESANA [ART. 136 D. Lgs. 42/04]	18
ART. 24 - RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	19
ART. 25 - MISURE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA E SISMICA	19
ART. 26 - RETICOLO IDRICO MINORE E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	20
ART. 27 - STUDIO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO	20
ART. 28 - PIANO DI EMERGENZA COMUNALE.....	20
ART. 29 - FASCE DI RISPETTO E VINCOLI	20
ART. 30 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	21
TITOLO III INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ E RESILIENZA	22
ART. 31 - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DEL PATRIMONIO NATURALE.....	22
ART. 32 - FASCE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	22
ART. 33 - SOSTENIBILITÀ CLIMATICO AMBIENTALE E RESILIENZA URBANA	23
ART. 34 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DISMESSO CON CRITICITÀ.	25
ART. 35 - FORME DI INCENTIVAZIONE SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.	25
ART. 36 - INCENTIVAZIONE PER PROMUOVERE LA QUALITÀ URBANA.....	25
TITOLO IV CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	27
ART. 37 - CLASSIFICAZIONE	27
ART. 38 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	27
ART. 39 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE [TUC – R1 e R2].....	31
ART. 40 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI / ARTIGIANALI [TUC – D1].....	32
ART. 41 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ TERZIARIE [TUC – D2].....	33
ART. 42 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI [TUC – D3].....	34
ART. 43 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI [TUC – D4].....	35
ART. 44 - AREE DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE PRIVATO [VP].....	36
ART. 45 - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA	36
ART. 46 - EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI.....	37
ART. 47 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E AUTOLAVAGGI	37
TITOLO V DISCIPLINE SPECIALI [SETTORE DEL COMMERCIO]	39

CAPO I DEFINIZIONI.....	39
ART. 48 - COMMERCIO 39	
ART. 49 - TIPOLOGIE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	39
ART. 50 - DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI PER COMMERCIO.....	40
ART. 51 - TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA.....	41
ART. 52 - SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, ALTRI PUBBLICI ESERCIZI, LOCALI DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO.....	42
ART. 53 - DISTRETTO URBANO DEL COMMERCIO – DUC GORGO DISTRICT.....	42
CAPO II DISCIPLINA.....	42
ART. 54 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO.....	42
ART. 55 - CONDIZIONI DI INAMMISSIBILITÀ DELLE SALE GIOCO O DI INSTALLAZIONE DI APPARECCHI PER IL GIOCO D'AZZARDO.....	45
ART. 56 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO.....	45
CAPO III DISCIPLINA PER ATTIVITÀ PARTICOLARI.....	46
ART. 57 - SISTEMI COMMERCIALI LINEARI A FRUIZIONE PEDONALE.....	46
ART. 58 - AREE DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE NEL TESSUTO CONSOLIDATO – TUC R1-R2.....	46
ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI/ARTIGIANALI TUC D1 - AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE D1 – COMPARTI SPECIALI.....	46
ART. 60 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI/ARTIGIANALI TUC D1 -SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DI ATTRAVERSAMENTO [CERNIERE].....	47
ART. 61 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ INDUSTRIALI/ARTIGIANALI TUC D1 NON COMPRESO NEI COMPARTI SPECIALI E SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DI ATTRAVERSAMENTO [CERNIERE].....	47
ART. 62 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ TERZIARIE - TUC D2.....	47
ART. 63 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI - TUC D3.....	47
ART. 64 - TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI – D4.....	47
ART. 65 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE – AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE NELLE AREE A SERVIZIO PUBBLICO COMPRESSE LE STAZIONI MM 47	
ART. 66 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE NON COMPRESSE NELLE AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE.....	48
ART. 67 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO GENERALE - AMBITI SPECIALI IN CUI LOCALIZZARE CHIOSCHI E STRUTTURE COMMERCIALI LEGGERE.....	48
ART. 68 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE RURALE DI ORIGINE STORICA E COMPREDENTI EDIFICI NON PIÙ ADIBITI ALL'USO AGRICOLO.....	48
ART. 69 - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	48
ART. 70 - AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI.....	48
ART. 71 - MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI.....	48
TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI.....	50
ART. 72 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DI PGT.....	50
ART. 73 - STUDI DI IMPATTO VIABILISTICO.....	50
ART. 74 - PIANI ATTUATIVI ADOTTATI O APPROVATI E ATTI ABILITATIVI IN ISTRUTTORIA.....	50
ART. 75 - EDIFICI CONDONATI.....	51
ART. 76 - NORMA TRANSITORIA.....	51
ART. 77 - ABROGAZIONI.....	52
TITOLO VII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA.....	53
ART. 78 - NORME IN MATERIA DI PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI.....	53
PRINCIPALI SIGLE ED ACRONIMI CONTENUTI NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	54
APPENDICE 1:DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI “DTU” [ALLEGATO BIAPPROVATE CON DGR DEL 24 OTTOBRE 2018 N. XI/695.].....	55
APPENDICE 2: DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI.....	56
APPENDICE 3: CRITERI DI FORMAZIONE E NEGOZIAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII.....	58
APPENDICE 4: ELENCO MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PRESENTE VARIANTE GENERALE AL PGT:.....	62

TITOLO I | DISPOSIZIONI e PRINCIPI GENERALI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole [PdR], unitamente al Documento di Piano [DdP] e al Piano dei Servizi [PdS], è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Le presenti norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare, qualificare e rendere maggiormente attrattivo il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e al Piano dei Servizi. In ragione del fatto che le previsioni del Documento di Piano, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione dei relativi piani attuativi o strumenti di programmazione negoziata si applicano le disposizioni di cui all'articolo 76 delle presenti NTA. Tale disciplina si applica altresì decorso il termine quinquennale del DdP.
5. Dalla presente disciplina sono esclusi gli ambiti interessati da provvedimenti adottati o approvati e/o avviati formalmente con proposta presentata [in itinere], così come specificato nell'articolo 74 delle presenti NTA.

Art. 2 - Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale [PTR], Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], Piano Territoriale Metropolitano [PTM], Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS], Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, Piano di Indirizzo Forestale [PIF] e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art. 3 - Elementi costitutivi

1. Richiamata l'analisi del Quadro Conoscitivo comunale e sovralocale contenuta negli elaborati cartografici dal n. QC 01 al n. QC 11 del Documento di Piano, il Piano delle Regole si compone dei seguenti documenti ed elaborati cartografici:
 - Norme tecniche di attuazione [NTA];
 - Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione [NAF];
 - n. PR 01 "Classificazione in ambiti territoriali omogenei", scala 1:6.000;
 - nn. dalla PR 02a alla PR2zz "Classificazione in ambiti territoriali omogenei" [Fascicolo in formato A3], scala 1:2.000;
 - n. PR 03a "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi", scala 1:6.000;
 - n. PR 03b "Carta delle tutele storico architettoniche e vincoli paesistici ambientali", scala 1:6.000;
 - n. PR 04 "Carta del consumo di suolo", scala 1:6.000;
 - n. PR 05 "Carta delle previsioni commerciali e assimilate", scala 1:6.000.
2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, a cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti Studi di settore:
 - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica [Art. 57, L.R. 12/2005; criteri ai sensi della D.G.R. n. 2616/2011];
 - Individuazione Reticolo Idrico Minore [RIM] e Regolamento di Polizia Idraulica;
 - Studio idraulico di dettaglio [ai sensi della Dgr 19.06.2017 N.X/6738 e dell'Allegato 4 della Dgr IX/2616/2011];
 - Studio comunale di gestione del rischio idraulico, approvato con D. CC n. __ del _____;
 - Studio per Carta del Rischio Archeologico;
 - Piano di emergenza comune di Gorgonzola, approvato con D. CC n. __ del _____;

Art. 4 - Principi interpretativi

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.
2. Le norme previste negli Studi di settore sopraelencati, in caso di contrasto con le presenti norme [NTA], su quest'ultime prevalgono per gli aspetti di settore specificatamente disciplinati.
3. Le interpretazioni autentiche della normativa da approvare con deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, ai sensi art. 13 comma 14bis della LR 12/05, non sono da considerare varianti al PGT.

Art. 5 - Disciplina delle rettifiche cartografiche e delle modifiche attuative non costituenti variante urbanistica

1. Il presente articolo disciplina i casi nei quali le modifiche agli elaborati del Piano di Governo del Territorio o agli strumenti attuativi non costituiscono variante al PGT.
2. **Non costituiscono variante** al Piano di Governo del Territorio, bensì rettifiche cartografiche, le correzioni degli elaborati di cui all'articolo 3 delle presenti NTA che:
 - a) derivino esclusivamente da errori materiali, refusi grafici, incongruenze tra basi cartografiche e catastali ovvero da aggiornamenti conseguenti a rilievi topografici strumentali asseverati da tecnico abilitato;
 - b) non comportino modifiche alla disciplina urbanistica vigente, alle destinazioni d'uso, agli indici e parametri edilizi e urbanistici, ai vincoli sovraordinati o comunali, né alla capacità edificatoria attribuita alle aree interessate;
 - c) determinino una variazione della superficie territoriale o fondiaria non superiore al 2% della superficie dell'ambito interessato e comunque non superiore a 300 mq, qualora tale limite risulti più restrittivo;
 - d) non incidano sul dimensionamento complessivo del Piano, sulla dotazione minima di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale prevista dalla normativa vigente, né sui diritti edificatori di soggetti terzi.Le rettifiche di cui al presente comma sono approvate con determinazione del Responsabile del Settore competente, previa verifica tecnica motivata della sussistenza dei presupposti sopra indicati.
3. **Non costituiscono variante** al Piano di Governo del Territorio, ai piani attuativi, compresi quelli relativi agli ambiti di rigenerazione urbana [ARU] e territoriale e ambiti di trasformazione [ATU], che prevedono:
 - a) un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, sulla base di rilievo strumentale dell'area asseverato da tecnico abilitato, qualora la somma delle variazioni apportate in aggiunta e in sottrazione, considerate in valore assoluto, non sia superiore al 5% della superficie territoriale originariamente individuata e comunque non superiore a 1.000 mq, fermo restando che tali modifiche non comportino incremento della capacità edificatoria complessiva, non incidano sulla dotazione minima di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e non determinino pregiudizio ai diritti di soggetti terzi;
 - b) la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazione o la cessione di aree in posizione diversa da quella indicata negli elaborati del PGT, qualora ciò risulti funzionale alla migliore organizzazione dell'intervento e purché restino invariati il valore economico complessivo delle opere da realizzare, la consistenza delle aree da cedere e la dotazione minima di servizi prevista dalla normativa vigente.
4. Nell'ambito degli strumenti attuativi non necessita di preventiva approvazione di variante la previsione, in fase di esecuzione degli stessi, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste:
 - a) non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo;
 - b) non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
 - c) non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Art. 6 - Deroche

1. Ai sensi dell'art.14, comma 1 e 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della legge regionale n. 12/2005, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale e ai casi specifici di cui alla art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001.
2. Tali interventi sono approvati dal Consiglio Comunale previa adozione da parte della Giunta Comunale, contenente le motivazioni e la dimostrazione del pubblico interesse corredati da apposite planivolumetrie, da studio di fattibilità [progetto preliminare] delle opere pubbliche proposte in variante e da analisi delle fattibilità economico-finanziaria della variante proposta.

Art. 7 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia in quanto compatibile.

Art. 8 - Aree di pertinenza

1. Ai fini delle presenti norme, per area di pertinenza si intende l'area urbanisticamente asservita all'edificio ai fini della verifica degli indici edilizi e urbanistici. Le aree considerate nel calcolo per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e la relativa capacità edificatoria si intende definitivamente utilizzata; pertanto la stessa area non può essere presa in considerazione una seconda volta ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, anche in caso di frazionamento o trasferimento di proprietà, salvo il completamento dell'eventuale volumetria o SL residua consentita dalle presenti norme. Negli elaborati presentati per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, ivi compresi i piani attuativi e gli strumenti di programmazione negoziata, devono essere esattamente individuati i rapporti tra edifici, esistenti e previsti, e le relative aree di pertinenza. Al termine dei lavori, all'atto della presentazione della segnalazione certificata di abitabilità/agibilità dell'edificio o di parti di esso ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, deve essere allegata la registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari dell'atto di asservimento urbanistico delle aree interessate dall'intervento, che costituisce condizione per l'efficacia della segnalazione stessa. Il rilascio dei titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia è subordinato al rispetto delle condizioni e delle procedure stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale in materia di asservimento urbanistico delle aree di pertinenza agli edifici.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante effettivamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici urbanistici in occasione del rilascio della licenza, concessione edilizia o permesso di costruire ad essi relativi. In assenza di tale verifica documentata, si considera di pertinenza l'area di sedime dell'edificio e quella circostante che risulti di medesima proprietà alla data di adozione del PGT. Per gli edifici realizzati in epoca antecedente all'introduzione dell'obbligo di titolo edilizio o in assenza di documentazione urbanistica, l'area di pertinenza è individuata con riferimento alla proprietà catastale esistente alla data di adozione del PGT.
3. Il vincolo di pertinenza ha carattere permanente e dura per tutta la durata degli edifici cui l'area è asservita, permanendo anche in caso di frazionamento o trasferimento di proprietà. Tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo deve figurare l'esatta individuazione delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, distinguendo le eventuali aree sature da quelle non sature. Tale individuazione deve essere asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

Art. 9 - Trasferimenti di diritti edificatori

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti previsti dalla normativa vigente, nonché la disciplina delle aree agricole, nel Tessuto Urbano Consolidato è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree appartenenti al medesimo tessuto urbanistico individuato dal Piano delle Regole.
2. Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito purché:
 - a) le aree che generano e quelle che ricevono i diritti appartengano al medesimo tessuto urbanistico;
 - b) l'area ricevente costituisca lotto urbanistico, come definito nelle presenti NTA, e disponga di capacità edificatoria residua;
 - c) il trasferimento non comporti il superamento degli indici urbanistici ed edilizi massimi previsti dal PGT per l'area ricevente.
3. Non possono generare diritti edificatori trasferibili:
 - a) le aree che abbiano già esaurito la propria capacità edificatoria;
 - b) le aree asservite a edifici esistenti ai sensi delle norme sulle aree di pertinenza;
 - c) le aree destinate dal PGT a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.
4. Il trasferimento dei diritti edificatori deve risultare da atto di cessione o di asservimento delle aree cedenti, redatto nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, registrato e trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis del Codice civile.
5. Gli atti di trasferimento sono annotati nel Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori, istituito ai sensi dell'art. 11 della Legge Regionale 12/2005, secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale.
6. Restano ferme le disposizioni previste dalla normativa regionale in materia di rigenerazione urbana e trasferimento dei diritti edificatori, con particolare riferimento all'art. 40-bis della Legge Regionale 12/2005.
7. Ai sensi dell'articolo 40 delle NTA dell'Autorità di Bacino, i Comuni, anche riuniti in consorzio, in sede di formazione dei rispettivi PGT, o dei Piani particolareggiati e degli altri strumenti urbanistici attuativi, anche mediante l'adozione

di apposite varianti agli stessi, possono individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori delle Fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari. I valori dei terreni espropriati ai fini della rilocalizzazione sono calcolati sulla base delle vigenti leggi in materia di espropriazione per pubblica utilità. Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili.

Art. 10 - Parametri urbanistici e edilizi

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, in conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia alle **Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B]** approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

2. I parametri edilizi ed urbanistici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT si calcolano con le modalità e le regole definite nell'Allegato B del DTU.

AU = Altezza Urbanistica [m] Altezza convenzionale definita dal PGT nel calcolo del volume urbanistico pari a 3,10 m a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

Verifica delle altezze interne elevate. Negli edifici con destinazione residenziale o assimilabile, qualora l'altezza media netta interna dei locali computati nella Superficie Lorda [SL] sia superiore a m 4,50, la superficie eccedente è computata ai fini urbanistici come superficie aggiuntiva equivalente, ottenuta rapportando il volume geometrico del locale all'altezza urbanistica convenzionale di cui al comma 3.

In ogni caso la superficie urbanistica risultante non può superare quella derivante dal volume geometrico effettivo dell'edificio, al fine di evitare incrementi artificiali della capacità edificatoria.

VU = Volume Urbanistico [mc]. Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda [SL] per Altezza Urbanistica [AU] da utilizzare ai fini urbanistici per la quantificazione dei parcheggi pertinenziali.

SP = Superficie permeabile [mq]. Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Ai fini della verifica del raggiungimento dell'Indice di Permeabilità territoriale o fondiaria [IPT/IPF] previsto nel Piano di Governo del Territorio si valuta: fino al valore percentuale minimo previsto dal Regolamento Locale di Igiene calcolando la SP definita nel presente comma; per la quota percentuale eccedente ai minimi definiti dal Regolamento Locale di Igiene si possono computare, in forma alternativa o composta, le tipologie di superficie verde ai sensi dell'articolo 31 comma 10 delle presenti NTA. Per i soli interventi edilizi relativi ad ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio, la verifica dell'IPF si calcola proporzionalmente alla superficie interessata dall'ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio.

QT= Quota del terreno [Quota zero del terreno] [m]. La quota del terreno [QT] corrisponde alla quota altimetrica del piano di campagna naturale o sistemato esistente prima dell'intervento edilizio.

Quando l'edificio prospetta su spazio pubblico, la **QT** è determinata:

- dalla quota del marciapiede esistente, *oppure*
- in assenza di marciapiede, dalla quota della mezzzeria della strada aumentata di 0,15 m.

Nel caso di lotti con più fronti stradali, la quota di riferimento è determinata assumendo la quota media delle strade prospicienti l'area di intervento.

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa o interessanti lotti particolarmente estesi, la quota del terreno può essere definita per sub-ambiti o lotti funzionali, sulla base del progetto urbanistico approvato.

La sistemazione delle quote di progetto deve in ogni caso garantire la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con l'accessibilità carrabile e pedonale, evitando dislivelli eccessivi rispetto alla viabilità pubblica.

H= Altezza dell'edificio [m] è da intendersi l'altezza massima tra quella dei vari fronti.

Altezza dei fronti [m]= l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- a) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- b) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. In caso di tetti in legno l'intradosso è calcolato nel netto dell'orditura e secondaria [sotto travetti].

Lotto urbanistico= è la porzione di terreno libero da edificazioni utilizzabile a fini edificatori può essere costituito da più particelle catastali purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

3. Il PdR identifica le zone territoriali omogenee, definite all'art. 2 del DM 1444/68, da utilizzare per l'applicazione di tutte le disposizioni legislative o regolamentari che facciano specifico riferimento a dette zone. Di seguito si definiscono le **Zone territoriali omogenee** rispetto ai tessuti e ambiti del PdR:

- **Zona omogenea A:** Nucleo di Antica Formazione [NAF];
- **Zona omogenea B:** Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale [TUC-R1, TUC-R2]; Tessuto urbano per attività industriali/artigianali [TUC-D1]; Tessuto urbano per attività terziarie [TUC - D2]; Tessuto urbano per attività commerciali [TUC - D3] e altri ambiti non compresi nel Tessuto Urbano Consolidato totalmente o parzialmente edificati;
- **Zona omogenea C:** le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente Zona omogenea B;
- **Zona omogenea D:** le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente Zona omogenea B;
- **Zona omogenea F:** Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- **Zona omogenea E:** Aree destinate all'agricoltura.

Art. 11 - Disciplina delle distanze

1. Le distanze tra i fabbricati, dalla strada, dai confini di proprietà si misurano secondo quanto definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU".
2. La **distanza tra fabbricati [Df]** è disciplinata dalle norme del Codice Civile e dall'art.9 del DM n. 1444/1968 come integrato dall'art.103 della legge regionale n. 12/2005 [distanza minima assoluta di 10 metri fra pareti finestrate antistanti].
3. La **distanza dalle strade [Ds]** è disciplinata dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione.
4. La **distanza dai confini [Dc]** di proprietà non può essere inferiore a 5 m.

Art. 12 - Deroche alla disciplina delle distanze

Distanza dalle strade [Ds]

1. È ammessa la deroga alle distanze minime dei fabbricati dalle strade al fine del mantenimento degli allineamenti preesistenti, laddove esplicitamente prescritto e indicato dal presente PGT [Immobili di interesse storico, architettonico o paesaggistico e Allineamenti], nel caso la distanza prevalente dei fabbricati esistenti dalla strada sia per circa l'80% inferiore ai 5 metri come individuata nell'apposito elaborato cartografico, nella pianificazione attuativa, per gli edifici che affacciano su strade non carrabili o a fondo cieco.

Distanza fra fabbricati [Df]

2. Distanze fra i fabbricati inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 sono ammesse all'interno dei piani attuativi e dei procedimenti a questi equiparabili.
3. È fatto salvo il comma 1-ter dell'art.2 bis del Dpr n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni recante "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati".

Distanza dai confini di proprietà e dagli edifici [Dc]

4. La disciplina delle distanze dai confini di proprietà e tra edifici non si applica ai manufatti che, per natura e caratteristiche costruttive, non costituiscono costruzione ai fini urbanistici ed edilizi, quali:
 - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete [cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.];
 - manufatti completamente interrati;
 - recinzioni, cancellate e opere di delimitazione dei fondi, di altezza non superiore a 2,50 m, costituite da elementi prevalentemente aperti e permeabili, prive di volumetria e non idonee a determinare intercedini dannose sotto il profilo igienico-sanitario.
 Non rientrano nella presente disciplina e sono pertanto soggetti alle disposizioni sulle distanze:
 - i manufatti costituiti da elementi pieni o prevalentemente opachi;
 - i muri di contenimento o di sostegno del terreno;
 - le opere che, per caratteristiche costruttive, configurino manufatti edilizi assimilabili a costruzioni.
 - Resta fermo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia di rapporti di vicinato.
 - manufatti da giardino [pergolati, gazebo] e costruzioni accessorie quali strutture di ricovero auto pertinenziali [box, autorimesse], ripostigli e tettoie, depositi rifiuti [nel rispetto del Regolamento d'Igiene] purché la parte fuori terra non superi l'altezza di 2,40 metri dell'intradosso misurato dalla quota zero del terreno;
 - piscine all'aperto a raso e, comunque, non emergenti dalla quota 0,0 m del terreno, senza struttura di copertura, che mantengano una fascia libera fruibile e percorribile pari a 1,50 m su ogni lato;
 - strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.].

5. La disciplina delle distanze dai confini di proprietà e dagli edifici non si applica, altresì, nei sopralti, per la conservazione di specifiche tipologie edilizie [ad esempio cortine edilizie storiche], se contenuti nel sedime dell'edificio esistente ed entro un limite di 3m calcolato dalla quota dell'intradosso dell'ultima soletta abitabile, mantenendo la distanza dai confini di proprietà del fabbricato esistente fermo l'obbligo del rispetto della distanza minima tra pareti finestrate.
6. È ammessa la costruzione di edifici sul confine di proprietà nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia di distanze tra costruzioni, nonché delle distanze minime tra edifici previste dalla normativa statale vigente, con particolare riferimento al DM 1444/1968.
- La costruzione sul confine è consentita esclusivamente nei seguenti casi:
- aderenza a edificio esistente*
quando sul fondo confinante sia presente un edificio realizzato a confine, è consentita la costruzione in aderenza allo stesso, nel rispetto della sagoma, dell'estensione planimetrica e dell'altezza dell'edificio preesistente;
 - progetto unitario o intervento coordinato*
quando l'edificazione sui fondi confinanti avvenga contestualmente sulla base di un unico titolo abilitativo ovvero di un progetto unitario, accompagnato da apposita convenzione tra i proprietari da trascrivere nei Registri Immobiliari;
 - accordo tra confinanti [principio di prevenzione]*
nei casi consentiti dal Codice Civile, previa stipula di accordo tra le proprietà confinanti formalizzato mediante atto trascritto nei Registri Immobiliari.
 - Manufatti pertinenziali*
I manufatti pertinenziali possono essere realizzati sul confine esclusivamente qualora non configurabili come costruzioni ai fini della disciplina delle distanze, secondo quanto previsto dalle presenti NTA.
Non rientrano automaticamente tra tali manufatti:
 - box e autorimesse;
 - tettoie;
 - depositi e locali accessori chiusi;
 - manufatti dotati di volumetria;
 i quali restano soggetti alla disciplina ordinaria delle distanze, salvo diverse specifiche disposizioni delle presenti norme.
Resta in ogni caso fermo il rispetto:
 - delle distanze minime tra edifici previste dalla normativa statale vigente;
 - delle disposizioni del Codice Civile in materia di rapporti di vicinato;
 - delle prescrizioni specifiche previste per ciascuna zona urbanistica.
7. Sono ammessi **volumi tecnici** in aderenza al fabbricato dalle dimensioni massime necessarie all'uso ottemperando ai requisiti acustici e di emissione termica.

Art. 13 - Destinazioni d'uso

1. Le **destinazioni d'uso principali e complementari** sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05. Di seguito si riportano i **raggruppamenti funzionali**:
- Residenziale [R]**
 - Abitazioni e relativi servizi [locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine] nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

complementare alla residenza

 - Turistico – ricettiva [TR]
 - Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1°
 - Commerciale [C], incluso la Somministrazione alimenti e bevande SL < 251 mq ed escluse Grandi Strutture di vendita – GSV e medie strutture di vendita - MSV
 - Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]
 - Turistica - Ricettiva [TR]**
 - Attività di tipo turistico ricettivo ai sensi della LR n. 27 del 1/10/2015. Sono comprese attività/usi:
 - strutture ricettive alberghiere [TR1], articolo 18 della LR n. 27 del 1/10/2015
 - strutture non alberghiere [TR2], articolo 18 della LR n. 27 del 1/10/2015
 - attività ricettiva all'aria aperta [TR3], articolo 42 della LR n. 27 del 1/10/2015
 Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica

complementare alla Turistica - Ricettiva

- Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994 classe 1°
- Commerciale [C], incluso la Somministrazione alimenti e bevande SL < 250 mq ed escluse Grandi Strutture di vendita - GSV, medie strutture di vendita - MSV
- Home Restaurant

c) Produttiva [P]

- Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Sono comprese attività/usi:
 - *attività di produzione e trasformazione di beni [P1]*, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono
 - *attività logistica [P2]*, attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio anche non funzionali all'uso produttivo < 5.000 mq di ST.
 - *attività artigianale di produzione di beni e di servizio alla casa e in generale le attività artigianali [P3]* che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa
 - *attività artigianali di produzione di beni e di servizio alla casa*, comprendono le attività artigianali, anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, che comportano l'accesso diretto del pubblico e una fruizione assimilabile alle attività commerciali, quali a titolo esemplificativo: panetterie, pasticcerie, pizzerie d'asporto, gelaterie, laboratori di pasta fresca, calzolari, laboratori di analisi mediche lavanderie, tintorie [pulitura a secco], sartorie e attività analoghe. Tali attività sono classificate come attività paracommerciali e disciplinate dal Titolo V delle presenti NTA
 - *attività artigianali* che non prevedono accesso diretto del pubblico e che si svolgono in spazi destinati prevalentemente alla produzione o trasformazione di beni, anche con presenza limitata di attività di servizio, sono invece classificate come attività produttive
Rientrano nel gruppo funzionale, a titolo esemplificativo: laboratori artigianali, attività di trasformazione e produzione, carrozzerie e officine
 - *Impianti di distribuzione del carburante [P4]* per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia

complementare alla produttiva

- Residenza di servizio, per ogni unità locale possono essere realizzate: una SL massima di 150 mq con destinazione residenziale di servizio per ogni insediamento > 800 mq
- Turistico- Ricettiva [TR]
- Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1° e Data Center di medie e grandi dimensioni [a titolo esemplificativo, impianti termici con potenza superiore a 50MW]
- Commerciale [C], incluso Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, locali di intrattenimento, spettacolo ed escluse Grandi Strutture di vendita - GSV
- Servizio pubblico e di interesse pubblico o generale per il tempo libero [sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.] escluso quelli abitativi [S]

d) Direzionale [T]

- Sono comprese attività/usi del settore terziario, di produzione di servizi:
 - *Produzione di servizi [T1]*: comprende le attività direzionali e di produzione di servizi svolte in forma organizzata, non caratterizzate dall'accesso diretto e continuativo del pubblico ai locali di svolgimento dell'attività, fatto salvo l'accesso occasionale o su appuntamento. Rientrano nel gruppo funzionale, a titolo esemplificativo: uffici pubblici e privati, studi professionali, agenzie di affari e servizi, attività bancarie, finanziarie e assicurative, servizi alle imprese, attività di commercio elettronico senza deposito di merci, attività di noleggio di beni mobili, autorimesse a pagamento e attività analoghe, autolavaggi e servizi similari
 - *Attività artigianale di servizio alla persona [T2]*: comprende le attività di servizio alla persona caratterizzate dall'accesso diretto del pubblico ai locali e da modalità di fruizione analoghe alle attività commerciali. Rientrano nel gruppo funzionale, a titolo esemplificativo: parrucchieri e acconciatori, estetisti e centri di cura della persona, centri benessere e attività analoghe, palestre e centri fitness, agenzie immobiliari, agenzie viaggio, agenzie di lavoro, scuola guida, venditori di prodotti finanziari e cambia valuta. Tali attività sono classificate come attività paracommerciali e disciplinate dal Titolo V delle presenti NTA
 - In caso di dubbio interpretativo, la classificazione delle attività è effettuata in base alla modalità di fruizione e alla presenza o meno dell'accesso diretto del pubblico

complementare alla direzionale

- Turistico - ricettiva [TR]

- Commerciale [C], incluso la Somministrazione alimenti e bevande SL < 251 mq ed escluse Grandi Strutture di vendita – GSV e medie strutture di vendita - MSV
 - Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]
- e) Commerciale [C]**
- Sono comprese attività/usi:
 - *Esercizi commerciali di vicinato*[EV], aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250
 - *Medie strutture di vendita di 1a livello* [MSV1a] *aventi superficie di vendita da 251 mq ed inferiore o uguale a mq 400*
 - *Medie strutture di vendita di 1b livello* [MSV1b] *aventi superficie di vendita da 401 mq ed inferiore o uguale a mq 900*
 - *Medie strutture di vendita di 2° livello* [MSV2] *aventi superficie di vendita da 901 mq ed inferiore o uguale a mq 1.500*
 - *Medie strutture di vendita di 3° livello* [MSV3] *aventi superficie di vendita da 1.501 mq ed inferiore o uguale a mq 2.500*
 - *Strutture di vendita in forma unitaria* [MSV] [DGR 1193/2013, ALL. A par. N. 2.1 lettera f]) *aventi superfici di vendita inferiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o parco commerciale.*
 - *Grandi Strutture di vendita* [GSV] e *Strutture di vendita in forma unitaria* [DGR 1193/2013, ALL. A par. N. 2.1 lettera f]) *aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o parco commerciale.*
Per la definizione di Struttura di Vendita Unitaria, del Centro Commerciale, del Parco Commerciale si rinvia all'art. 48 del TITOLO V Discipline Speciali – Settore del commercio
 - *Attività di commercio all'ingrosso: per la definizione si rinvia all' art. 48 del TITOLO V Discipline Speciali – Settore del commercio*
 - *Centri di telefonia fissa*
 - *Home Restaurant*
 - Sono comprese, altresì, le attività/usi di seguito indicate:
 - *Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande* [SO1] *si dividono in:*
 - *Attività di somministrazione di alimenti e bevande* [EVS] *fino a 250 mq*
 - *Attività di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1* [SO1 – livello 1]- *Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq*
 - *Attività di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2* [SO1 – livello 2] - *Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 901 e 1.500 mq*
 - *Attività di somministrazione di alimenti e bevande di livello 3* [SO1 – livello 3] - *Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq*
 - *Locali di intrattenimento e spettacolo* [SO2] *in cui l'attività di somministrazione alimenti e bevande non è prevalente, si dividono in:*
 - *Attività di intrattenimento fino a 250 mq* [EVI]
 - *Attività di intrattenimento di livello 1* [SO2 – livello 1] - *Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq*
 - *Attività di intrattenimento di livello 2* [SO2 – livello 2] - *Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 901 e 1.500 mq*
 - *Attività di intrattenimento di livello 3* [SO2 – livello 3] - *Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq*
 - Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali a uso ufficio di oltre 600 mq di SL che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita.
Funzione complementare al commerciale
 - Turistico – ricettiva [TR]
 - Direzionale [T] ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al DM 05/09/1994, classe 1°
 - Servizio Pubblico e di interesse pubblico o generale [S]
- f) Rurale e compatibili [Ru]**
- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale quali quelli di attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di maneggi, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, centri cinofili dove si svolgono attività di addestramento e pensione mentre non è ammesso l'insediamento di strutture al ricovero d animali di affezione rientranti nelle tipologie 6,8 dell'art.13 del RR 2/2017[ai sensi art. 51 comma 5ter della LR 12/05]. Sono comprese anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
- g) Servizio pubblico o di interesse pubblico o generale [S]**

- Sono comprese attività/usi:
 - Servizi culturali
 - Servizi sociali
 - Servizi assistenziali
 - Servizi sanitari
 - Servizi amministrativi
 - Servizi relativi alle forze armate e alle forze dell'ordine
 - Servizi per l'istruzione e la formazione
 - Servizi abitativi [edilizia residenziale pubblica, sociale ai sensi dell'articolo 11 comma 2 lettere a) e b) delle NTA del PdS
 - Servizi pubblici
 - Servizi per lo sport
 - Servizi religiosi [ai sensi articolo 71 della LR 12/05]
 - Opere ed impianti di regimazione e controllo delle acque

h) Impianti tecnologici [ST]

- Sono comprese attività/usi:
 - Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
 - Impianti per la produzione e distribuzione dell'acqua, del gas, del metano, dell'elettricità, di altre forme di energia e relative strutture
 - Impianti di comunicazione, compreso quelli relativi alla telefonia cellulare
 - Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.
2. Le unità immobiliari con destinazione d'uso artigianali di servizio, artigianale di servizio alla persona, somministrazione alimenti e bevande di $SL \leq mq\ 150$ sono considerate presenze connaturate a tutti i contesti urbani e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola, e non richiedono il cambio di destinazione d'uso tra tali funzioni, fatti salvi i casi in cui siano richieste variazioni catastali.

Art. 14 - Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dall'articolo 9bis del DPR 380/01 al quale si rinvia.
2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti.

Art. 15 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti, seminterrati e dei piani terra esistenti

Esclusioni per tutela paesaggistica e storico-architettonica

1. In coerenza con i Criteri di Gestione per le aree comprese nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Ambito di Tutela del Naviglio Martesana, deliberata dalla Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali nel 1998, è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 12/2005 e della Legge Regionale 7/2017 Lombardia nei seguenti ambiti:
 - a) Nucleo di Antica Formazione [NAF] Urbana e Tessuto Urbano
 - edifici appartenenti ai fronti urbani storici, sia omogenei sia disomogenei, consolidati o alterati;
 - edifici prospettanti, fronteggianti o comunque in relazione visiva con il sistema del Naviglio Martesana;
 - edifici inseriti negli ambiti degli interni urbani consolidati o alterati;
 - edifici individuati come permanenze dei nuclei storici;
 - edifici prospettanti o fronteggianti parchi e giardini, storici, storici alterati o contemporanei.
 - b) Nuclei di antica formazione [NAF] rurali di origine storica
 - edifici ricompresi negli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico individuati dalle Norme Tecniche del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, ivi compresa Cascina Rafredo.

Aree destinate all'attività agricola

2. All'interno delle aree destinate all'attività agricola, come individuato dal PGT, è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 12/2005 e della Legge Regionale 7/2017 Lombardia.

Ambiti soggetti a Piano Attuativo

3. Fatte salve le prescrizioni di zona, negli ambiti disciplinati da Piano Attuativo:
 - è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 12/2005 per gli interventi che comportano modifica dell'altezza massima degli edifici, come definita all'atto di approvazione del Piano stesso.

Dotazione di parcheggi negli ambiti attuativi

4. Negli ambiti soggetti a Piano Attuativo con superficie territoriale superiore a 10.000 mq:
 - è obbligatorio il reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della normativa vigente;
 - i parcheggi sono realizzati preferibilmente nei piani interrati;
 - la realizzazione è a esclusiva cura dell'operatore;
 - non è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi.

Deroghe limitate

5. Le deroghe limitate sono ammesse nei seguenti casi:
 - In sede di rilascio o presentazione del titolo abilitativo edilizio, e con esclusione:
 - degli immobili in vista del Naviglio Martesana;
 - degli edifici di interesse paesistico e panoramico individuati nelle tavole del Piano delle Regole;
 - possono essere accolte istanze in deroga a quanto previsto al comma 1, lettera a), esclusivamente qualora l'intervento risulti conforme ai Criteri di Gestione per le aree comprese nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Ambito di Tutela del Naviglio Martesana.

Recupero dei vani seminterrati

6. Il recupero ai fini abitativi dei vani seminterrati esistenti non si applica nelle aree individuate con deliberazioni del Consiglio Comunale vigenti in materia.

Recupero dei vani al piano terra

7. Il recupero ai fini abitativi dei vani al piano terra esistenti non si applica nelle aree individuate con deliberazioni del Consiglio Comunale vigenti in materia

CAPO II | MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 16 - Definizione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.

Art. 17 - Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:
 - intervento edilizio diretto, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
 - intervento edilizio diretto convenzionato, secondo le previsioni del PdR con identificazione di soglie dimensionali di cui al successivo comma 2, ovvero individuati cartograficamente negli elaborati cartografici del PdR;
 - permesso di costruire nelle aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 60 della LR 12/2005;
 - pianificazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, secondo le previsioni del PdR, individuati cartograficamente negli elaborati cartografici del PdR e/o prescritti dalla AC con motivata determinazione sulla base delle esigenze di carattere urbanistico edilizio ricollegate alla natura dell'intervento.
2. Per tutti gli interventi di nuova costruzione ovvero ristrutturazione edilizia qualora la SL di progetto rientri nelle soglie riportate in tabella, è fatto obbligo, ai fini di conseguire il diritto all'edificazione, ottenere il rilascio di permesso di costruire convenzionato.

tipologia	SL residenziale	SL produttiva	SL commerciale	SL direzionale/ricettiva
Soglia per preventivo PCC	<p>NAF: tutti gli interventi che prevedono l'aumento di carico urbanistico, ovvero aumento di SL</p> <p>TUC R1- R2: tutte le previsioni di progetto che sono superiori al 30% della SL esistente o che prevedano un incremento del numero delle unità immobiliari superiori a n. 3, rispetto all'esistente</p>	oltre i 1.500 mq	oltre i 750 mq	oltre i 750 mq

3. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto.

4. La convenzione allegata al permesso di costruire convenzionato o al piano attuativo, secondo le vigenti disposizioni, regola:
 - la cessione delle aree per le urbanizzazioni primarie funzionali all'intervento e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale o la sua monetizzazione [qualora sia dimostrata l'impossibilità di cessione], secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata, nonché le modalità per la realizzazione delle opere primarie e secondarie e gli obblighi in capo al soggetto attuatore nel caso della realizzazione di interventi di servizi abitativi sociali;
 - i trasferimenti di diritti edificatori di cui all'articolo 9 delle presenti NTA;
 - le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali, ivi compresi gli obblighi derivanti da eventuali bonifiche;
 - il cronoprogramma degli interventi.
5. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale e sia prevista la cessione di tali aree, secondo quanto stabilito al successivo articolo 18 delle presenti NTA e all'articolo 21 delle NTA del PdS.

Art. 18 - Destinazione d'uso e suo mutamento

1. Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e di quelli ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, i **mutamenti di destinazione d'uso**, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti a preventiva comunicazione all'Amministrazione comunale, così come disciplinato dall'art. 52, comma 2, della LR 12/2005.
2. Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 51 della Legge Regionale 12/2005, è obbligatorio il reperimento ovvero la monetizzazione della dotazione aggiuntiva di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, qualora la nuova destinazione d'uso comporti un aumento del fabbisogno di servizi, secondo i criteri e le modalità stabiliti dal Piano dei Servizi.
3. Nel tessuto urbano consolidato in caso di mutamento d'uso di un immobile è consentita la trasformazione integrale della SL per tutte le destinazioni d'uso ammesse negli specifici tessuti.
4. **È escluso** il nuovo insediamento, nonché il mutamento di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento, di industrie insalubri di prima classe su tutto il territorio comunale. L'insediamento di industrie insalubri di seconda classe è ammesso esclusivamente negli ambiti a destinazione produttiva, nel rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria e ambientale. Sono comunque ammesse, nel rispetto delle presenti norme e della normativa di settore, attività quali lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche.
5. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso che comportino l'insediamento di funzioni diverse rispetto a quelle precedentemente esercitate, con potenziale incidenza sulla qualità dei suoli, su immobili o parti di essi ricompresi in aree già oggetto di indagine ambientale o di bonifica, deve essere effettuata, in conformità alla normativa vigente, una verifica dello stato di qualità dei suoli e, ove necessario, un nuovo intervento di bonifica.
6. La destinazione funzionale e il suo mutamento, è verificata rispetto alla coerenza con la **Classificazione acustica comunale**.
7. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
8. Nelle zone edificate ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, i cambi d'uso sono disciplinati dalle NTA del PTC Parco medesimo.
9. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme relative ai mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti, le aree comprese negli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e Territoriale nonché gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] del Documento di Piano, assoggettate a Piano Attuativo, a seguito dell'attuazione dello stesso e della conclusione degli interventi previsti, sono assimilate ai tessuti del Piano delle Regole corrispondenti alle funzioni insediate e ai relativi parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 19 - Dotazione di spazi per la sosta pertinenziali [privati]

Nuova costruzione

1. Nelle aree di pertinenza ovvero in aree ad esse esterne ai sensi delle vigenti leggi e per gli interventi di **nuova costruzione**, devono essere garantiti spazi per parcheggi pertinenziali nei seguenti limiti:
 - a) volumi a destinazione **residenziale**: minimo 1 mq per ogni 3,23 mq di SL;
 - b) volumi a destinazione **commerciale, terziaria, ricettiva, esercizi di vicinato, artigianato di servizio**: minimo 1 mq per ogni 3,0 mq di SL;
 - c) volumi a destinazione **commerciale, medie strutture di vendita**: minimo 1 mq ogni 3,0 mq di SL;
 - d) volumi a destinazione **artigianale o industriale**: minimo 1 mq per ogni 3,0 mq di SL;

- e) **somministrazione alimenti e bevande [ex pubblico esercizio]:** minimo 1 mq per ogni 3,0 mq di SL con le eventuali aggiunte definite dal successivo comma 13;
2. Fatta salva, la dotazione richiesta nel precedente comma, deve essere garantito per la destinazione residenziale n. 1 posto per il ricovero delle biciclette protetto e coperto ogni 25 mq di SL e, per tutte le altre funzioni, n.1 posto biciclette ogni 5 addetti.
 3. La realizzazione di parcheggi privati su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale sarà consentita con le modalità previste dall'art.9 comma 4 della Legge n.122 in data 24/03/1989.
 4. Nel caso di documentata impossibilità di ricavare i parcheggi e/o le autorimesse private di cui al precedente comma 1 e ad eccezione di quanto indicato nelle precedenti lettere b), c) e d), nelle aree di pertinenza degli edifici per carenza di spazi o per particolare conformazione del terreno, o per inaccessibilità da spazi pubblici, può essere consentito che vengano utilizzate, in tutto o in parte, aree non di pertinenza delle costruzioni, a condizione che l'uso del suolo non contrasti con le indicazioni di PGTU e che le aree siano provviste di agevole accesso, siano ubicate in posizione idonea in funzione del loro uso, siano comprese in un raggio di 100 m, che potrà ampliarsi, solo nel caso della reale non disponibilità di aree fino ad un raggio massimo di 300 m e siano vincolate a parcheggio per tutta la durata del fabbricato al quale sono asservite mediante atto da trascriversi nei pubblici registri immobiliari a cura e spese degli aventi titolo.

All'interno del Nucleo di Antica Formazione, nei casi d'intervento edilizio diretto e in deroga a quanto indicato al precedente comma 1, è consentito riservare come spazi di parcheggio pertinenziale quelli disponibili in funzione delle caratteristiche strutturali degli edifici e alla conformazione dell'area di pertinenza qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire integralmente la dotazione minima richiesta. In tali casi, la dotazione di parcheggi è reperita nella misura consentita dalle condizioni oggettive dell'intervento e, per la quota non reperibile, si applicano le disposizioni in materia di monetizzazione di cui al presente articolo.

Ristrutturazione, ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso con opere

5. Negli **interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso con opere**, la dotazione di parcheggi, di cui al comma 1, è obbligatoria solo per la parte di SL o di volume di nuova formazione.
6. Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.
7. Per gli **interventi sul patrimonio esistente**, inclusi gli interventi di **recupero sottotetto**, in caso di accertata impossibilità di reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali, è ammessa il versamento all'Amministrazione comunale di una somma determinata secondo i criteri stabiliti dal Comune e/o dal Piano dei Servizi, con riferimento al valore delle aree o al costo di realizzazione delle opere, per metro quadrato di superficie da reperire, alle condizioni previste dalla Legge Regionale 12/2005.
8. Per **gli edifici esistenti privi di parcheggi pertinenziali** vige quanto prescritto nel comma 1 dell'art.9 della Legge n. 122/89. In conformità a tale comma, nel caso d'interventi su edifici esistenti, rivolti al mutamento di destinazione d'uso dei parcheggi pertinenziali ad essi asserviti, la quota di cui al precedente comma 1, se localizzata all'interno del lotto, dovrà essere collocata nel sottosuolo o al piano terra degli edifici stessi.

Attività di somministrazione alimenti e bevande [ex pubblici esercizi]

9. **Nel caso di nuove attività di somministrazione alimenti e bevande [ex pubblici esercizi] o trasferimenti di attività, con superficie di somministrazione maggiore a mq 250**, in aggiunta a quanto riportato nel precedente comma 1 devono essere garantiti spazi a parcheggio pertinenziale pari al 100% della superficie di somministrazione. La superficie di somministrazione è definita all'articolo 50-delle presenti NTA al quale si rinvia integralmente. La dotazione di cui sopra non è dovuta se l'attività:
 - è svolta in abbinamento ad impianti sportivi;
 - è svolta all'interno di aree di servizio delle strade extraurbane principali, nelle stazioni dei mezzi di trasporto pubblico;
 - è svolta nelle attività interne a musei, teatri, sale da concerti e simili;
 - è svolta in forma temporanea;
 - è svolta all'interno di locali della Pubblica Amministrazione o di proprietà convenzionata con l'Amministrazione comunale, per l'espletamento di servizi di interesse sociale o collettivo (esercizi siti in impianti sportivi aperti al pubblico, parchi, biblioteche, centri ricreativi, centri sociali, ecc.);
 - è svolta direttamente, nei limiti dei loro compiti istituzionali, da ospedali, case di cura, comunità religiose, asili infantili, case di riposo, caserme, stabilimenti delle forze dell'ordine, parrocchie e oratori;
 - mense aziendali e spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole di ogni ordine e grado, purché effettuate esclusivamente nei confronti del personale dipendente;
 - è svolta nelle sedi istituzionali dei circoli privati;
 - è svolta all'interno di strutture ricettive, limitatamente alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura in occasione di manifestazioni e convegni;
 - è svolta nell'ambito di aziende agrituristiche.
10. Nel caso di documentata impossibilità di ricavare gli spazi a parcheggio di cui al presente comma nelle aree di pertinenza degli edifici, si applica quanto prescritto nel precedente comma 4. Qualora sia dimostrata l'impossibilità,

per mancata disponibilità di spazi idonei, è consentita la monetizzazione della dotazione di cui al presente comma, con esclusione delle superfici di somministrazione superiori a 500 mq e secondo i criteri stabiliti dal Comune e/o dal Piano dei Servizi, nella misura massima del 50% della dotazione richiesta. In ogni caso la dotazione di parcheggi viene assicurata a diretto servizio di somministrazione alimenti e bevande. Per le attività che, in relazione alla dimensione, alla localizzazione o alla tipologia, comportino una significativa movimentazione di automezzi, il Comune può richiedere, con provvedimento motivato, il reperimento della dotazione di parcheggi fino alla misura del 100% degli spazi dovuti, in luogo della monetizzazione.

Disposizioni generali

11. Ai sensi dell'art. 4 della L n. 122/1989, i comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, secondo i criteri definiti dall'articolo 4 della L n. 122/1989 al quale si rinvia.
12. Sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree cortilive nel rispetto della normativa vigente.
13. I parcheggi pertinenziali privati non costituiscono opere di urbanizzazione. Restano ferme le disposizioni relative ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, che costituiscono opere di urbanizzazione ai sensi della normativa vigente.
14. In caso di nuove realizzazioni e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio a raso o sovrastante strutture interrato esistenti il progetto dovrà essere sviluppato secondo due distinte e alternative tematiche ecologico-ambientali:
 - strutture ombreggianti che supportino la realizzazione di impianti a pannelli fotovoltaici;
 - l'area destinata a parcheggi, se scoperta, dovrà essere opportunamente piantumata secondo quanto indicato e disciplinato dalla disciplina comunale vigente in materia di verde e, ove approvato, nel Regolamento Edilizio e, per quanto non previsto nei due strumenti precedenti, dal "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della Città metropolitana di Milano. È data facoltà di monetizzare gli interventi di dotazione arborea. Le risorse derivanti da tale facoltà saranno da destinarsi alla realizzazione della Rete ecologica comunale e verde integrando il **Fondo verde** costituito dall'Amministrazione comunale.
15. S'intende per "**posto auto**" una superficie minima netta di 12,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo, esclusi gli spazi di manovra.
16. S'intende per "**posto bicicletta**" una superficie minima lorda di 3,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo in rastrelliera in linea, compresi gli spazi di manovra, da ricavarsi in spazi riparati e protetti organizzati. S'intende, altresì, per "posto bicicletta" una superficie minima lorda di 2,50 mq dedicata allo stazionamento del veicolo in rastrelliera doppia linea sfalsata, compresi gli spazi di manovra, da ricavarsi in spazi riparati e protetti organizzati.
17. Il fabbisogno di "**posto bicicletta**", ai sensi del precedente comma 2, si riduce fino al 50% con la realizzazione di box auto di superficie > 17,50 mq.

Art. 20 - Uso temporaneo di edifici e di aree

1. Gli usi temporanei sono disciplinati dall'articolo 51 bis della legge regionale n.12/2005.
2. Il carattere temporaneo degli edifici deve essere dimostrato dalle soluzioni costruttive adottate nonché dalla previsione di una durata determinata dell'uso temporaneo, indicata nel titolo abilitativo o nell'atto convenzionale.
3. La realizzazione di nuovi edifici per usi temporanei è subordinata alla prestazione di adeguate garanzie fideiussorie determinate in relazione al costo delle demolizioni e al ripristino dello stato dei luoghi parametrato al costo delle demolizioni degli stessi e al ripristino dei luoghi.
4. Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e del DPR 31/2017

TITOLO.II | VINCOLI, TUTELE SOVRAORDINATE

Art. 21 - Parco Agricolo Sud Milano

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo [Dgr 3 agosto 2000 n° 7/818] che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono sulle previsioni difformi.
2. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 1, 25, 26 e 34 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco medesimo nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed agli elementi puntuali di tutela ove presenti.
3. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento.
4. Per gli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico e manufatti della storia agraria gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 39, 40 del PTC del Parco medesimo.
5. Nelle Zone di protezione delle pertinenze fluviali, sono ammesse attività ricreative e culturali legate al tempo libero e principalmente interventi di rinaturalizzazione del Torrente Molgora. Non sono ammesse altre destinazioni d'uso se non quelle consentite dall'art. 33 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, ad esclusione delle opere idrauliche.
6. Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono assoggettati ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi del Dlgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.
7. Per i percorsi di interesse storico paesistico ricadente nel PASM, si rinvia all'articolo 43 delle NA del PTC del Parco medesimo.
8. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato alla "Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie", ai sensi dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Art. 22 - Aree destinate alla realizzazione di interventi di difesa spondale: vasca di laminazione in progetto

1. Per le "Aree destinate alla realizzazione d'interventi di difesa fluviale: vasca di laminazione in progetto", ricadenti in ambito agricolo:
 - non è consentita la realizzazione di alcuna nuova costruzione se non finalizzata alla salvaguardia e alla difesa del suolo;
 - sono esclusi impianti arborei di qualunque tipo, ad esclusione di arbusti e siepi;
 - sono vietate opere in rilevato e modifiche del profilo morfologico;
 - le eventuali strade dovranno essere realizzate in terra ed a raso.

Art. 23 - Naviglio Martesana [art. 136 D. Lgs. 42/04]

1. Il territorio comunale è attraversato dal corso del canale Martesana.
2. Gli elaborati cartografici del PdR individuano in esecuzione della delibera della commissione provinciale per le bellezze naturali di Milano n. 2 del 2/12/1999, il compendio di aree costituenti il bene paesaggistico Naviglio Martesana.
3. Il Naviglio Martesana è indicato nel Reticolo Idrico di Bonifica [RIB] con le relative fasce di rispetto di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi al quale si rinvia per la propria disciplina.
4. Per il Naviglio Martesana si deve fare riferimento normativo alla "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana" e i relativi "Criteri di gestione", approvati con Dgr n. VIII/3095 del 1 agosto 2006, così come indicato nell'articolo 21.4 del PTPR e recepito nell'Allegato B del regolamento consortile.
 - a) Ai sensi dell'art.34.2 lettera b) della NTA del Piano Paesaggistico Regionale, gli ambiti di tutela del Naviglio Martesana sono distinti nelle classi di sensibilità paesistica media, alta e molto alta.
 - b) Nel caso d'interventi edilizi che modificano le parti esterne degli edifici e ricadenti all'interno della classe di sensibilità paesistica molto alta è richiesta l'espressione del giudizio di impatto paesistico da parte della Commissione Paesaggio, ciò a prescindere dalla determinazione dell'impatto paesistico (tabella 3 della Dgr. n. 8/11/2002 n.7/11045).
 - c) Gli ambiti interni alle classi di sensibilità paesistica molto alta, sono sottoposti alle seguenti prescrizioni:

- nei casi d'interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto il mantenimento dei volumi, sagoma e sedime;
 - nel caso di nuova costruzione devono essere adottate soluzioni coerenti con i caratteri insediativi del contesto, anche mediante edificazione con due piani fuori terra ed eventuale mansarda e con allineamento a cortina lungo l'alzaia, ove esistente;
 - sono sempre richiesti: le coperture a coppi canale solo nei casi individuati dalla Commissione Paesaggio, il mantenimento della tipologia e dei materiali del parapetto attuale del Naviglio, la piantumazione su lato esterno del lotto e dell'alzaia da definire in sede di progettazione e da concordare con l'Amministrazione Comunale;
 - l'eventuale modifica della continuità di fronti e facciate è ammessa esclusivamente nell'ambito di Piano Attuativo;
 - nel tratto di fronte urbano lungo l'alzaia del Naviglio Martesana compreso tra via Parini e via Diaz sono ammesse soluzioni che prevedano l'alterazione della quota di gronda e di colmo solo nei casi in cui: (i) sia presentato un progetto che dimostri di integrare tale cambiamento con tutto il fronte urbano in oggetto; (ii) sia espresso parere positivo da parte della competente Commissione Paesaggio.
- d) Divieto di edificazione nei 100 mt dal Naviglio Martesana, nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano [PASM], ai sensi dell'art.42 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM.
5. Qualunque opera di competenza comunale relativamente al sistema del Naviglio Martesana è orientata alla riduzione delle criticità che ostacolano la navigabilità, anche mediante la previsione di punti di attracco delle imbarcazioni [imbarcadero, etc.].
 6. Nel "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1" Sezione A del alle presenti NTA, ai fini dell'individuazione delle cortine edilizie storiche, dei prospetti con valore architettonico o storico è stato preso in esame il sistema dei fronti Urbani dell'analisi dei caratteri paesistici, strutturale e percettivi delle tavole nn. 4 e 5 presenti nella DGR VIII/3095.
 7. Il Quaderno Urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] - Allegato 1 alle NTA del PdR recepisce e declina nella Sezione C e D gli elementi derivanti dall'analisi: dei centri storici ed edilizia diffusa tavola n. 1 "Lettura degli elementi morfologici e materici"; dei caratteri paesistici, strutturali e percettivi delle tavole nn. 4 e 5 presenti nella DGR VIII/3095.

Art. 24 - Rischio archeologico

1. La Carta del Rischio Archeologico è stata redatta per l'intero territorio comunale di Gorgonzola al fine di valutare, in via preventiva, l'impatto che futuri interventi comportanti scavi potrebbero avere su depositi archeologici sepolti e ancora conservati in situ, con l'obiettivo di garantire la conservazione e la tutela del patrimonio comune e di evidenziare eventuali fattori di rischio per il patrimonio archeologico non ancora noto, secondo le classi di rischio attribuite alle diverse zone della Carta stessa.
2. Per quanto riguarda le opere pubbliche o di pubblico interesse che comportino scavi o movimentazione terra anche di piccola entità, comprese le opere di urbanizzazione, fatti salvi i casi di esclusione o semplificazione previsti dalla legge, dovrà in ogni caso essere applicata la normativa vigente in materia di archeologia preventiva, con particolare riferimento all'art. 41 c. 4, allegato I.8 del DLgs 36/2023 e ss. mm. (DLgs 209/2024), anche al di fuori delle specifiche aree indicate nella Carta del Rischio Archeologico comunale.
3. Parimenti l'assoggettamento alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico (VPIA) è obbligatoria per i progetti soggetti a VIA, pure se proposti da soggetti privati, e la VPIA integra il PFTE da presentarsi ai fini del rilascio del provvedimento di VIA.
4. Sulla base della Carta del Rischio Archeologico comunale, eventualmente aggiornabile a seguito di nuovi ritrovamenti, nelle aree identificate a rischio archeologico ogni intervento di carattere privato che comporti scavi o movimentazione terra anche di piccola entità (comprese le arature con profondità maggiore ai 50 centimetri, in variazione alle consuete attività colturali, e la realizzazione di nuove canalizzazioni, anche a scopi di rinaturalizzazione) è soggetto all'obbligo di presentazione del progetto alla Soprintendenza a titolo preventivo, ai sensi della normativa vigente in materia di tutela archeologica, ai fini dell'espressione del parere di competenza e dell'eventuale programmazione di indagini archeologiche preventive.
5. L'adempimento degli obblighi di cui al presente articolo costituisce condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e per l'avvio delle attività di cantiere nei limiti e secondo le modalità previste dalla normativa statale vigente.

Art. 25 - Misure di salvaguardia idrogeologica e sismica

1. Le norme relative alle misure di salvaguardia idrogeologica e sismica sono comprese nella componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT che costituisce parte integrante ed essenziale delle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 26 - Reticolo idrico minore e Regolamento di Polizia Idraulica

1. L'individuazione del Reticolo Idrico Minore e la regolamentazione delle attività di Polizia Idraulica, ex D.G.R. n. 7/7868 e ss.mm.ii., costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti norme di attuazione e si rinvia agli stessi per le disposizioni specifiche.
2. Per quanto riguarda il reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi, si rimanda al Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del medesimo consorzio, approvato con D.G.R. n. X/6037 del 19 dicembre 2016 pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 52 del 30 dicembre 2016.

Art. 27 - Studio di Gestione del rischio idraulico

1. Lo Studio di Gestione del Rischio Idraulico, approvato con Delibera di CC n. __ del _____ e redatto sulla base del Documento Semplificato del Rischio Idraulico [DSRI] approvato con Delibera di CC. N. __ del _____, ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 8 del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 della Regione Lombardia e smi, contiene la determinazione delle condizioni di pericolosità e vulnerabilità idraulica e individua le situazioni di rischio rispetto alle quali prevede le misure strutturali e non strutturali.
2. Il PGT recepisce gli esiti dello Studio di cui al comma precedente, inserendo:
 - le aree di allagamento nella componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - le misure strutturali nel Piano dei Servizi.

Art. 28 - Piano di Emergenza comunale

1. Il Piano delle Regole recepisce nell'elaborato cartografico n. PR 03a "Carta dei vincoli di difesa del suolo e amministrativi", l'individuazione delle "Aree di accoglienza/ricovero e aree di attesa e rinvia per la disciplina Piano di emergenza comunale. Il Piano di Emergenza comunale costituisce parte integrante ed essenziale delle presenti norme di attuazione e si rinvia agli stessi per le disposizioni specifiche.

Art. 29 - Fasce di rispetto e vincoli

1. Gli elaborati cartografici individuano, con appositi segni grafici, i limiti e/o fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari, in cui gli interventi sono vietati ovvero disciplinati dalla normativa di settore. Le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari sono:
 - fasce di rispetto stradale;
 - fascia di rispetto metropolitana;
 - fascia di rispetto cimiteriale;
 - fascia di rispetto dell'acquedotto;
 - fasce di rispetto dei pozzi idrici;
 - fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
 - fasce di rispetto degli oleodotti;
 - fasce individuate dal Piano Generale di Rischio Idraulico [PGRA];
 - ambiti assoggettati a vincolo paesaggistico di cui agli articoli 136 e 142 del DLGS 42/04.
2. Le fasce di rispetto relative alle "Aree destinate ad infrastrutture della mobilità" e la viabilità sono disciplinate all'articolo 14 delle NTA del PdS al quale si rinvia.
3. Le fasce di rispetto relative alle "Servizi cimiteriali e relative fasce di rispetto" sono disciplinate all'articolo 17 NTA del PdS al quale si rinvia.
4. Le fasce di rispetto dei pozzi idrici, dei corsi d'acqua sono disciplinate nell'Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante delle presenti NTA e nel Reticolo Idrico Minore.
5. Le norme vigenti che disciplinano le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente difformi o in contrasto.
6. Gli elaborati cartografici individuano, altresì, con appositi segni grafici, gli ambiti assoggettati a tutele e valorizzazione del paesaggio nel Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della città metropolitana di Milano. Gli ambiti assoggettati a tutele sono:
 - Torrente Molgora – fasce di rilevanza paesistico fluviale [art. 49 NdA del PTM];
 - Ambiti di rilevanza paesistica [art. 52 NdA del PTM];
 - Insediamenti rurali di interesse storico [art. 54 NdA del PTM];
 - Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [art. 57 NdA del PTM];
 - Giardini storici [art. 57 NdA del PTM];
 - Percorsi di interesse storico e paesaggistico [art. 59 NdA del PTM];

- Repertorio degli alberi di interesse monumentale – Censimento, aggregazione dal n. 111 al n. 116, dal n. 320 al n. 323, dal n. 338 al n. 343 [art. 71 NdA del PTM].
- Ogni intervento interessante le aree individuate dal PIF è soggetto alle disposizioni previste dalla vigente dovrà essere sottoposto alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia paesistico/forestale e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli enti competenti [Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Parco Agricolo Sud Milano] in relazione alle competenze specifiche così come stabilite nelle norme nazionali e regionali di settore.

Art. 30 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Per le aree all'interno dei nodi autostradali [...] nonché ai margini delle carreggiate delle stesse gli interventi, di cui all'articolo 13 delle NTA del PdS, sono subordinati all'autorizzazione dell'Ente gestore.
2. Per le aree oggetto di rischio idraulico elevato si rinvia alla Componente geologica, idrogeologica e sismica parte integrante delle presenti Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO III | Interventi di Sostenibilità e resilienza

Art. 31 - Tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio naturale

1. Il PGT promuove interventi di tutela, valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia e dalla Città Metropolitana di Milano, tra cui apposite forme di finanziamento.
2. Il PGT considera LA Rete Verde del Piano Territoriale Metropolitan vigente come strumento di indirizzo strategico per la progettazione, programmazione e gestione dello spazio aperto pubblico e privato volto alla tutela e valorizzazione del verde urbano.
3. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione massima, della LR 12/05 articolo 43 comma 2bis; si rinvia e alla DCC n. 80/2020 del 29/11/2024.per l'attuazione.
4. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16 comma 3 Dpr 380/2001 [Testo A], ai sensi della LR 12/05 articolo 43 comma 2 sexies, si rinvia e alla DCC n. 80/2020 del 29/11/2024.per l'attuazione.
5. Negli interventi edilizi in cui sia prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, lo spessore del terreno coltivabile non deve essere inferiore a 0,50 m.
6. Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli interventi edilizi tenuti alla verifica dell'IPT/IPF e salve le più specifiche indicazioni contenute nella disciplina comunale vigente in materia di verde e, ove approvato, nel Regolamento Edilizio comunale, è fatto obbligo di:
 - mettere a dimora nelle aree scoperte almeno un albero della classe di grandezza seconda o terza ogni 50 mq di superficie permeabile;
 - conservare le piante alte, ovvero sostituirle con piante mature ad alto fusto;
 - qualora sia dimostrata l'impossibilità di effettuare le piantumazioni nell'area di intervento, previo accordo con l'amministrazione pubblica, è possibile effettuare le piantumazioni su aree pubbliche destinate a verde pubbliche o ambiti di compensazione ambientale [ACA].
7. Negli insediamenti urbani il verde deve essere progettato e realizzato in coerenza con le disposizioni del presente articolo. Le disposizioni, di cui ai commi 5 e 6 del presente articolo, si applicano sia agli interventi edilizi di iniziativa pubblica che a quelli di iniziativa privata.
8. Oltre ai progetti che si occupano nello specifico di progettazione di aree aperte [pubbliche o private] anche i progetti edilizi che trasformano aree verdi devono attenersi a quanto disciplinato dalla normativa comunale vigente in materia di verde e, ove approvato, dal Regolamento Edilizio comunale.
9. La messa a dimora deve essere realizzata con le specie arboree e arbustive definite negli atti comunali vigenti in materia di verde e, ove approvati, negli allegati del Regolamento Edilizio comunale, nonché nel "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del Piano Territoriale Metropolitan [PTM] della Città metropolitana di Milano.
10. Nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere concordate con l'Ente gestore le modalità di intervento previste in relazione agli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico e dovranno essere utilizzate le specie arboreo-arbustive autoctone elencate all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale RG n. 1455/2010.
11. L'utilizzazione delle risorse del sottosuolo dovrà prevedere il ripristino e il risanamento ambientale ai sensi della legislazione vigente.
12. Si rinvia alla disciplina comunale vigente in materia di verde e, ove approvato, al Regolamento Edilizio comunale. In caso di contrasto si applicano i principi di gerarchia delle fonti previsti dalla normativa vigente].
13. Si rinvia, altresì, a titolo esemplificativo e di indirizzo, alle schede Tecniche NBS di cui all'allegato del PTM denominato "Rete verde metropolitana – Abaco delle nature based solutions (NBS)" per quanto riguarda gli interventi e le azioni per la costituzione della rete verde metropolitana.

Art. 32 - Fasce di mitigazione ambientale

1. Il Piano delle Regole prevede che debbano essere realizzate fasce di mitigazione ambientale destinate ad interventi di carattere ambientale e paesaggistico, anche in considerazione del rapporto tra abitato e territorio aperto verde e della necessità di protezione dei corpi idrici, previa acquisizione dei pareri e delle autorizzazioni previsti dalla normativa vigente in relazione alla localizzazione e alla tipologia dell'intervento. In ambito urbano, qualora interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, le fasce contribuiscono anche al contenimento del rumore e devono essere realizzate con alberature d'alto fusto autoctone e arbusti perenni per una profondità non inferiore a 10 m] qualora le fasce siano previste in aree contigue al territorio aperto o in rapporto visivo con esso, devono

garantire l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesaggistica degli interventi.]. [Nel caso di aree contigue al Torrente Molgora, le fasce devono avere una profondità non inferiore a 30 m.

2. Le fasce di mitigazione ambientale, tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale densamente edificati, possono essere ridotte ad una profondità pari a 5 m negli interventi edilizi che realizzano opere di adeguamento del clima acustico [ad es. barriere antirumore] che devono essere specificate in progetto.
3. Le fasce di mitigazione ambientale, quando siano di proprietà o di uso privato, sono decorosamente mantenute a verde o all'uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali.
4. Le superfici delle fasce di mitigazione ambientale non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale fatto salvo che le convenzioni urbanistiche stabiliscano diversamente nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia di standard urbanistici e sempre che le stesse siano cedute o asservite all'uso pubblico.
5. La messa a dimora di dette fasce deve essere realizzata con le piante arboree e arbustive e dimensioni specifiche definite nel Territoriale Metropolitan [PTM] della Città metropolitana di Milano. In ambito urbano devono essere privilegiate specie con buone capacità di assorbimento degli inquinanti gassosi e di trattenimento delle polveri sottili, nonché specie idonee alle condizioni locali in termini di resistenza allo stress idrico e contenimento dell'allergenicità.
6. Nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere concordate con l'Ente gestore le modalità di intervento previste in relazione agli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico e dovranno essere utilizzate le specie arboreo-arbustive autoctone elencate all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale RG n. 1455/2010.
7. La realizzazione e la manutenzione delle fasce di mitigazione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi dalle presenti norme.
8. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse classificazioni del territorio, gli accorgimenti necessari a:
 - a) mitigarne l'impatto visivo;
 - b) garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
 - c) contenere i relativi impatti sul territorio, rispetto alle fonti di inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

Art. 33 - Sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana

Finalità

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli obiettivi definiti dalla Variante, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni di CO₂, di drenaggio urbano sostenibile, di resilienza e adattamento al cambiamento climatico, di utilizzo di materiali sostenibili, di rivegetazione urbana e produzione di servizi ecosistemici nonché di efficienza energetica e fornitura di energia pulita.
2. Il PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi soddisfacendo contestualmente gli obiettivi di cui sopra.

Ambiti e criteri di applicazione

3. La disciplina di cui al presente articolo si applica:
 - a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale con riferimento ai piani attuativi e ai titoli edilizi convenzionati e non convenzionati [comprese le varianti essenziali ai titoli edilizi già rilasciati] presentati dopo la data di adozione della presente Variante al PGT;
 - alla realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione attraverso l'esecuzione di piani attuativi [es. opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione], nonché alla realizzazione di nuovi edifici per servizi e attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale.

Ambiti di esclusione

4. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.
5. Le categorie di edifici e di impianti per i quali non è prevista l'applicazione del DDUO 6480/2015 e smi sono, di fatto, esclusi dagli obblighi in termini di prestazione energetica globale e di efficienza energetica.
6. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo i progetti edilizi presentati prima dell'adozione della presente Variante al PGT, comprese le varianti ai titoli edilizi già rilasciati.

Elaborati e Studi di indirizzo per l'applicazione

7. Data la natura sperimentale e innovativa della presente disciplina, al fine di agevolare l'attuazione della stessa, si rinvia alla consultazione di specifici elaborati cartografici del PGT e di Studi di settore, parte integrante e di indirizzo

del PGT, per verificare e individuare le prestazioni più efficaci in termini di adattamento climatico ambientale e, in generale, resilienza urbana. Si riportano di seguito, a titolo orientativo, alcuni elaborati di PGT e Studi di settore:

- Studio Comunale di Gestione del Rischio Idraulico;
- Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU].

8. Verrà predisposto un **Documento tecnico di dettaglio**, da approvare dalla Giunta comunale con separato atto, per la definizione delle modalità attuative di quanto previsto nel presente articolo, aggiornabile in ragione dell'evoluzione normativa tecnica e del monitoraggio dei risultati raggiunti.
9. Per gli interventi di cambio d'uso con opere che interessino l'intero edificio o ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio, rifacimento integrale delle coperture, nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica nel Tessuto Urbano Consolidato è obbligatorio raggiungere/perseguire almeno una delle prestazioni di seguito elencate:

Riduzione della vulnerabilità idraulica [P1]

- a. Incremento dell'IPF minimo, previsto dalla normativa, fino al 5% realizzabile anche mediante depavimentazione di aree pubbliche non permeabili interessate dalle previsioni della Sezione D del Quaderno Urbanistico dei nuclei di antica formazione;
- b. In ambito produttivo e su interventi sul patrimonio edilizio esistente, disconnessione della rete di raccolta delle acque piovane dalla rete fognaria comunale o idonee azioni tese a contenere il consumo idrico potabile di un valore pari ad almeno il 10% rispetto a quello medio giornaliero rilevato nell'anno precedente [a titolo esemplificativo, l'introduzione di reti duali; vasche di accumulo delle acque piovane; sistemi di raccolta delle acque piovane e di riuso delle acque per servizi e attività produttive; impianti per l'utilizzo geotermico delle acque di prima falda; la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'acqua potabile con acque meteoriche negli utilizzi secondari];
- c. Interventi di rinaturalizzazione dei canali e corsi d'acqua.

Riduzione della vulnerabilità climatico ambientale [P2]

- a. Adozione per interventi di rifacimento delle coperture, di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva [tetto verde/pareti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente];
- b. Adozione per interventi sull'involucro edilizio di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi;
- c. Interventi di forestazione urbana, ombreggiamento su area pubblica e/o privata e mitigazione delle temperature urbane estreme [ad es. isola di calore];
- d. Soluzioni a sostegno della mobilità sostenibile.

Fabbisogno di energia primaria [P3]

- a. Utilizzo di fotovoltaico sulle coperture per almeno 50% della superficie coperta, alternativamente, l'adozione di soluzioni miste fotovoltaico e tetto verde.
- b. Miglioramento dell'efficienza energetica del 10% rispetto ai minimi di legge previsti.

Forme di incentivazione

10. Il raggiungimento di tre prestazioni, di cui al precedente comma 9 [P1, P2, P3], dà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni di aree per servizi pubblici e interesse pubblico o generale dovuta pari al 10%, fatti salvi i minimi di legge regionali dovuti.
11. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento dell'Indice di Permeabilità Fondiaria [IPF] vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
 - a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
 - c. tetti verdi intensivi come definiti negli atti comunali vigenti in materia di verde e, ove approvati, negli allegati del Regolamento Edilizio comunale, da computare al 50% della loro estensione;
 - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
12. Le superfici verdi, così come definite al comma 10, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile, così come definita nelle Definizioni Tecniche Uniformi – Allegato B approvate con DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695, potrà essere garantita secondo le modalità definite nelle presenti norme, alle quali si rinvia.

Interventi di Forestazione

13. Gli interventi di forestazione urbana, così come definiti negli atti comunali vigenti in materia di verde e, ove approvati, negli allegati del Regolamento Edilizio comunale, su area privata saranno calcolati ai fini del calcolo della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, attraverso specifico accordo convenzionale che stabilisca l'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale ristrutturazione con demolizione e ricostruzione in caso di malattia o disseccamento.

Art. 34 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente dismesso con criticità.

1. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente dismesso con criticità si rinvia alla deliberazione di Consiglio comunale n. 121 del 22 dicembre 2021 di individuazione degli edifici dismessi con criticità e alla disciplina contenuta nell'articolo 40bis della LR 12/05.
2. Il limite massimo dell'incremento dei diritti edificatori non potrà essere superiore al 20% dell'indice d'edificabilità massimo previsto dal PGT, o se maggiore di quest'ultimo, della SL esistente.
3. Il recupero di aree e edifici dismessi, che comportano situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.
4. Per gli edifici collocati in via Mattei, individuati ai sensi dell'articolo 40bis della LR 12/05 nella DCC n. 121 del 22/12/2021, si applica l'articolo 40 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico [PAI].

Art. 35 - Forme di incentivazione sul patrimonio edilizio esistente.

1. Il Comune, con deliberazione di Consiglio comunale n. 88 del 16 novembre 2020, ha approvato, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i criteri che consentono di modulare l'incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT fino al 20 per cento, sulla base dei criteri definiti dalla Giunta regionale con DGR n. 3508/20, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità specificate dalla legge regionale. Si rinvia alla Delibera di Consiglio comunale per la definizione e applicazione di tali criteri.
2. Il Comune, con la deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 16 novembre 2020, ha individuato le aree o singoli immobili esclusi dall'applicazione di tutte o alcune delle disposizioni del comma 5 ter dell'articolo 11 della LR 12/2005 in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica e del comma 5 quater del medesimo articolo 11, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana. Si rinvia integralmente al testo della deliberazione sopra citata.
3. L'incentivo volumetrico, di cui ai precedenti commi, dovrà garantire il reperimento prescritto preferibilmente attraverso un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.
4. Dette forme di incentivazione sono da considerarsi alternative e non cumulabili fra loro e alle medesime forme di incentivazione di natura sovraordinata al fine di non superare la soglia prescritta nell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05.
5. Negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale nonché negli Ambiti di Trasformazione Urbana del Documento di Piano, l'utilizzo della presente forma di incentivazione è alternativo all'incremento di SL definito dal PGT per il perseguimento degli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP]" all'articolo 11 delle norme del PdS.
6. Agli interventi sul patrimonio edilizio esistente eseguiti ai sensi dell'articolo 40 bis della LR 12/2005, non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5 della LR 12/2005.
7. Per tutto quanto non specificato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni degli articoli 11 della LR 12/2005.
8. **L'incremento complessivo massimo** dell'indice di edificabilità massimo previsto dal comma 1, utilizzando sia le forme di incentivazione del presente articolo che quelle definite dall' articolo n. 34 e n. 36 delle presenti NTA, non può superare il **20%**.
9. Il Comune, con deliberazione di Consiglio comunale n. 88 del 16 novembre 2020, ai sensi dell'articolo 43 comma 2 quinquies della LR 12/05 e in coerenza con i criteri della DGR n. XI/3509 e XI/3508 del 5 agosto 2020, ha approvato, i criteri che consentono di ridurre il contributo di costruzione [oneri I e II e costo di costruzione] per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle finalità specificate dalla legge regionale. Si rinvia alla Delibera di Consiglio comunale per la definizione e applicazione di tali criteri. Anche la **riduzione complessiva massima** del contributo di costruzione non può superare il **20%**.

Art. 36 - Incentivazione per promuovere la Qualità urbana

1. Il presente articolo detta disposizioni per incrementare la qualità edilizia e urbana degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione agli aspetti di natura paesaggistica.
2. È ammessa un'incentivazione fino a un **massimo del 5% della SL** prevista agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi. La regolamentazione di tale premialità è definita nel Regolamento Edilizio o con apposito atto dell'Amministrazione Comunale.
3. L'incentivo volumetrico dovrà garantire il reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prescritto ovvero la realizzazione di un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.
4. Ai fini della tutela paesistica e della salvaguardia degli elementi di valore storico-culturale, l'Amministrazione Comunale può limitare con atto motivato l'attuazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, di qualsiasi genere, laddove vi siano preminenti esigenze di pubblico interesse.

5. Viene fatto salvo quanto definito per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU, ART] nonché nell'Ambito di Trasformazione Urbana [ATU] del DdP.

TITOLO IV | CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE









Art. 37 - Classificazione

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, gli elaborati del Piano delle Regole individuano:
 - **Tessuto Urbano Consolidato [TUC]** quale insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento. Il Tessuto urbano consolidato è suddiviso in tessuti omogenei come meglio specificato nei successivi articoli. Il Piano delle Regole individua altresì gli immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di conservazione;
 - **Aree destinate all'agricoltura**, comprendenti le parti di territorio comunale destinate alla produzione agricola, gli edifici finalizzati all'attività agricola e quelli non adibiti ad usi agricoli;
 - **Aree non soggette a trasformazione urbanistica**, comprendenti le porzioni di territorio e gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammettendo in ogni caso, compatibilmente con la normativa vigente, la Componente geologica parte integrante del PdR, e previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
2. Il PdR definisce, inoltre, le aree destinate alle strade esistenti e alla realizzazione di nuove sedi stradali, ed altresì:
 - **fasce di rispetto** ferroviario, stradale, cimiteriale, dei pozzi idrici, degli elettrodotti e lungo i corsi d'acqua;
 - **territori compresi** del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano [PASM].
3. Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ogni tessuto o zona, ad eccezione delle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e ad impianti tecnologici nonché alla viabilità per le quali si rinvia alle NTA del Piano dei Servizi.

Art. 38 - Nuclei di Antica Formazione

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua la perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] Urbana includenti le parti del Tessuto urbano consolidato storico [A1], Nuclei di antica formazione [NAF] rurali di origine storica ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004.
3. Gli elaborati cartografici, contenuti nel documento "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione", Allegato alle NTA del PdR, in scala 1:1.000, individuano il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione [NAF] del capoluogo e delle cascine, a partire dalla cartografia IGM prima levata [1888].
4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, nella Sezione C "Carta delle modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" del "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1" del PdR, individua le categorie dei singoli edifici di cui si compongono i NAF classificandoli com e segue:

-	EVM		edificio di valore monumentale vincolato;
-	EVS		edificio di valore storico;
-	EVA		edificio di valore architettonico e/o ambientale;
-	ECT		edificio civile tradizionale;
-	ECO		edificio di completamento o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione;
-	ERA		edificio rustico agricolo;
-	EES		edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
-	AES		accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione

Finalità

5. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei Nuclei di Antica Formazione e Tessuto urbano consolidato storico mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.
6. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto:
 - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative;
 - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici;
 - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato;
 - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato;

- il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo.

Destinazioni d'uso

7. Nei Tessuti urbani consolidati storici [A1], inclusi nel NAF, di cui al presente articolo **sono escluse** le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Produttiva [P1, P2, P4]
 - Direzionale [T1,
 - Rurale [Ru]
8. Usi commerciali e assimilati [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 54 delle presenti NTA.
9. Gli interventi comportanti mutamenti della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti NTA e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

10. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all' Appendice 1 e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma, sono assentibili a mezzo di:
 - a) **titolo abilitativo diretto**, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);
 - b) **titolo abilitativo convenzionato**, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo anche ai sensi dell'articolo **18** delle presenti NTA. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell'ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;
 - c) **piano attuativo** per i complessi cascinali storici ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, previo parere favorevole del Parco medesimo. La pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo sono prescritti esclusivamente laddove previsto dal PTC del PASM.
11. Le modalità di attuazione, gli indici e parametri urbanistici per gli interventi edilizi indicate per le cascine ricomprese nei territori del Parco Agricolo Sud Milano assumono carattere orientativo e di indirizzo e sono verificate in sede di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.
12. La tabella seguente indica gli interventi e opere edilizie ammesse per ogni categoria di edificio, come classificato nella Sezione C del "Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione, Allegato 1" alle presenti norme.

SIGLA	Descrizione categoria edificio	Destinazioni d'uso urbanistiche ammesse	Cambio di destinazione d'uso	Interventi edilizi, ai sensi del DPR 380/01 smi	OPERE AMMESSE										
					variazioni delle unità immobiliari	alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione locale	Modifica/spostamento tramezzi verticali	Modifica distribuzione verticale e orizzontale [scale, ballatoi, andorni, etc]	modifica/alterazione bucatore [finestre/port., etc]	modifica/spostamento tramezzi orizzontali	sostituzione integrale muri perimetrali	alterazione/modifica della sagoma dell'edificio	recupero sottotetto con mantenimento della pendenza e della sagoma della copertura [**]	recupero sottotetto con modifica della sagoma della copertura	Demolizione e ricostruzione a pari volume su altro volume
EVM	Edifici di valore monumentale vincolati (DLgs 42/04)	[R] Residenziale	ammessa compatibile con le caratt. edificio	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c)]*; manutenzione ordinaria [ART. 3, c. 1, l. a.)]	NO [ammesso esclusivamente previo parere favorevole della Soprintendenza]	NO	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio], fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio] solo per l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio] solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	NO	NO	NO	SI	NO	NO
EVS/EVA	Edifici di valore storico architettonico e/o ambientale	[R] Residenziale	ammessa compatibile con le caratt. edificio	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c) DPR 380/01]; manutenzione ordinaria [ART. 3, c. 1, l. a.)]; manutenzione straordinaria;	SI	NO	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici], fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici] solo per l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici] solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.	AMMESSA, MA senza modificare le bucatore se tradizionali [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture degli edifici].	NO	NO	SI	NO	NO [fatto salvo per irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti e sicurezza dei luoghi ***]
ECT	Edificio civile tradizionale	[R] Residenziale	SI	restauro e risanamento conservativo [ART. 3, c.1, l. c)]; manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a.)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. a.)]; ristrutturazione edilizia [ART.3, c.1, l.d)]	SI	NO	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici], fatta eccez. per i muri e gli altri elementi di pregio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici], solo per l'integrazione ed eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio	AMMESSA [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici] solo per adeguamento ai caratteri tradizionali ed eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio	AMMESSA, MA senza modificare le bucatore se tradizionali [consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, sostituzione delle finiture e parti strutturali degli edifici+ ed eliminazione degli elementi	NO	NO	SI	NO	NO [fatto salvo per irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti e sicurezza dei luoghi ***]
ERA	Edificio rustico agricolo da conservare	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a.)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b)]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d)]	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO [fatto salvo per irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti e sicurezza dei luoghi]
ECO	Edificio di completamento o sostituzione	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a.)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b)]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d)]	SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
EES	Edificio estraneo al contesto del NAF	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a) DPR 380/01]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b) DPR 380/01]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d) DPR 380/01]	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
AES	Accessorio estraneo al contesto del NAF	[R] Residenziale	SI	manutenzione ordinaria [ART. 3, c.1, l. a)]; manutenzione straordinaria [ART. 3, c.1, l. b)]; ristrutturazione edilizia[ART. 3, c.1, l. d)]	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

note:
 (*) Gli edifici appartenenti alla classe EVM dovranno attenersi a quanto definito nella Carta del Restauro Circolare Ministeriale della Pubblica Istruzione n. 117 del 6 aprile 1972 e smi o uniformarsi a quanto concordato con la Soprintendenza.
 (**) Non sono considerate modifiche della stereometria della falda la realizzazione di abbaini e terrazze in falda.
 (***) Non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso, dei collegamenti verticali, degli allineamenti orizzontali dei solai

13. Per ciascun edificio o manufatto nella sezione A – Carta del Rilievo, del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione, Allegato 1” alle presenti NTA, sono indicati gli elementi puntuali meritevoli di particolare tutela e le relative prescrizioni morfologiche che costituiscono gli indirizzi per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione.

Indici e parametri urbanistici

14. Agli eventuali interventi edilizi da realizzarsi all'interno dei “Nuclei di Antica Formazione urbana e rurale” [NAF] si applicano i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente Titolo I, Capo I delle presenti norme:
15. **V massimo** pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento; solo in caso di Permesso di Costruire Convenzionato [PdCC] o Piano Attuativo [PA], nel calcolo della SL potrà essere ricompresa ogni superficie coperta, anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria ed esistenti alla data di adozione del PGT;
16. **IC** = non superiore all'esistente;
17. **H** massima pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento; in caso di PA, pari all'altezza dell'edificio esistente più alto ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa;
18. **Df** = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 10 del presente articolo è consentita la conservazione delle distanze esistenti; nei restanti casi si applica la disciplina generale;
19. **Dc** = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 10 del presente articolo è consentita la conservazione delle distanze esistenti. In caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale;
20. **Ds** = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminatezza, di quelli stabiliti in sede di PA.

Prescrizioni particolari

21. Gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito di Tutela del Naviglio Martesana devono fare riferimento ai Criteri di gestione approvati con Dgr VIII/3095. Si rinvia all'articolo 23 delle presenti NTA.
22. Il PdR delle Regole individua, nell'elaborato cartografico PR3b, lungo via Lazzaretto, i complessi cascinali denominati “Cascina Colombara” e “Cascina Palazzina”, i quali, per il loro valore storico e per le caratteristiche morfologiche, sono assimilati agli Edifici Civili Tradizionali [ECT]. Il medesimo elaborato individua altresì l'edificio di archeologia industriale ricompreso nell'ambito Ex Bezzi, classificato come Edificio di Valore Storico [EVS]. Per tali edifici si applica la disciplina degli interventi ammessi prevista dal presente articolo per gli ECT e gli EVS.

Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi

23. Le prescrizioni, identificate con la lettera [P], morfologiche contenute nella Sezione E del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1” alle presenti NTA devono essere applicate per ogni intervento edilizio con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA. In sede di PA potranno essere ammesse deroghe motivate alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO, EES ed AES, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

Indirizzi per gli interventi sugli spazi aperti

24. Gli indirizzi progettuali contenuti nella Sezione D del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1” alle presenti NTA possono essere applicati per ogni intervento edilizio con titolo abilitativo diretto e/o convenzionato, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA.

Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale

25. Si rimanda al Titolo II delle presenti NTA per la disciplina paesaggistica, alla Sezione E del “Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione Urbana, Allegato 1” alle presenti NTA, al Titolo III per gli interventi di sostenibilità e resilienza delle presenti NTA nonché al Titolo III per gli interventi di sostenibilità e resilienza.

Incremento volumetrico

26. Per gli edifici della categoria “AES” e delle superfetazioni per la ricomposizione della morfologia unitaria dei cortili/corti, in caso di demolizione e ricostruzione è consentito l'incremento della SL per gli adeguamenti igienico-sanitari nei limiti del 10%. Tale intervento è soggetto a titolo abilitativo convenzionato, ovvero secondo le prescrizioni morfologiche del Quaderno Urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione”, Sezione D Quaderno Urbanistico del PdR.
27. Sono altresì consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante l'approvazione di uno specifico piano attuativo, che può prevedere diversi sotto ambiti “Unità minime” e differenti tempi di attuazione, comunque da presentarsi con un unico strumento. Per tale tipo di intervento è consentito l'incremento della SL nei limiti del 15% della SL esistente
28. Gli incrementi volumetrici, definite ai commi 26 e 27 del presente articolo, non sono cumulabili fra loro e alternativi alle forme di incentivazioni previste agli articoli 34, 35 e 36 delle presenti NTA.

Art. 39 - Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale [TUC - R1 e R2]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale di impianto unitario [TUC - R1] e residenziale [TUC-R2] caratterizzato dalla presenza di una molteplicità di tipologie edilizie quali complessi unitari di palazzi e palazzine fino a edifici unifamiliari, singoli o associati, oltre che edifici plurifamiliari. Gli usi residenziali si accompagnano ad attività direzionali, ricettive, commerciali, all'artigianato di servizio e a tutte quelle funzioni urbane compatibili. Obiettivo del PdR è garantire la complessità dell'ambiente urbano, garantire una sufficiente flessibilità d'uso, il mantenimento e la riqualificazione degli immobili, la loro efficienza energetica, la sostenibilità ambientale e, più in generale, l'adattamento della città alle mutate esigenze dei cittadini.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - contenimento del consumo di suolo e valorizzazione dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività commerciali;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
 - mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale;
 - raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. Il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale [TUC-R1 e R2] di cui al presente articolo sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Produttiva [P1, P2, P4]
 - Direzionale [T1,]
 - Rurale [Ru]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 54 delle presenti NTA.
5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

6. Titolo edilizio diretto

Indici e parametri urbanistici

7. Il Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale [TUC-R] si articola nelle seguenti **tessuti TUC-R1 e TUC-R2**:

TUC - R1 [alta densità fondiaria]

8. Indice fondiario [IF] = <esistente
9. Indice di copertura [IC] = <40% o esistente se superiore
10. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = >30% o esistente se superiore
11. Altezza massima [H] = esistente.

TUC - R2 [bassa densità fondiaria]

12. Indice fondiario [IF] = <0,5 mq/mq
13. Indice di copertura[IC] = <40% o esistente se superiore
14. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = >30%
15. Altezza massima [H] = 13,50 m [n. 4 piani fuori terra compreso il sottotetto abitabile].

Salvaguardia delle SL nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

16. Nei **TUC - R1** e **TUC- R2**, nei casi in cui le presenti norme ammettono la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, è consentita la conservazione della SL esistente, ancorché maggiore di quella consentita dall'indice di edificabilità di ciascuna zona, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Opere ammesse

17. Tutti i tipi di intervento

Incremento volumetrico

18. L'incremento complessivo massimo è pari al **20%** dell'indice di edificabilità ai sensi dell'articolo 34 delle presenti NTA.

Prescrizioni particolari

19. Gli interventi edilizi attuati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale [TUC-R] che interessino beni o aree vincolate ai sensi del DLgs. 42/2004 e l'ambito di tutela del Naviglio Martesana sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione paesistica.
20. Gli interventi edilizi ricadenti nell'ambito di Tutela del Naviglio Martesana devono fare riferimento ai Criteri di gestione approvati con Dgr VIII/3095. Si rinvia all'articolo 23 delle presenti NTA.

Indirizzi morfologici

21. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese a riferimento negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Il rispetto delle indicazioni morfologiche riguarda anche gli interventi di natura pubblica, compatibilmente con la tipologia delle opere pubbliche da realizzare.
22. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere preferibilmente garantiti: a) il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto; b) un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante; c) la continuità visiva degli spazi verdi e delle alberature, che potrà avvenire anche attraverso le parti private oltre che pubbliche o asservite all'uso pubblico; d) la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
23. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica che interessino aree contigue agli spazi aperti, sono previste idonee fasce di mitigazione ambientale, come specificato nell'art. 32 delle presenti norme.
24. Le attrezzature adibite a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, compatibilmente con gli usi per cui sono destinate, devono inserirsi nel contesto urbano rispettandone i caratteri morfologici, ed in particolare le altezze prevalenti, la continuità degli spazi verdi e i principali allineamenti.
25. Gli interventi per le nuove attività commerciali - collocate all'interno del tessuto consolidato ove previsto dalla presente normativa - di norma devono inserirsi in modo da non alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano per le quali il presente Piano delle Regole prevede la tutela e la conservazione e in modo che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
26. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.
27. Negli interventi edilizi la collocazione degli edifici principali ed accessori nel lotto deve rispondere a un principio di regolarità compositiva anche con i lotti contigui. Nei tessuti residenziali ad impianto aperto si consiglia una composizione planimetrica che prediliga la simmetria dei lotti contigui.
28. Nei tessuti residenziali dove è riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici e degli spazi pertinenziali non edificati si consiglia negli interventi edilizi, il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali; il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche [unitarietà delle altezze, delle aperture in facciata, ...].
29. Negli interventi edilizi, gli edifici principali devono avere, di norma, un allineamento unitario rispetto alla strada e comunque adeguarsi agli allineamenti degli edifici esistenti.
30. Negli interventi edilizi, gli edifici principali, nel caso di lotti adiacenti o vicini ad elementi di disturbo quali strade ad alto scorrimento o complessi produttivi, devono prioritariamente collocarsi alla massima distanza consentita da questi, anche se ciò significa disattendere l'allineamento con gli edifici attigui.
31. Laddove esistenti, i giardini e gli spazi aperti di pertinenza devono godere di un'ideale esposizione solare e avere una forma compatta. Per questa ragione si consiglia una disposizione dell'edificio principale non centrale rispetto al lotto, al fine di permettere un maggior sfruttamento del terreno, in particolare per i compendi di piccole dimensioni, ma fatti salvi gli obblighi relativi al rispetto degli allineamenti.
32. Gli interventi edilizi di ampliamento devono rispondere al massimo livello di integrazione con l'edificio esistente.
33. Per le costruzioni accessorie si consiglia l'edificazione in blocchi edilizi esterni all'edificio principale, purché costituenti insieme organico con l'edificio principale stesso, oppure in adiacenza ai muri di confine. È consigliabile che dette costruzioni accessorie vengano costruite a confine del lotto in corrispondenza di quelli dei compendi confinanti. Il percorso carrabile all'interno del lotto deve essere il più possibile limitato.

Art. 40 - Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali [TUC – D1]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali [TUC – D1] che include attività di produzione di beni materiali e servizi, buona parte di recente costruzione, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o di ampliamento

dell'esistente. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, la riduzione dell'impatto ambientale, la regolazione della sosta e dei flussi di traffico e, soprattutto, assicurare una maggiore flessibilità e d'uso di questi tessuti, ammettendo l'insediamento di una maggiore varietà di usi.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - contenimento del consumo di suolo e valorizzazione dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività produttive;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
 - raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato **TUC-D1** sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Residenziale [R]
 - Direzionale [D3], Data Center di medie e grandi dimensioni [a titolo esemplificativo, impianti termici con potenza superiore a 50MW]
 - Produttiva [P2] insediamenti di logistica > 5.000 mq ST, fatto salvo quanto previsto negli Ambiti di Completamento.
 - Rurale [Ru]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 54 delle presenti NTA.
5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

6. Titolo edilizio diretto.

Indici e parametri urbanistici

7. Indice fondiario [IF] = < 1,0 mq/mq
8. Indice di Copertura [IC]=60%
9. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = >20%
10. Altezza massima [H]= 10,50 m con possibilità di altezze superiori di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici da dimostrare in sede progettuale

Salvaguardia delle SL nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

11. Nei casi in cui le presenti norme ammettono la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, è consentita la conservazione della SL esistente, ancorché maggiore di quella consentita dall'indice di edificabilità di ciascuna zona, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Incremento volumetrico

12. L'incremento complessivo massimo è pari al 20% dell'indice di edificabilità ai sensi dell'articolo 35 delle presenti NTA.
13. È consentito un ampliamento una tantum fino al 10% della SL ammissibile in caso di saturazione dei parametri edilizi [SL e SCOP], ai fini del contenimento del consumo di suolo e dell'invarianza idraulica purchè realizzato all'interno del sedime esistente. Tale incremento è alternativo e non cumulabile con quello di cui al comma precedente e con ogni altra forma di incentivazione prevista dalle presenti NTA.
14. Per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di edifici industriali che conservino tale destinazione d'uso, è in ogni caso ammesso un incremento del 10% della SL esistente alternativo e non cumulabile con gli incrementi di cui ai commi precedenti, anche se la SL complessiva risulta eccedente rispetto a quella realizzabile in applicazione dell'indice di zona fermo restando quanto previsto dal comma 13.
15. Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le demolizioni parziali con ricostruzione è ammessa la deroga all'indice di permeabilità fondiaria, ma solo nel caso sia dimostrata l'invarianza idraulica per tutto il lotto oggetto dell'intervento con relative costruzioni e aree pavimentate anche quando già esistenti e non oggetto di opere. Sono comunque fatte salve le prescrizioni diverse emerse dai procedimenti di verifica e/o autorizzazione ambientali [VIA, VAS, AUA, ecc.] motivate dalla specificità delle produzioni e degli usi svolti o progettati.

Art. 41 - Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie [TUC – D2]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato delle attività terziarie [TUC-D2] all'interno del quale si trovano attività prevalentemente terziarie e direzionali perlopiù costruite a partire dal secondo dopoguerra collocate su una rete stradale dalla sezione ridotta con condizioni critiche di traffico e stazionamento degli autoveicoli. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, la riduzione dell'impatto ambientale, la regolazione della sosta e dei flussi di traffico e, soprattutto, assicurare una maggiore flessibilità e complessità d'uso di questi tessuti, ammettendo l'insediamento di una maggiore varietà di usi.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - contenimento del consumo di suolo e valorizzazione dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività direzionali, commerciali;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
 - raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato **TUC-D2** sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Residenziale [R]
 - Direzionale [D3], Data Center di medie e grandi dimensioni [a titolo esemplificativo, impianti termici con potenza superiore a 50MW]
 - Produttiva [P2] insediamenti di logistica ≥ 5.000 mq ST, fatto salvo quanto previsto negli Ambiti di Completamento.
 - Rurale [Ru]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 54 delle presenti NTA.
5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

6. Titolo edilizio diretto.

Indici e parametri urbanistici

7. Indice fondiario [IF] = $< 1,0$ mq/mq
8. Indice di Copertura [IC]=60%
9. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = $>20\%$
10. Altezza massima [H]= 10,50 m con possibilità di altezze superiori a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici da dimostrare in sede progettuale.

Salvaguardia delle SL nei casi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti

11. Nei casi in cui le presenti norme ammettono la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, è consentita la conservazione della SL esistente, ancorché maggiore di quella consentita dall'indice di edificabilità di ciascuna zona, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.

Incremento volumetrico

12. L'incremento complessivo massimo è pari al 20% dell'indice di edificabilità ai sensi dell'articolo 35 delle presenti NTA.
13. È consentito un ampliamento una tantum fino al 10% della SL ammissibile in caso di saturazione dei parametri edilizi [SL e SCOP], ai fini del contenimento del consumo di suolo e dell'invarianza idraulica purchè realizzato all'interno del sedime esistente. Tale incremento è alternativo e non cumulabile con quello di cui al comma precedente e con ogni altra forma di incentivazione prevista dalle presenti NTA.
14. Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le demolizioni parziali con ricostruzione è ammessa la deroga all'indice di permeabilità fondiaria, ma solo nel caso sia dimostrata l'invarianza idraulica per tutto il lotto oggetto dell'intervento con relative costruzioni e aree pavimentate anche quando già esistenti e non oggetto di opere. Sono comunque fatte salve le prescrizioni emerse dai procedimenti di verifica e/o autorizzazione ambientali [VIA, VAS, AUA, ecc.] motivate dalla specificità delle produzioni e degli usi svolti o progettati.

Art. 42 - Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali [TUC – D3]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali [TUC-D3] esistenti, di cui all'Elenco dell'Appendice 4 alle presenti NTA, in buona parte costruito a partire dai primi anni cinquanta. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, la riduzione dell'impatto ambientale, la regolazione della sosta e dei flussi di traffico e, soprattutto, assicurare una maggiore flessibilità e complessità d'uso di questi tessuti, ammettendo l'insediamento di una maggiore varietà di usi.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - contenimento del consumo di suolo e valorizzazione dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività commerciali;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
 - raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato **TUC-D3** sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Residenziale [R]
 - Produttiva [P1, P2]
 - Rurale [Ru]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 54 delle presenti NTA.
5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

6. Titolo edilizio diretto, Permesso di costruire convenzionato.

Indici e parametri urbanistici

7. Indice fondiario [IF] = < esistente mq/mq
8. Indice di copertura [IC] = <30% se superiore esistente
9. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = >30% e inferiore esistente
10. Altezza massima [H]= 10,50 m con possibilità di altezze superiori a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici da dimostrare in sede progettuale.

Art. 43 - Tessuto Urbano Consolidato di completamento per attività commerciali [TUC - D4]

Definizione

1. Il Piano delle Regole individua il Tessuto Urbano Consolidato di completamento per attività commerciale [TUC-D4]. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento dell'efficienza energetica degli immobili, la riduzione dell'impatto ambientale, la regolazione della sosta e dei flussi di traffico e, soprattutto, assicurare una maggiore flessibilità e complessità d'uso di questi tessuti, ammettendo l'insediamento di una maggiore varietà di usi.

Finalità

2. Per questi tessuti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:
 - contenimento del consumo di suolo e valorizzazione dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
 - tutela e riqualificazione delle attività commerciali;
 - favorire interventi di riqualificazione e ricomposizione degli spazi urbani;
 - raggiungimento di performance di sostenibilità climatico ambientale e resilienza urbana.

Destinazioni d'uso

3. In riferimento al tessuto urbano consolidato **TUC-D4** sono escluse le seguenti funzioni di cui all'articolo 13 delle presenti NTA:
 - Residenziale [R]
 - Produttiva [P1, P2]
 - Rurale [Ru]
4. Le attività di commercio al dettaglio [C] sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 54 delle presenti NTA.
5. Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 18 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Modalità di attuazione

6. Piano attuativo.

Indici e parametri urbanistici

7. Indice fondiario [IF] = < 0,35 mq/mq

8. Indice di copertura [IC] = <30%

9. Indice di permeabilità fondiaria [IPF] = >30%

10. Altezza massima [H]= 10,50 m possibilità di altezze superiori a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici da dimostrare in sede progettuale.

Prescrizioni particolari

11. Gli interventi sono subordinati alla stipula di apposita convenzione urbanistica che disciplini obbligatoriamente i seguenti impegni a carico del soggetto attuatore:

- a) la realizzazione delle opere di viabilità per l'accesso all'area con oneri interamente a carico del soggetto attuatore;
- b) la realizzazione di interventi di compensazione ambientale, quali fasce piantumate, barriere antirumore e altre opere mitigative, tra il nuovo insediamento e la SS11;
- c) la realizzazione di un percorso ciclopedonale idoneo a garantire l'attraversamento in sicurezza della viabilità esistente;

Le opere e gli interventi di cui al presente comma costituiscono condizioni vincolanti per l'attuazione degli interventi e devono essere realizzati secondo tempi e modalità stabiliti nella convenzione urbanistica.

Art. 44 - Aree di tutela e sviluppo del verde privato [VP]

1. Sono le aree che per le loro caratteristiche paesistico ambientali nonché di rischio idraulico si presentano come meritevoli di essere conservate nella loro sistemazione a verde e valenza ambientale. Per tali aree, pertanto, sono escluse edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo.
2. È prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e la realizzazione di piantagioni con funzione di schermo acustico e visivo, orti, giardini o parchi, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi [serre, depositi attrezzi], con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato.
3. Gli Ambiti di tutela e sviluppo del verde privato non sono computabili ai fini della verifica degli indici fondiaria IF e dell'Indice di Copertura IC.
4. Nell'ambito di un progetto complessivo riguardante terreni confinanti classificati in parte in zone edificabili e in parte in zona destinata a verde privato, potrà essere proposta una articolazione spaziale differente tra edificio e giardino rispetto a quella prevista dall'azonamento, a condizione che, sulla base dell'assetto complessivo [edifici e relative aree di pertinenza] previsto dal progetto, sia comprovata la correttezza del suo inserimento nel contesto degli edifici e delle reti delle urbanizzazioni circostanti, e siano rispettate la dimensione minima della superficie destinata a verde privato desumibile dall'azonamento e la distanza minima dai confini di proprietà [Dc].
5. Sono fatte salve le più specifiche prescrizioni di natura regolamentare.

Art. 45 - Aree destinate all'attività agricola

1. Le aree destinate all'attività agricole, corrispondono alla Zona E, includono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico.
2. Le aree destinate all'attività agricola comprendono le **Aree agricole di rilevanza territoriale**. In tali aree, oltre al prioritario mantenimento delle attività agricole, è consentito lo sviluppo d'iniziative che valorizzano i caratteri ambientali, paesaggistici e agroalimentari propri del contesto. Compatibilmente con la legislazione vigente, e al fine di valorizzare la multifunzionalità dell'agricoltura del contesto, in queste aree è consentita la realizzazione di iniziative e di strutture di carattere educativo, culturale, scientifico, o assimilabili.
3. Le aree destinate all'attività agricola comprendono, altresì, i "Nuclei di antica formazione rurali di origine storica". Per la disciplina e le modalità di intervento per gli edifici ricadenti nei Nuclei di antica formazione rurali di origine storica si rinvia all'articolo 38 comma 12 delle presenti NTA e all'Allegato "Quaderno Urbanistica dei Nuclei di Antica Formazione".
4. Integrano la disciplina che regola gli interventi per gli ambiti "Nuclei di antica formazione rurali di origine storica", le norme contenute negli art.25 [Territori agricoli di cintura metropolitana] e art.34 [Zone di tutela e valorizzazione paesistica] delle NTA del PTC del PASM, alle quali si rimanda integralmente e per il dettaglio.
5. Il PdR disciplina gli insediamenti rurali agricoli, compresi quelli che il PTC del Parco Agricolo Sud Milano individua come "Insediamenti Rurali isolati di interesse paesistico". Per questi ultimi oltre quanto prescritto dal presente articolo si deve fare riferimento alla disciplina contenuta nel Capo IV delle NTA del PTC del PASM "Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale".

Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

6. Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 59 della legge regionale 5 marzo 2005, n. 12 e quelle contenute nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano di Settore Agricolo [PSA], in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:
 - deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato quale parte integrante del PGT, anche in applicazione della disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
 - devono essere mantenuti i filari e le fasce boschive lungo i corsi d'acqua esistenti e lungo quelli non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, individuati nella tav. DP02 - Carta condivisa del paesaggio;
 - le destinazioni d'uso sono condizionate al prioritario utilizzo delle strutture rurali esistenti a servizio dei fondi, anche in differente territorio comunale;
 - le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
 - non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.
7. La disciplina degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo è dettata dall'art.40-ter della legge regionale n.12/2005.
8. Il PGT recepisce disciplina e individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici [AAS] come individuati dal PTM di Città metropolitana di Milano rinviando al Titolo III articolo 41, 42 delle NdA del PTM .
9. Nei "territori agricoli di cintura metropolitana" ricompresi in una "Zona di tutela e valorizzazione paesistica" si applicano rispettivamente i contenuti degli articoli 25 e 34 delle NTA del PTC del Parco. In questi territori:
 - devono essere conservate nella loro integrità e compattezza le aree agricole, favorendone l'accorpamento e il consolidamento ed evitando quindi che interventi per nuove infrastrutture, impianti tecnologici, opere pubbliche e nuova edificazione comportino la frammentazione o la marginalizzazione di porzioni di territorio di rilevante interesse ai fini dell'esercizio delle attività agricole o della fruizione sociale del Parco;
 - deve essere garantita la continuità e l'efficienza della rete idrica, conservandone i caratteri di naturalità e ricorrendo ad opere idrauliche artificiali (canalizzazioni, sifonature, ecc.) solo ove ciò sia imposto da dimostrate esigenze di carattere tecnico;
 - gli interventi di tipo agroforestale e naturalistico dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente gestore del Parco e realizzati prevedendo l'utilizzo delle specie arboreo-arbustive autoctone del Parco, di cui all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, RG n. 1455/2010 del 09/02/2010;
 - le recinzioni sono ammesse esclusivamente per esigenze di tutela di aree edificate, impianti e relative pertinenze, nonché per attività orto - floro - vivaistiche e di allevamento e sono realizzate mediante siepi o rete metallica e siepe e devono essere espressamente autorizzate dall'Ente gestore del Parco.

Percorsi ciclo pedonali

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

Art. 46 - Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli

1. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli edifici esistenti non destinati all'attività agricola, come rilevati alla data di adozione del PGT; su tali edifici sono consentiti i seguenti interventi, sempre che siano rispettate le previsioni di cui al Titolo III Parte II della L.R. 12/05:
 - a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
 - b) ampliamento "una tantum" nella misura del 20% della SL esistente alla data di adozione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
 - c) realizzazione di manufatti accessori non computabili ai fini della SL, secondo le definizioni delle presenti NTA;
 - d) realizzazione di recinzioni di tipo trasparente limitate alla delimitazione di una superficie fondiaria non superiore al quintuplo della SL, con zoccolatura non superiore a 0,20 m dal rispetto al piano naturale di campagna ed altezza non superiore a 1,50 metri;
 - e) mutamento d'uso entro le categorie compatibili con quelle in atto nell'edificio alla data di adozione del PGT.
2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità ambientale ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto.

Art. 47 - Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi

1. Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi: nei seguenti ambiti: negli ambiti produttivi, nelle aree per gli impianti tecnologici e nelle fasce di rispetto stradale, con esclusione delle fasce di rispetto stradale contigue alle aree agricole.

2. Gli **impianti di distribuzione di carburanti** per uso autotrazione sono regolati dalle disposizioni della LR 6/2010 e smi e dall'allegato A recante "Disposizioni attuative della disciplina regionale in materia di distribuzione carburanti" di cui alla Delibera n° X/6698 Seduta del 09/06/2017.
3. Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.
4. È ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato e somministrazione alimenti e bevande nel limite di 250 mq di SL, quali attività accessorie e comunque non prevalenti rispetto all'attività principale di distribuzione carburante.

Indici urbanistici

5. Indice di copertura [IC]= 40%
6. Ai fini della verifica degli indici urbanistici, non si computano le pensiline, i volumi tecnici e, nel limite massimo di 25 mq di SL, il ricovero del gestore, comprendente locale spogliatoio e servizio igienico esclusivo.
7. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti ricadenti nelle fasce di rispetto autostradali è subordinata all'autorizzazione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
8. La realizzazione di nuovi impianti può avvenire per intervento edilizio diretto subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che disciplini la realizzazione delle opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.
9. In particolare, la realizzazione all'interno del Centro abitato, di impianti di auto lavaggio nelle aree per distributori di carburanti, è assoggettata alle verifiche ambientali previste dalla normativa vigente e dovrà essere realizzato con strutture che minimizzino l'impatto acustico e gli aerosoli prodotti nell'area di lavaggio e prelavaggio. Preliminarmente al rilascio del relativo titolo abilitativo deve essere prodotta la valutazione di impatto acustico.
10. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti o per la ristrutturazione totale di impianti esistenti è subordinata alle verifiche di compatibilità con i requisiti di sicurezza sanitaria, ambientale e viabilistica.
11. La cessazione dell'attività di distribuzione di carburante comporta l'obbligo di cessazione delle funzioni complementari. È fatto altresì obbligo, al titolare dell'attività, di rimuovere tutte le attrezzature ed impianti sopra e sotto il suolo, di provvedere al loro smaltimento ed alla bonifica dei siti eventualmente inquinati nonché di riportare i suoli allo stato originario.
12. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non possono essere realizzati nuovi distributori di carburante.
13. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli **impianti di distribuzione di carburanti**.

TITOLO V | Discipline Speciali [settore del commercio]

CAPO I | DEFINIZIONI

Art. 48 - Commercio

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni relative all'insediamento di attività commerciali si applicano le definizioni e le articolazioni contenute nell'articolo 51 delle presenti NTA e nei successivi commi.
2. Il PGT disciplina, nell'elaborato cartografico n. PR 05 "Carta delle previsioni commerciali e assimilate", scala 1:6.000, il sistema commerciale del comune di Arcore e individua la localizzazione delle diverse tipologie delle attività di vendita esistenti e previste.

Art. 49 - Tipologie delle attività commerciali

1. Si definiscono:
 - a) **attività di vendita al dettaglio**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci a nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale; l'attività di vendita al dettaglio si divide secondo le tipologie elencate all'art. 13 lettera e) delle presenti norme tecniche;
 - b) **attività di vendita di merci ingombranti**, è la l'attività di vendita di merci non facilmente amovibili ed a consegna differita [mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti]. Per la determinazione della superficie di vendita si rimanda all'art. 50 lett. b) delle presenti NTA.
 - c) **attività di vendita all'ingrosso**, Ai fini delle presenti norme sono considerate attività di vendita all'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art.4, comma 1, del D.Lgs. n.114/98 e smi, ovvero tutte le attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi.
Una attività di commercio all'ingrosso, che opera senza deposito delle merci, senza che i clienti abbiano la possibilità di accedere ai locali e che i contatti fra i commercianti avvengono tramite telefono, posta elettronica o altri sistemi di comunicazione rientra nell'attività di commercio on line e pertanto può essere svolta in qualsiasi ambito.
 - d) **attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo**, comprendono: la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata; gli altri locali dove tale attività viene svolta congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, come definite dalla disciplina nazionale e regionale in materia.
 - e) Le sottocategorie delle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande **EVS/S01** e, locali di intrattenimento e spettacolo **EVI/S02** sono elencate all'art. 13 lettera e)
 - f) **Attività paracommerciale**, per la definizione si rimanda all'art. 13 lettera c) attività artigianale di produzione di beni e di servizio alla casa e in generale le attività artigianali [P3] e lettera d) Attività artigianale di servizio alla persona [T2].
 - g) **Struttura di Vendita Unitaria**
 - 1) Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria s'intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
 - 2) Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:
 - a) la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio è inferiore a 250 mq;
 - b) l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
 - c) l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.
 - 3) La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.

- 4) Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo art. 13 lett. e) delle presenti NTA e determina l'ammissibilità o meno della struttura in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.
- 5) Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali.
- h) **Centro Commerciale**
- 1) Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali, di somministrazione e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:
- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
 - la destinazione specifica o prevalente di commercio;
 - l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.
- 2) A loro volta i **Centri Commerciali** sono suddivisi nelle seguenti categorie:
- Centro Commerciale tradizionale [CCT]:** complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.
 - Centro Commerciale multifunzionale [CCM]:** complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.
 - Factory Outlet Center [FOC]:** media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.
- i) **Parco Commerciale**
- Per parco commerciale s'intende un complesso commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.
- j) **Definizione di SL delle Strutture Commerciali Unitarie**
- Nel computo della superficie lorda non vengono computate:
- le scale, fisse o mobili, i nastri trasportatori, monta carrelli e montacarichi;
 - i locali per gli impianti tecnologici;
 - le aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;
 - le gallerie o piazze coperte, solo nel caso che siano cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Art. 50 - Definizione delle Superfici per commercio

1. Si intende per:
- Superficie lorda [SL]** la superficie definita all'art. 10 delle presenti norme;
 - Superficie di vendita [SV]** l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui. Nel caso di strutture adibite alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e definite "a consegna differita", la superficie di vendita di cui alla lett. b) del precedente comma, è calcolata in rapporto di 1/8 della SL per la quota di superficie non superiore a metri quadrati 2.500 e nella misura di 1/4 della superficie lorda di pavimentazione per la quota di superficie superiore ai 2.500 metri quadrati.
In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 [Medie strutture di vendita] e 9 [grandi strutture di vendita] del D.lgs. 31 marzo 1998 n.114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
 - Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali [SVP]**
 - Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori.
 - In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.
 - Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
 - i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;

- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
 - i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.
- d) **Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso [SVI]**

Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita **congiunta all'ingrosso e al dettaglio** dei prodotti di cui al comma 1, è calcolata, e riportata nel titolo abilitativo, nella misura di 1/2 della superficie utilizzata per la vendita» [punto 7.2 della DGR Lombardia 1699/2023].

Art. 51 - Tipologia delle attività di vendita al dettaglio su area privata

1. Per destinazione commercio al dettaglio si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio, esercitate da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
 - la presenza di personale addetto alla vendita;
 - lo stoccaggio di merci poste in vendita;
 - l'accesso libero e diretto del pubblico.
2. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.
3. Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci.
4. Non sono a destinazione commerciale le attività di vendita aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività se non sono aperte al pubblico (ad esempio spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, ecc.).
5. Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione d'inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.
6. Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci (come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti), o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.
7. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata commerciale qualora:
 - l'accesso del pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla strada pubblica;
 - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100.
8. Nel caso in cui anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto dalla tabella di cui all'art. 54 delle NTA fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita. Resta altresì consentita la possibilità, nelle aree denominate cerniere come indicato all'art. 60 e comparti speciali come indicato all'art. 59 del TUC D1 del cambio di destinazione d'uso dell'intero immobile, secondo quanto stabilito nella medesima tabella.

Art. 52 - Somministrazione alimenti e bevande, altri pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo

Attività di somministrazione di alimenti e bevande:

1. La **definizione** di somministrazione alimenti e bevande [ex pubblici esercizio], altri pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo è contenuta nell'articolo 13 lett. c) delle presenti NTA al quale si rimanda e nei successivi commi del presente articolo.
2. **Non sono considerati** pubblici esercizi le attività di somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività [mense aziendali, bar nel cinema/teatro, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività ricettive e tutte le attività di somministrazione svolte congiuntamente ad altre attività] se non sono aperte al pubblico.
3. La **Superficie di somministrazione di alimenti e bevande [Ssab]**, è l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro-banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
 - all'interno del locale;
 - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso [ad es. dehors] su area privata [es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità] adiacenti o comunque di pertinenza del locale o su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale;
4. La **Superficie di servizio [Sserv]** negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è la superficie diversa da quella di somministrazione, la quale si suddivide in superficie non aperta al pubblico [costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale] e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per i clienti.

Attività di intrattenimento e spettacolo:

5. La **definizione** di intrattenimento e spettacolo si riferisce a qualsiasi attività di spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali ad esempio locali notturni, sale da ballo, bowling, discoteche, cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.
6. La **Superficie di intrattenimento** è l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico

Art. 53 - Distretto Urbano del Commercio – DUC GORGO DISTRICT

1. La Regione Lombardia con Decreto della Direzione Generale Sviluppo Economico N. 13013 del 04/09/2024 ha accolto l'istanza di istituzione del Distretto Urbano del Commercio "Gorgo District" ai sensi del paragrafo 4 della dgr 28 ottobre 2009 n. 10397; l'ambito che identifica il Distretto riguarda l'intero territorio comunale. All'interno di tale ambito si segnala la presenza di n. 5 negozi storici con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia negozi storici di rilievo locale ovvero meritevoli di segnalazione.
2. Per gli esercizi commerciali con superficie fino a 250 mq, situati all'interno del Distretto Urbano del Commercio, non è richiesta la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale [Tabella art. 18 PdS].

CAPO II | DISCIPLINA

Art. 54 - Disciplina delle attività di vendita al dettaglio

1. Le diverse tipologie di attività commerciali, secondo l'articolazione indicata all'art. 13, sono ammesse nel territorio comunale come indicato nelle tabelle seguenti:

AMBITI TERRITORIALI		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita										Grandi Strutture di vendita		Commercio all'ingrosso					
		EV fino a 250 mq	MSV1A con SV da 251 a 400mq		MSV1B con SV da 401 a 900mq		MSV2 con SV da 901 a 1500mq		MSV3 con SV da 1501 a 2500mq		MSV1 unitaria con SV da 251 a 900mq		MSV2 unitaria con SV da 901 a 1500mq		MSV3 unitaria con SV da 1501 a 2500mq		GSV >2.500 mq SV	GSV Unitaria >2.500 mq SV	SENZA DEPOSITO	CON DEPOSITO
			livello 1A		livello 1B		livello 2		livello 3		livello 1		livello 2		livello 3					
			ALIM	NON ALIM	ALIM	NON ALIM	ALIM	NON ALIM	ALIM	NON ALIM	ALIM E NON ALIM		ALIM E NON ALIM		ALIM E NON ALIM		ALIM E NON ALIM	ALIM E NON ALIM		
Nuclei di Antica Formazione A1	Assi a fruizione prevalentemente pedonale	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
	Nucleo di antica formazione Urbana non compreso negli Assi a fruizione prevalentemente pedonale	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R1	Aree di addensamento commerciale nel tessuto consolidato - TUC R1	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
	Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R1 non compreso negli addesamenti commerciali	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R2	Aree di addensamento commerciale nel tessuto consolidato - TUC R2	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
	Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R2 non compreso negli addesamenti commerciali	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC - D1	Aree produttive consolidate D1 - Comparti speciali	SI	SI *	SI *	SI *	SI *	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	SI
	Sistemi commerciali lineari di attraversamento (cerniere)	SI	SI *	SI *	SI *	SI *	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	SI
	Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC - D1 non compreso nei Comparti speciali e Sistemi commerciali lineari di attraversamento (cerniere)	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	SI
Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie TUC - D2		SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	SI
Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali TUC - D3		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	SI
Tessuto Urbano di completamento per attività commerciali - D4		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI		SI		SI		NO	NO	SI	NO
Aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	Aree di concentrazione funzionale -nelle Aree a servizio pubblico comprese le stazioni MM	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
	Aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non comprese nelle aree di concentrazione funzionale	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
	Ambiti speciali in cui localizzare chioschi e strutture commerciali leggere	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	NO	NO
Nuclei di Antica Formazione nelle aree agricole		SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	SI	NO
Aree destinate all'attività agricola		SI (1)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	NO	NO
Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi		SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		NO		NO		NO	NO	NO	NO
Ambiti di Rigenerazione Urbana [DdP]	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede																			
Ambiti di Trasformazione Urbana [DdP]	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede																			
Piani attuativi in itinere	Si rinvia alla Convenzione vigente																			

AMBITI TERRITORIALI		Somministrazione alimenti e bevande				Attività di Intrattenimento				Para-commerciale	Merci Ingombranti	Note
		EVS fino a 250 mq	S01 con Ssab da 251 a 900mq	S01 con Ssab da 901 a 1500mq	S01 con Ssab da 1501 a 2500mq	EVI fino a 250 mq	S02 con SV da 251 a 900mq	S02 con SV da 901 a 1500mq	S02 con SV da 1501 a 2500mq	SL fino a 900 mq		
			livello 1	livello 2	livello 3		livello 1	livello 2	livello 3			
Nuclei di Antica Formazione A1	Assi a fruizione prevalentemente pedonale	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (4) - (5)	SI solo mobili	
	Nucleo di antica formazione Urbana non compreso negli Assi a fruizione prevalentemente pedonale	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (4) - (5)	SI solo mobili	
Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R1	Aree di addensamento commerciale nel tessuto consolidato - TUC R1	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (4) - (5)	SI solo mobili	
	Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R1 non compreso negli addesamenti commerciali	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (4) - (5)	SI solo mobili	
Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R2	Aree di addensamento commerciale nel tessuto consolidato - TUC R2	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (4) - (5)	SI solo mobili	
	Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale TUC - R2 non compreso negli addesamenti commerciali	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (4) - (5)	SI solo mobili	
Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC - D1	Aree produttive consolidate D1 - Comparti speciali	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	
	Sistemi commerciali lineari di attraversamento (cerniere)	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO	NO	SI	SI	
	Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC - D1 non compreso nei Comparti speciali e Sistemi commerciali lineari di attraversamento (cerniere)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	
Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie TUC - D2		SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI (6)	SI	
Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali TUC - D3		SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	SI (4) - (5)	SI	
Tessuto Urbano di completamento per attività commerciali - D4		SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO		
Aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	Aree di concentrazione funzionale - nelle Aree a servizio pubblico comprese le stazioni MM	SI (2)	SI	NO	NO	SI (3)	NO	NO	NO	NO	NO	
	Aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non comprese nelle aree di concentrazione funzionale	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
	Ambiti speciali in cui localizzare chioschi e strutture commerciali leggere	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Nuclei di Antica Formazione nelle aree agricole		SI	SI	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	
Aree destinate all'attività agricola		SI (1)	SI (1)	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi		SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
Ambiti di Rigenerazione Urbana [DdP]	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede										
Ambiti di Trasformazione Urbana [DdP]	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede	Esclusivamente laddove previsto dalle relative schede										
Piani attuativi in itinere	SI rinvia alla Convenzione vigente	SI rinvia alla Convenzione vigente										

(1) agriturismi ai sensi della L.96/2006 e la L.R. 31/2008 ed è ammessa unicamente l'attività di vendita diretta al pubblico da parte dei produttori agricoli di prodotti propri o di prodotti complementari entro i limiti fissati dalla legge;
 (2) Ad esclusione del cimitero
 (3) escluso stazioni MM e cimitero
 (4) Escluse le autoriparazioni (carrozzerie e officine)
 (5) Escluse le tintorie(pulizia a secco) ammesse lavanderie
 (6) solo servizi alla persona
 * si rimanda al comma 8 art. 50

2. Sono fatte salve le Medie Strutture di Vendita [MSV] esistenti e già autorizzate alla data di adozione del presente Piano delle Regole.
3. La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i subingressi.
4. Per le nuove attività commerciali è fatto obbligo reperire o monetizzare la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale o pubblico ai sensi degli articoli 18 e 21 delle NTA PdS e articolo 18 delle NTA del PdR.
5. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rinvia alla normativa statale e regionale di settore e ai relativi provvedimenti di attuazione del Comune.
6. Le nuove medie strutture di vendita [MSV1 (1a e 1b)-MSV2-MSV3] sono subordinate a studio di impatto viabilistico, acustico e ambientale che valuti le possibili misure di compensazione necessarie per l'insediamento di tali strutture.

Compatibilità viabilistica

7. Le nuove medie strutture di vendita [MSV1 (1a e 1b)-MSV2-MSV3] sono subordinate a studio di impatto viabilistico ai sensi dell'articolo 73 delle presenti NTA.
8. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 [MSV1 (1a e 1b)-MSV2-MSV3] è necessario garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria e di adeguamento, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.

Inserimento ambientale

9. I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 901 [MSV2] dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di Permesso di costruire convenzionato. In particolare, i parcheggi a raso dovranno essere alberati secondo le componenti verdi indicate nella disciplina comunale vigente in materia di verde e, ove approvato, nel Regolamento Edilizio, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

10. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici a condizione che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare.

Art. 55 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. Comunque classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ammessa l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Si rinvia alla Deliberazione di GC n. 105 del 5/10/2022 di individuazione dei "luoghi sensibili", ai sensi della Legge Regionale 8/2013 e s.m.i. e della Deliberazione di Giunta Regionale n. X/1274/2014.

Art. 56 - Localizzazione delle Attività di Commercio all'ingrosso

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci a utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 49 e 50 delle presenti NTA, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:
 - la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa vigente [Dlgs 147/2012] o, in mancanza, dal regolamento comunale vigente in materia di commercio vigente pro tempore;
 - non si possono svolgere attività di ingrosso con deposito all'interno Tessuto urbano consolidato storico [A1] e nel Tessuto Urbano Consolidato TUC R1-R2 , Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali D4 -Aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nel Nucleo di Antica Formazione Rurale di origine storica, nelle Aree destinate all'attività agricola e negli Impianti di distribuzione del carburante e autolavaggi come stabilito dalla Tabella dell'art. 54 delle presenti NTA;
 - le attività di ingrosso con deposito sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva: D1, D2, D3;

- La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i subingressi.

CAPO III | DISCIPLINA PER ATTIVITÀ PARTICOLARI

Art. 57 - Sistemi commerciali lineari a fruizione pedonale

1. Nei sistemi commerciali lineari a prevalente fruizione pedonale [assi commerciali], individuati nell'elaborato cartografico n.05 del PdR nel Nucleo di Antica Formazione Urbana, il PGT promuove il mantenimento e il completamento, della continuità dei fronti commerciali, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali, purché nei limiti tipologici nella tabella all'articolo 54 delle presenti NTA.
2. Le strade che compongono questa rete di assi commerciali a fruizione pedonale che caratterizza il Nucleo di antica Formazione Urbana sono: Via Matteotti – Via Montegrappa – Via F. Corridoni [portici] – portici Piazza della Repubblica – Via Italia – P.zza Cagnola – Via E. Giana – Piazza Garibaldi – Via L. Da Vinci - Via Serbelloni - Via Piave – Via V Novembre
3. Le attività ammesse possono essere situate ai piani terreno e avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede oppure possono essere situate ai piani superiori.
4. La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i subingressi.

Art. 58 - Aree di addensamento commerciale nel tessuto consolidato – TUC R1-R2

1. Il tessuto urbano consolidato, corrispondente in gran parte agli ambiti territoriali a carattere residenziale, denominato TUC R1 – TUC R2, è caratterizzato da una presenza commerciale non addensata in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. All'interno del tessuto consolidato TUC – R1 R2 le uniche continuità significative che si rilevano sono le aree di addensamento commerciale.
L'accesso alle sopraccitate aree avviene in generale attraverso parcheggi, portici, piazze o simili, raccordati alla strada pubblica attraverso un numero limitato di punti di accesso automobilistico per il quale il PGT promuove il mantenimento e il completamento degli addensamenti commerciali consolidati.
2. Nell'elaborato cartografico n. PR 05 del PdR sono state individuate le seguenti aree di addensamento commerciale esistenti:
 - Addensamento/Asse commerciali portici di Via Kennedy e portici prossimi alla Stazione della Metropolitana Gorgonzola Centro;
 - Asse commerciale portici Via Restelli di fronte alla scuola Mazzini e Villa Mauri – portico/area verde;
 - Addensamento/Asse via Colombo: nel quartiere San Carlo e C4/C4Ers: da preservare e potenziare;
 - Addensamento commerciale portici Piazza Don Milani - Comparto C12;
 - Addensamento commerciale Via Marconi / Piazza De Gasperi;
 - Addensamento commerciale fra via del Parco e Via dei Tigli;
 - Addensamento commerciale portici di Piazza Bach;
 - Addensamento commerciale portici di via Mazzini;
 - Addensamento commerciale al piede condomini su via Trieste;
 - Promenade commerciale lotto 11 nel Comparto C6.
3. In questo ambito è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali come previsto dalla Tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA previa valutazione della compatibilità urbanistica prevista dal medesimo articolo.
4. In presenza di locali che già possiedono idonea destinazione commerciale l'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia dell'art. 54 delle presenti NTA. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede la dotazione dei parcheggi e standard previsti dall'art. 18 del PdS.

Art. 59 - Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC D1 - Aree produttive consolidate D1 – Comparti speciali

1. Nelle aree produttive identificate nell'elaborato cartografico n.PR 05 del PdR come aree produttive comparti speciali sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA al quale si rinvia.
2. Nel comparto speciale sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi quali ad esempio:
 - **attività di vendita** che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita [mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili] per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi dell'art. 50 delle presenti NTA.

In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;

- **attività paracommerciali** indicate all'art. 13 lettera c) attività P3 e lettera d) attività T2 ;
- **pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**, anche se abbinati ad attività d'intrattenimento e svago, come indicato all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA al quale si rinvia.

Art. 60 - Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC D1 -Sistemi commerciali lineari di attraversamento [cerniere]

1. Nei sistemi commerciali lineari di attraversamento o penetrazione, individuati nell'elaborato cartografico n.05 nel Tessuto urbano consolidato per attività industriali/artigianali del PdR, è consentita la localizzazione di edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti, purché nei limiti tipologici nella tabella all'articolo 54 delle presenti NTA.
2. È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati indicativamente nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme.
3. L'accesso alle attività commerciali o assimilate può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e controviali, purché direttamente collegati all'asse stradale di attraversamento o penetrazione.
4. È ammessa anche la realizzazione di attività site ai piani superiori degli edifici.

Art. 61 - Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC D1 non compreso nei Comparti Speciali e Sistemi Commerciali lineari di attraversamento [cerniere]

1. Nel Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali/artigianali TUC - D1 non compreso nei Comparti speciali e Sistemi commerciali lineari di attraversamento (cerniere) sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA al quale si rinvia.
2. Per la regolamentazione della vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani si rimanda all'art. 51 comma 8 delle presenti NTA.

Art. 62 - Tessuto urbano consolidato per attività terziarie - TUC D2

1. Nel Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie TUC - D2 sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quale si rinvia.

Art. 63 - Tessuto urbano consolidato per attività commerciali - TUC D3

1. Nel tessuto urbano consolidato per attività commerciali TUC D3, si trovano collocate le MSV di vendita esistenti alla data di adozione del presente PGT, così come individuate nell'elaborato cartografico n.05 ed elencate **all'Appendice 4 delle presenti NTA.**
2. Le eventuali modifiche all'attività esistente, quali ampliamento, trasferimento, riduzione sono disciplinate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quali si rinvia. Per la sua disciplina si rimanda all'art. 42 delle presenti NTA.

Art. 64 - Tessuto urbano di completamento per attività commerciali - D4

1. Nel Tessuto Urbano di completamento per attività commerciali - D4 sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quale si rinvia e per la sua disciplina si rimanda all'art. 43 delle presenti NTA.

Art. 65 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale - Aree di concentrazione funzionale nelle Aree a servizio pubblico comprese le stazioni MM

1. Nelle aree di concentrazione funzionale e nelle stazioni MM, comprese nelle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale,
2. le attività commerciali sono ammesse solo con destinazione d'uso non prevalente e limitate alle sole tipologie indicate come ammissibili all'interno della tabella di cui all'articolo 54 delle presenti NTA, al quale si rinvia. Le attività commerciali possono essere collocate anche ai piani superiori degli edifici.
3. Le aree di concentrazione funzionale indicate nell'elaborato grafico PR 05 sono le seguenti:
 - a) Stadio del Giana e sue pertinenze;
 - b) Cimitero Nuovo e sue pertinenze;

- c) Istituto di istruzione superiore Argentia e Marconi [via Adda];
 - d) Centro Sportivo di Via Mattei;
 - e) Oratorio di San Carlo;
 - f) Accademia Formativa;
 - g) Oratorio via Matteotti e Teatro Argentia;
 - h) Centro intergenerazionale;
 - i) Corte del Pino e Biblioteca;
 - j) Ospedale Nuovo;
 - k) Centro sportivo Comunale [Seven];
 - l) Mulino Vecchio e area di pertinenza.
4. Le aree di concentrazione funzionali collegate alle infrastrutture quali le stazioni della metropolitana e i relativi piazzali vengono considerati come Poli obiettivo. L'obiettivo del PGT è quello di favorire l'insediamento commerciale di prossimità ed in corrispondenza di queste infrastrutture, generando poli di quartiere aggregatori (sociali e commerciali) senza gravare su nuove infrastrutture ma sfruttando quelle esistenti.
- Le stazioni della MM individuate come poli obiettivo sono le seguenti:
- a) Stazione MM - Villa Pompea [quartiere di Villa Pompea];
 - b) Stazione MM Cascina Antonietta [quartiere di Cascina Antonietta e Comparto C6 in fase di ultimazione];
 - c) Stazione MM Piazza Europa [quartiere del centro].

Art. 66 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale non comprese nelle aree di concentrazione funzionale

5. Nelle aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale non comprese nelle aree di concentrazione funzionale sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quale si rinvia.

Art. 67 - Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale - Ambiti speciali in cui localizzare chioschi e strutture commerciali leggere

1. Nelle aree per Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono compresi gli ambiti speciali in cui è possibile la localizzazione di chioschi e strutture commerciali leggere, le quali sono disciplinate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quale si rinvia.
2. La localizzazione di chioschi e strutture commerciale leggere è indicata nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme [n. PR 05 "Carta delle previsioni commerciali e assimilate"],
3. La procedura per l'insediamento di tali attività è disciplinata della normativa vigente in materia di commercio su aree pubbliche.

Art. 68 - Nuclei di antica formazione rurale di origine storica e comprendenti edifici non più adibiti all'uso agricolo

1. Negli edifici non più adibiti all'uso agricolo compresi nei Nuclei di antica formazione rurale di origine storica sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quale si rinvia.

Art. 69 - Aree destinate all'attività agricola

1. Nelle aree destinate ad attività agricola sono ammissibili le attività indicate all'interno della tabella di cui all'art. 54 delle presenti NTA alle quale si rinvia.

Art. 70 - Aree per spettacoli viaggianti

1. Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di attrazioni quali circhi, parchi di divertimento, e simili, è utilizzabile l'area individuata appositamente come area fieristica all'interno della cartografia allegata alle presenti norme [n. PR 05 "Carta delle previsioni commerciali e assimilate"].

Art. 71 - Mercati e Spazi Espositivi Temporanei

1. La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. n.6/2010 e s.m.i. è ammissibile nelle aree a servizi, ed in particolare in quelle indicate nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme [n. PR 05 "Carta delle previsioni commerciali e assimilate"].
2. Lo svolgimento di attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere è possibile, oltreché nella predetta area, lungo le seguenti vie e le piazze all'interno dei "sistemi commerciali lineari", indicati nella tavola PR 05 disciplinato all'art.57 delle presenti NTA, e negli spazi contigui delle "aree di concentrazione funzionale" indicati nella tavola PR 05 disciplinato all'art.65 delle presenti NTA.

3. L'utilizzazione di altre aree [aree a servizi] o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

TITOLO VI | Disposizioni FINALI

Art. 72 - Edifici in contrasto con le norme di PGT

1. Negli edifici esistenti ivi compresi quelli ricadenti negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU/ART] del DdP nonché nelle Aree Speciali [AS] del PdS alla data di adozione della Variante al PGT, incompatibili con le destinazioni e/o le prescrizioni del PGT, sono consentiti interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza sono ammessi solo se compatibili con le destinazioni urbanistiche attese dalla Variante stessa.
2. È prevista la possibilità di ampliamenti fino al 10% della SL e SCOP nella misura dimostrata e strettamente necessaria all'adeguamento di normative obbligatorie e sopraggiunte a far data dall'adozione del PGT da dimostrare con idonea documentazione anche in deroga all'indice fondiario del tessuto. Tale forma di incentivazione non è cumulabile con le altre previste nelle presenti norme, nella normativa statale e regionale.

Art. 73 - Studi di impatto viabilistico

1. Laddove espressamente previsto dal PGT, la realizzazione degli interventi è subordinata agli esiti derivanti da uno specifico studio degli impatti generati sulla viabilità.
2. Lo studio di impatto viabilistico dovrà:
 - analizzare i flussi e la rete stradale esistente, considerando sia l'immediato contesto dell'intervento che il settore urbano e il quartiere ove è previsto l'intervento;
 - stimare il traffico generato e attratto dall'intervento oggetto dello studio, unitamente a quelli programmati o in corso nel medesimo settore urbano, utilizzando parametri di uso generale [ad esempio quelli di regione Lombardia per le attività commerciali], esistenti in letteratura o dedotti da studi specifici circa le attività insediate;
 - simulare l'impatto dei traffici generati e attratti dal nuovo intervento mettendo in evidenza le criticità e i problemi;
 - proporre soluzioni riguardanti l'adeguamento delle intersezioni stradali, delle sezioni viabilistiche e, più in generale, della regolazione della viabilità;
 - verificare gli accessi, gli spazi di sosta di uso pubblico o privato necessari, le aree di scarico e di carico e quant'altro riguardante l'accessibilità al nuovo insediamento.
3. La redazione dello studio di impatto viabilistico è affidata su incarico dell'Amministrazione comunale, con oneri a carico dell'operatore proponente l'intervento. La metodologia da adottare, la stima dei flussi generati, l'ambito da considerare e i relativi punti di rilievo dei flussi esistenti, dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, come le soluzioni proposte. L'Amministrazione fornirà i dati di traffico in suo possesso, nonché le informazioni circa gli interventi programmati o in corso nel medesimo settore urbano.
4. Le opere eventualmente necessarie per adeguare la viabilità esistente o per realizzarne di nuova sono a totale carico dell'operatore. L'impossibilità di assicurare una corretta accessibilità, anche attraverso eventuali miglioni della rete stradale esistente, è condizione sufficiente per il diniego degli interventi richiesti.

Art. 74 - Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria

Pianificazione attuativa adottata

1. Per i Piani attuativi adottati, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, dal Consiglio o dalla Giunta Comunale alla data di adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio, identificati nella tav. PR 01 con specifico perimetro, sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT vigente in attuazione del quale detti piani sono stati elaborati. A seguito dell'approvazione definitiva, valgono le disposizioni di seguito dettate per i piani approvati. Nel caso in cui il Piano attuativo non sia approvato, si applica integralmente la disciplina della Variante al PGT. Decorso il termine di 12 mesi dalla data di adozione della Variante al PGT senza che il Piano attuativo sia stato approvato, l'Amministrazione Comunale valuta lo stato del procedimento; in assenza di un livello istruttorio tale da consentire la conclusione del procedimento in tempi certi, si applica la disciplina della Variante al PGT.

Pianificazione attuativa approvata

2. Per i Piani attuativi approvati, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, dal Consiglio o dalla Giunta Comunale alla data di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio, identificati nella tav. PR 01 con specifico perimetro, valgono le seguenti disposizioni:
 - a. Per i piani attuativi per i quali sia stata sottoscritta la convenzione, le relative previsioni e prescrizioni sono integralmente fatte salve per tutto il periodo di validità della convenzione stessa. Sono ammesse senza necessità di approvazione di preventiva variante le modificazioni che:

- non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo vigente;
- non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
- non prevedano destinazioni che erano state escluse dai piani stessi;
- non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- prevedano altezze degli edifici conformi ai parametri del PGT definiti nelle Schede degli ARU o AR o omogenee rispetto a quelle degli edifici esistenti nel contesto circostante, anche ricadenti nei comuni limitrofi, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il paesaggio e in ogni caso non superiore a 50 cm.

Per le modificazioni non rispondenti ai suddetti requisiti qualora:

- non incidano sui contenuti prescrittivi del Piano Attuativo, quali dimensionamento complessivo, destinazioni d'uso, dotazioni territoriali e parametri urbanistici, si procede mediante variante al Piano Attuativo ai sensi dell'articolo 14 della L.R. 12/2005;
 - incidano sui contenuti prescrittivi del Piano Attuativo, che costituiscono riferimento per la disciplina del PGT, si procede mediante variante agli atti del Piano di Governo del Territorio secondo le procedure di cui all'articolo 13 della L.R. 12/2005.
- b. Per i piani attuativi che alla fine del periodo di validità della convenzione risultano attuati parzialmente, l'Amministrazione Comunale procederà a una ricognizione dello stato di attuazione delle edificazioni e dei relativi obblighi assunti dagli operatori privati, riguardanti in particolare la cessione delle aree e le opere per urbanizzazioni primarie e secondarie. Ove tutti detti obblighi siano stati assolti, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per gli interventi non attuati. In caso contrario, l'Amministrazione Comunale determina la parte non attuata del Piano Attuativo approvato per la quale ogni intervento è subordinato all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo.
- c. Per gli atti abilitativi originati dall'applicazione della disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), ai sensi del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, la destinazione urbanistica in ordine a destinazione d'uso e la superficie lorda massima ammessa sono quelle definite dall'atto abilitativo stesso.

Atti abilitativi in istruttoria

3. Per gli atti abilitativi la cui istanza sia stata presentata in data antecedente a quella di adozione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT vigente in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti dell'atto abilitativo che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.
- Decorso il termine di 12 mesi dalla data di adozione della Variante al PGT, l'Amministrazione Comunale valuta lo stato del procedimento; qualora lo stesso non risulti in fase tale da consentire il rilascio del titolo edilizio in tempi certi, si applica la disciplina della Variante al PGT.

Art. 75 - Edifici condonati

1. Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SC, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio [RE] e del Regolamento Locale di Igiene [RLI] - non verificato: denominazione ufficiale vigente quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o costituiscono un obiettivo di miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti per le pareti finestrate.

Art. 76 - Norma transitoria

1. Per le aree ricadenti nelle Aree Speciali [AS] disciplinate dalle Norme Tecniche del Piano dei Servizi sono consentiti, nelle more dell'approvazione dei Permessi di costruire convenzionati, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, ovvero interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso.
2. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale [ARU/ART] e Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] disciplinati dalle Disposizioni normative del DdP, non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione della pianificazione attuativa [PII o PA] sono consentiti esclusivamente interventi edilizi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, ovvero di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. I medesimi interventi edilizi si applicano altresì decorso il termine quinquennale del Documento di Piano.

Art. 77 - Abrogazioni

1. Le norme tecniche di attuazione del PdR e del PdS nonché le Disposizioni normative del Documento di Piano abrogano e sostituiscono integralmente quelle del PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 23 aprile 2018 BURL Serie Avvisi e concorsi n. 41 del 10 ottobre 2018 e successive modifiche.

TITOLO VII | Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 78 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici

1. La documentazione costitutiva dell' "Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. Art. 57, LR 12/2005; criteri ai sensi della d.g.r. n. 2616/2011" costituisce parte integrante delle presenti NTA. Tutti i piani attuativi e i progetti comportanti trasformazione del territorio devono essere coerenti con le prescrizioni ivi contenute.
2. Per la disciplina e le disposizioni si rimanda alla componente geologica, idrogeologica e sismica allegata al PGT, che costituisce parte integrante ed essenziale delle presenti norme tecniche di attuazione.

Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

AC	Amministrazione Comunale
ACA	Ambito di Compensazione Ambientale
AR	Ambiti di Ricomposizione
ARU	Ambiti di Rigenerazione Urbana
Dc	Distanza dai confini
DdP	Documento di Piano del PGT
Df	Distanza tra fabbricati
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Ds	Distanza dalla strada
DUC	Distretto Urbano del Commercio
EdV	Esercizi di Vicinato
GSV	Grandi Strutture di Vendita
H	Altezza
IF	Indice edificabilità fondiaria
IPF	Indice di permeabilità fondiaria[%]
IT	Indice edificabilità territoriale
L	Legge
NST	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
LR	Legge Regionale
MSV	Medie Strutture di Vendita
NAF	Nucleo di Antica Formazione
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
PASM	Parco Agricolo Sud Milano
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
PGT	Piano di Governo del Territorio
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
PTM	Piano Territoriale Metropolitan
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUMS	Piano Urbano della Mobilità Sostenibile
RC	Rapporto di copertura
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
SC	Superficie coperta
SF	Superficie fondiaria
SL	Superficie lorda
Sserv	Superficie di servizio
ST	Superficie territoriale
SV	Superficie di vendita
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-R	Tessuto Urbano Consolidato residenziale
TUC-R1	Tessuto Urbano Consolidato residenziale ad alta densità fondiaria
TUC-R2	Tessuto Urbano Consolidato residenziale a bassa densità fondiaria
TUC-D1	Tessuto Urbano Consolidato per attività industriali /artigianali
TUC-D2	Tessuto Urbano Consolidato per attività terziarie
TUC-D3	Tessuto Urbano Consolidato per attività commerciali
TUC-D4	Tessuto urbano di completamento per attività commerciali
VP	Aree di tutela e sviluppo del verde privato

APPENDICE 1:

**Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B] approvate con
DGR del 24 ottobre 2018 n. XI/695.**

ALLEGATO B
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

APPENDICE 2:

Documentazione a corredo dei piani attuativi

1. PRESCRIZIONI GENERALI

1. Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa e i rapporti intercorrenti con le aree circostanti, e dovranno riportare:
 - il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
 - il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito a un caposaldo certo opportunamente indicato;
 - le reti delle urbanizzazioni esistenti, indicandone le modalità di allaccio;
 - il progetto delle urbanizzazioni primarie [in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al DLgs 163/06 e smi] riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti.
2. Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.
3. In presenza di elettrodotti si dovranno corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.
4. Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2. PIANI ATTUATIVI IN AREE LIBERE

- a) **Relazione** riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del Piano di Governo del Territorio.
- b) **Stralcio** della "Classificazione in ambiti territoriali omogenei" [Tav. PR.01], con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) **Estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) **Planimetria dello stato di fatto** della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del con- testo di intervento.
- e) **Progetto planivolumetrico**, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro, delle distanze tra i fabbricati e il confine stradale, e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) **Progetto definitivo** delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) **Schema di convenzione** contenente l'impegno per la cessione gratuita o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi, la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) **Relazione** riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.

- b) **Stralcio** delle tavole di piano [Tav. PR.01 o dalla PR.02a a PR02xx], con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) **Estratto catastale** con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) **Planimetria quotata dello stato di fatto** dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) **Profili dello stato di fatto** verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- f) **Progetto urbanistico-architettonico** definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia.
- g) **Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) **Profili regolatori verso gli spazi pubblici**, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo **schema di convenzione** contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- j) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato **attività manifatturiere industriali o artigianali**, deve essere prodotta l'**indagine preliminare** del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 152/2006.

APPENDICE 3:

Criteria di formazione e negoziazione delle proposte di PII

1. OBIETTIVI GENERALI

1. Gli **obiettivi generali** da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata riguardano principalmente:
 - recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
 - soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
 - perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici coerentemente con il Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;
 - realizzazione di interventi di servizi abitativi sociali.
2. Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e dal Piano dei servizi.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE DEI P.I.I.

1. Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, vengono di seguito descritti i **criteri guida per la formulazione e la valutazione** delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al Piano delle Regole. Non necessiteranno di particolari verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di detto piano.

3. LOCALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII

1. I PII **possono riguardare** tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.
2. Restano **esclusi** dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:
 - le zone individuate come aree agricole;
 - gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

4. FINALIZZAZIONE DELLE PROPOSTE DI PII

1. Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.
 - a) **Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.**
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative.
 - b) **Risoluzione delle situazioni di conflitto fra gli impianti industriali e le residenze adiacenti.**
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità delle aree residenziali vicine.
 - c) **Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.**
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.
 - d) **Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.**
Riguarda in generale la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, in particolare nelle aree centrali.
 - e) **Promozione del risparmio energetico, anche ai sensi dell'articolo 33 delle presenti NTA,** attraverso l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano.
 - f) Realizzazione di interventi che garantiscano, **oltre a una buona qualità** dell'architettura degli edifici privati, un arricchimento qualitativo e qualitativo degli spazi e degli edifici pubblici.

5. CONTENUTI QUALIFICANTI DEI PII

1. In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:
 - a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, indipendentemente dalle dimensioni dell'area coinvolta. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura e all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.
 - b) Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree.
 - c) In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.
 - d) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

6. CRITERI GENERALI DI DIMENSIONAMENTO DELLE QUANTITÀ INSEDIATIVE

1. In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.
2. Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.
3. Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:
 - agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
 - all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 4;
 - alla qualità complessiva del progetto.
4. In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

7. DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. I PII dovranno garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.
2. In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.
3. Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:
 - a) **Reperimento di aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII**
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali e alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.
 - b) **Cessione di aree esterne ai PII**
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo.

8. DOCUMENTAZIONE MINIMA DA PRODURRE A CORREDO DELLE PROPOSTE DI PII

1. La **documentazione minima** da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:
 - a) **Planimetria di inquadramento territoriale**, in scala 1/5.000, con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali. La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
 - b) **Quadro sinottico** dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica gravanti sull'area di intervento.
 - c) **Stato di fatto degli ambiti di intervento**, da realizzare utilizzando idonee cartografie georeferenziate indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
 - d) **Estratto** del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.
 - e) **Progetto planivolumetrico**, almeno in scala 1/1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.
 - f) **Progetto delle opere** di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
 - g) **Computo estimativo** dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.
 - h) **Documentazione fotografica** che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
 - i) **Relazione tecnica** contenente in particolare:
 - descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
 - dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura diVAS;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità.
 - j) **Relazione economica** sulla fattibilità del programma che evidenzia in particolare:
 - l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.

Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai proponenti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.

APPENDICE 4:**Elenco Medie Strutture di Vendita e Attività di Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande esistenti alla data di adozione del presente Variante generale al PGT:**

Medie strutture di vendita esistenti:

- 1) MSV2 - livello 2 - alimentari e non Via Buonarroti;
- 2) MSV1 - livello 1 - alimentari e non Via Arduino Ratti;
- 3) MSV1 - livello 1 - alimentari e non Via Marconi;
- 4) MSV1 - livello 1 - alimentari e non Via Mattei [ARU3A si rimanda per la sua disciplina alla scheda dell'Ambito di rigenerazione ARU9 del Documento di Piano];
- 5) MSV2 -livello 2 - alimentari e non Via Monza [nel Piano attuativo in itinere denominato ATFE1, si rimanda si rimanda per la sua disciplina all'art. 65 Piani attuativi adottati/approvati];
- 6) MSV2 -livello 2 - alimentari e non Via Piacenza
- 7) MSV1 -livello 1 - non alimentari Via Piacenza
- 8) MSV1 -livello 1 - alimentari e non Via Piacenza
- 9) MSV1 - livello 1 - alimentari e non Via Monza

Attività di Somministrazione al pubblico di alimenti e bevande [SO1] > 251 mq di superficie di somministrazione:

- 10) SO1 - livello 1 Via Piacenza [Piano attuativo in itinere C6];
- 11) SO1 - livello 1 - Via Monza [Piano attuativo in itinere Garini-Isov];
- 12) SO1 - livello 1 - Via Monza [in ARU]