



Città di Gorgonzola

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

gennaio 2011

Adozione DCC 30 del 24 marzo 2011
Approvazione

DCC 61 del 25 luglio 2011

DCC 62 del 26 luglio 2011

DCC 63 del 28 luglio 2011

Variante n. 1:

Adozione DCC 65 del 24/09/2012

Approvazione

DCC 15 del 18/02/2013

Variante n. 2:

Adozione DCC 84 del 7 luglio 2014

Approvazione

DCC 154 del 19 dicembre 2014



L'elaborazione del presente documento è stata chiusa in ragione delle risultanze della Conferenza di Valutazione finale del processo di VAS del DdP, svoltasi nel mese di ottobre del 2010.

Il presente lavoro è inoltre il frutto del processo di acquisizione dei contributi dei cittadini e delle associazioni e dell'attività di impostazione del PGT svolta nei mesi di febbraio-giugno 2009 e proseguita con i Workshops con la Giunta del 30 giugno 2009, conclusi con l'approvazione del Documento Programmatico Preliminare del Piano di Governo del Territorio (DGC n. 291/2009).

I risultati conclusivi del presente lavoro devono essere anche posti in relazione all'attività di confronto tra le forze politiche di maggioranza compiuta nei mesi di aprile-dicembre 2010 e gennaio 2011 e all'attività di ascolto compiuta dall'Amministrazione Comunale durante gli incontri con la cittadinanza all'interno dell'iniziativa "Ripensa insieme a noi la città" (vedi Allegato G al DdP), al concorso "La città che vorrei" e all'incontro con le associazioni ai sensi della LR 12/2005.

Si coglie l'occasione per ringraziare i cittadini, le associazioni e gli alunni che hanno attivamente partecipato a tali iniziative.

Lo staff del PGT

Ottobre 2011

Il presente documento è stato modificato ed integrato in ragione delle risultanze della definitiva approvazione avvenuta in sede di Consiglio Comunale.

Marzo 2013

Il presente documento è stato modificato ed integrato in ragione delle risultanze della definitiva approvazione della Variante n. 1 avvenuta in sede di Consiglio Comunale.

Gennaio 2015

Il presente documento è stato modificato ed integrato in ragione delle risultanze della definitiva approvazione della Variante n. 2 avvenuta in sede di Consiglio Comunale.



SINDACO Walter Baldi

VICE SINDACO ASSESSORE Matteo Pedercini
Pubblica Istruzione, Cultura ed Eventi, Sport,
Comunicazione, Ascolto della Gente

ASSESSORE Fabrizio Camerata
Bilancio, Turismo ed Expo 2015

ASSESSORE Giovanni Santacroce
Sviluppo del Territorio

ASSESSORE Federico Carrozza
Commercio, Attività Produttive, Formazione, Giovani, Pari
Opportunità

ASSESSORE Maurizio Nava
Servizi alla Persona, Sanità

ASSESSORE Vittorio Pauciullo
Lavori Pubblici, Demanio, Patrimonio, Edilizia Pubblica,
Personale

ASSESSORE Marco Pisoni
Sicurezza, Servizi Demografici, Vigilanza Urbana,
Viabilità, Ecologia, Protezione Civile, Parchi Urbani,
Verde Pubblico



Staff del PGT

Luigi Mazza - Direzione Scientifica, visione, forma urbana e strategia generale

Lorenzo Sparago - Coordinamento alla redazione del PGT, Documento di Piano, Piano delle Regole e dinamiche perequative

Luigi Fregoni - Valutazione Ambientale Strategica

Massimiliano Innocenti - Piano e sistema ambientale e paesaggistico

Edoardo Marini - Comunicazione e Partecipazione

Prassicoop - Politiche per il commercio

Gian Piero Cassio - Quadro di riferimento economico e sociale

Angelo Rocchi - PUGSS e RE

Fabrizio Costa, Walter Coccia - Elaborazioni grafiche e SIT

Consulenti

Federico Acuto - Piano dei Servizi, infrastrutture e trasporti



TITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI	9
art. 1	<i>Finalità del Piano delle Regole</i>	9
art. 2	<i>Oggetto ed efficacia delle norme del Piano delle Regole (PdR)</i>	9
art. 3	<i>Rinvio ad altre disposizioni</i>	10
art. 4	<i>Facoltà di deroga</i>	10
art. 6	<i>Perequazione e compensazione urbanistica - principi generali</i>	12
art. 7	<i>Criteri di prevalenza</i>	12
art. 8	<i>Definizione di interventi urbanistici ed edilizi e di nuova costruzione</i>	12
art. 9	<i>Aree di pertinenza urbanistica</i>	12
art. 10	<i>Incentivazione del risparmio energetico e della bioarchitettura</i>	13
TITOLO 2	ATTUAZIONE DEL PDR	18
art. 11	<i>Strumenti di attuazione del PdR</i>	18
art. 12	<i>Strumenti preliminari all'attuazione del PdR</i>	18
art. 13	<i>Attuazione di interventi in aree edificate e in aree non soggette a trasformazione urbanistica</i>	19
art. 14	<i>Definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici</i>	22
art. 15	<i>Parcheggi pertinenziali</i>	33
TITOLO 3	TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA .	38
art. 16	<i>Tutela e valorizzazione paesistica</i>	38
art. 17	<i>Protezione dei corsi d'acqua</i>	39
TITOLO 4	DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI	41
art. 18	<i>Criteri generali di attuazione dei Piani urbanistici attuativi</i>	41
art. 19	<i>Dotazione di aree e servizi nei Piani urbanistici attuativi</i>	43
art. 20	<i>Indici perequativi e indici edificatori nei Piani Attuativi</i>	46
art. 21	<i>Disciplina trasformazione dei Piani Attuativi</i>	47
TITOLO 5	DESTINAZIONI D'USO	50



art. 22	Destinazioni d'uso	50
art. 23	Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere	66
art. 24	Norme sulle attività commerciali e assimilate- rinvio	67
TITOLO 6 DISCIPLINA DEL TERRITORIO		69
art. 25	Tessuto della città storica - A.1 Nucleo di antica formazione - A.2 Nuclei rurali di antica formazione	69
art. 26	B - Tessuto urbano di recente formazione	75
art. 27	C - Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario	83
art. 28	Tessuto urbano per la produzione	83
art. 29	Tessuto Rurale	91
art. 30	Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale	97
art. 31	Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rilevanza sovracomunale e intercomunale	102
art. 32	Schede di indirizzo e per l'assetto del territorio del PdR	104
art. 33	Efficacia delle Schede di indirizzo e per l'assetto del territorio	106
art. 34	Aree per la viabilità	106
art. 34bis	AREA DESTINATA ALLA PISTA CICLABILE GORGONZOLA - MELZO	106
TITOLO 7 NORME PARTICOLARI		109
art. 35	Norme specifiche per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	109
art. 36	Norme specifiche per le reti dell'energia elettrica	111
art. 37	Fasce di rispetto stradale	112
art. 38	Fascia di rispetto della metropolitana	113
art. 39	Zone di rispetto e di tutela assoluta di pozzi e sorgenti d'acqua	113
art. 40	Ambito di rispetto cimiteriale	113



<i>art. 41 Fascia di rispetto per corsi d'acqua, rogge e fontanili</i>	<i>114</i>
<i>art. 42 Norme particolari per le recinzioni</i>	<i>114</i>
<i>art. 43 Impianti radiobase per la telefonia mobile</i>	<i>115</i>
<i>art. 44 Corridoio Ambientale del Torrente Molgora</i>	<i>115</i>
<i>art. 45 Piattaforme ecologiche e impianti di stoccaggio di rifiuti urbani.</i>	<i>116</i>
<i>art. 46 Centri per la telefonia fissa</i>	<i>116</i>
TITOLO 8 NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE, DI EQUIVALENZA E FINALI	117
<i>art. 47 Registro delle cessioni dei diritti</i>	<i>117</i>
<i>art. 48 Monitoraggio</i>	<i>117</i>
<i>art. 49 Norme di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. 2 del DI 1444/68 e i tessuti del pdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DdP</i>	<i>118</i>
<i>art. 50 Reti di teleriscaldamento</i>	<i>118</i>
<i>art. 51 Studio di Fattibilità idraulica del Torrente Molgora</i>	<i>119</i>
<i>art. 52 Bonifica dei suoli</i>	<i>119</i>





TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 Finalità del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole (PdR) governa, sulla base della legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente e nel rispetto dei principi di autonomia sanciti dalla Costituzione, l'assetto e le trasformazioni del territorio comunale non altrimenti disciplinati dal Documento di Piano (DdP), in relazione alle esigenze di vita dell'intera collettività.

art. 2 Oggetto ed efficacia delle norme del Piano delle Regole (PdR)

2. Il Piano delle Regole (PdR) unitamente al Documento di Piano (DdP) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT). Per gli obiettivi quantitativi di sviluppo a cui le presenti norme danno attuazione, si faccia riferimento alla Reazione del Ddp con particolare riguardo alla Parte 5.
3. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
5. Ogni attività comportante modificazione urbanistica ed edilizia non altrimenti disciplinata dal Ddp e dal PdS è disciplinata dalle presenti norme, dalle leggi nazionali e regionali vigenti, se prevalenti o più restrittive e, quando non in contrasto, dalle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, e negli altri Regolamenti Comunali.
6. Per le singole definizioni riportate nelle presenti norme si fa riferimento all'allegato Glossario.



art. 2-bis Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale agricolo Sud Milano ¹

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 che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
2. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti a parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco agricolo sud Milano;
3. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario - storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.
4. Gli ambiti di degrado ed uso improprio interni al parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.
5. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

art. 3 Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alla legislazione statale e regionale e alle disposizioni regolamentari vigenti.

art. 4 Facoltà di deroga

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale,



limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

art. 5 Elaborati costituenti il PdR

1. Il PdR si compone degli elaborati, dalle tavole e dai fascicoli qui elencati:

Elaborati illustrativi:

Relazione - Il modello energetico della città esistente

Attività commerciali e assimilate - Relazione

PDR.01 Uso prevalente e altezza dei fabbricati 1/5000

PDR.02a PDR 02.a Stima della classe energetica degli edifici (in kWh/mq anno) 1/5000

PDR.02b PDR 02.b Stima dei consumi energetici degli edifici (in MWh/mq anno) 1/5000

Elaborati prescrittivi:

PDR.03 Aree di Tutela e Nuclei Storici - Classi di sensibilità paesistica 1/5000

PDR.03a Aree di Tutela e Nuclei Storici - Classi di sensibilità paesistica 1/5000

PDR.04a Stato di conservazione degli edifici dei nuclei storici 1/2000

PDR.04b Stato di conservazione degli edifici dei nuclei rurali 1/2000

PDR.04c Stato di conservazione degli edifici dei nuclei storici 1/2000

PDR.04d Stato di conservazione degli edifici dei nuclei rurali 1/2000

PDR.05a Carta di disciplina delle aree - 1/5000 colore

PDR.05b Carta di disciplina delle aree - 1/5000 bn

PDR.06a Carta di disciplina delle aree - 1/2000 bn

PDR.06b Carta di disciplina delle aree - 1/2000 bn

PDR.06c Carta di disciplina delle aree - 1/2000 bn

PDR.06d Carta di disciplina delle aree - 1/2000 bn

PDR.06e Carta di disciplina delle aree - 1/2000 bn

Norme tecniche di Attuazione

Schede di indirizzo e per l'assetto del territorio del PdR

Norme tecniche di Attuazione per le attività commerciali e assimilate

PDR - 07 Studio PGT per attività commerciali e assimilate - scala 1: 5000

2. E' indifferente ai fini della conformità delle tavole che queste siano riprodotte in veste grafica a colori o in b/n.



art. 6 *Perequazione e compensazione urbanistica - principi generali*

1. L'applicazione dei diritti edificatori in forma perequata è regolata dalle disposizioni contenute nel DdP così come recepite nelle presenti norme.

art. 7 *Criteri di prevalenza*

1. Nel caso si riscontrassero negli elaborati di cui all'art. 5 delle indicazioni contrastanti tra le tavole e le presenti norme, prevalgono quest'ultime; tra le stesse tavole, prevalgono quelle a scala grafica di rappresentazione più bassa.

art. 8 *Definizione di interventi urbanistici ed edilizi e di nuova costruzione*

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi sono definiti dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e dal Regolamento Edilizio. Sono definiti come nuova costruzione gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione, anche tramite cambio d'uso, di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale ai sensi della art. 27.1 lettera e) numero 6) della LR 12/2005

art. 9 *Aree di pertinenza urbanistica*

1. Le aree di pertinenza urbanistica delle costruzioni sono quelle considerate per il calcolo degli indici di edificabilità. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.
2. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT si considerano di pertinenza le aree utilizzate, in occasione della formazione del titolo abilitativo, per il calcolo del Volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che - alla suddetta data - erano della medesima proprietà.



3. Ad esclusione di quanto previsto nei successivi commi, l'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PdR esclude ogni altra utilizzazione dell'area stessa (salvo il venir meno delle costruzioni realizzate), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Le costruzioni esistenti devono essere computate nell'applicazione degli indici urbanistici.

All'atto della presentazione di qualsiasi atto per le realizzazioni di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento o di sopraelevazione, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale e nel progetto il perimetro dell'area di pertinenza ed i punti fissi utilizzati per definire tali quote.

art. 10 *Incentivazione del risparmio energetico e della bioarchitettura*

1. Al fini dell'incremento del risparmio energetico in edilizia e dell'utilizzo di fonti rinnovabili di energia ai sensi dell'art. 25.2 della LR 24/2006 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente", ad esclusione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'art. 13 e delle aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 29, e fermo restando il pieno rispetto dei parametri edilizi di cui all'art. 14 commi 3 e 4, ad esclusione delle zone B - Tessuto urbano di recente formazione i cui parametri possono essere modificati non oltre il 30%, le aree di pertinenza urbanistica non soggette a pianificazione esecutiva e gli immobili in esse inseriti aventi un rapporto S/V pari o superiore a 0,50, hanno la facoltà di acquisire e utilizzare, diritti edificatori provenienti da altre aree di pertinenza indiretta anche non confinanti incrementando in misura non superiore al 30% il volume esistente o la capacità edificatoria come determinata con l'applicazione degli indici urbanistici di cui al TITOLO 6 relativa ad interventi con destinazione d'uso R, solo nei seguenti casi:



- a) se i diritti provengono da Ambiti di Trasformazione, con conseguente diminuzione proporzionale della capacità edificatoria dell'Ambito di origine (Itb o Utb) da iscrivere nel registro delle cessioni dei diritti.

nonché se i diritti provengono:

- b) dalle aree di compensazione (Stp) individuate nelle tavole del PdR e del Piano dei Servizi, alle quali è attribuita una capacità edificatoria, subordinatamente alla cessione gratuita al comune di queste ultime in misura proporzionale ai diritti utilizzati;
- c) dalle aree disciplinate dal Piano delle Regole anche subordinate a piano attuativo, con conseguente diminuzione proporzionale della capacità edificatoria dell'area (Itf, Utf, Itb o Utb) da iscrivere nel registro delle cessioni dei diritti;
- d) da atti di cessione e/o acquisizione di ambiti perequativi previsti nel PRG alla data di entrata in vigore del PGT e di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- e) se i diritti provengono dalle aree anche non disciplinate a piano attuativo dal Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 1, commi da 21 a 24, della Legge 15 dicembre 2004, n. 308 nonché altri diritti se registrati nel registro di cui all'art. 47;
- f) se i diritti provengono dalle zone di recupero ed esclusivamente da volumi o Slp di edifici di:
- 1) classe F di cui all'art. 25 e scheda allegata;
 - 2) classe D di cui all'art. 25 e scheda allegata;
- subordinatamente alla demolizione dei volumi originari di cui ai precedenti punti.

Analogha forma di incremento, ridotta del 50%, può essere consentita nel seguente caso:

- g) come forma di incentivazione, nell'ambito di interventi per la realizzazione di nuovi edifici o su edifici esistenti con classe di consumo pari o superiore a 160 kWh/anno al mq. e contemporaneo rapporto S/V pari o superiore a 0,60, finalizzati alla



costruzione di edifici ad "energia zero", come definiti nel GLOSSARIO, subordinatamente alla dimostrazione della completa autosufficienza energetica dell'intero edificio e delle sue parti oggetto di intervento anche se esistenti.

I diritti trasferiti di cui alle precedenti lettere a) e c) contribuiscono sempre al calcolo delle dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico degli strumenti urbanistici esecutivi relativi alle aree di origine.

2. Ad esclusione di quanto indicato nella precedente lettera d), nel caso di acquisizione e utilizzo per destinazioni d'uso R di diritti relativi a quote di capacità edificatoria non residenziale, il limite del 30% di cui al comma 1 è ridotto di 1/4; tale facoltà implica inoltre che l'equivalenza tra i diritti trasferiti e quelli utilizzati nell'area di destinazione sia raggiunta attraverso l'uguaglianza dei loro valori monetari anziché della loro consistenza.
3. L'utilizzo della facoltà di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), f), g) del comma 1 è sempre subordinato alla contemporanea dimostrazione:
 - a) della realizzazione di edifici che migliorino del 60% il limite indicato all'Allegato A1 della DGR VIII/8745 "Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici" ovvero del limite vigente all'atto della presentazione dell'istanza se più restrittivo;
 - b) della realizzazione di sistemi energetici a servizio di edifici, sistemi riguardanti raffrescamento, riscaldamento e acqua calda sanitaria, che comportino un'emissione di CO₂ inferiore del 70% rispetto all'emissione determinata con l'impiego delle seguenti soluzioni:
 - energia elettrica importata dalla rete: 0,43 kg/kWh;
 - calore prodotto da caldaie a condensazione: 0,18 kg/kWh;
 - raffrescamento ottenuto mediante sistemi di refrigerazione elettrici aria/aria con COP medio stagionale pari a 3.



Ai fini del raggiungimento dell'obiettivo sopra indicato, si terrà conto della quota parte delle emissioni di CO₂ prodotte da centrali di cogenerazione allacciate con rete di teleriscaldamento a tutti o parte degli edifici oggetto dell'intervento e della quota parte dell'energia elettrica da queste prodotta su base annuale.

L'eventuale energia elettrica immessa in rete determinerà un contributo negativo alle emissioni di CO₂, valutato con il sopra citato indice di emissione di 0,43 kg/kWh.

Le emissioni di CO₂ derivanti dall'impiego di fonti rinnovabili (sole, biomasse, calore prelevato dall'ambiente) sono considerate pari a zero.

4. Nel caso della realizzazione di edifici che migliorino di una percentuale compresa tra il 60% e il 30% rispetto al limite di cui alla precedente lettera a) e b), la percentuale di cui al precedente comma 1 è ridotta di un terzo. Qualora la percentuale sia inferiore al 30%, non è consentito l'utilizzo della facoltà di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), f) del comma 1. Nel caso dell'utilizzo della facoltà di cui alla lettera g) del comma 1, è sempre prescritto il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma.
5. L'utilizzo dei diritti edificatori così come descritto nei precedenti commi viene iscritto nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all'art. 47 avendo cura di specificare le aree di pertinenza diretta e indiretta.
6. Fatto salvo l'ottenimento di un miglioramento del 30% del limite di cui alla lettera a) del precedente comma 3 e della realizzazione di sistemi energetici a servizio di edifici che comportino un'emissione di CO₂ inferiore del 40% rispetto ai limiti di cui alla lettera b) del precedente comma 3, in alternativa a quanto prescritto dal medesimo comma, l'utilizzo della facoltà di cui alle precedenti lettere a), b), c), e), f), g) del comma 1 può essere subordinato all'esecuzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, individuate dal PdS, ovvero alla cessione di immobili o al versamento di oneri di urbanizzazione al Comune,



- finalizzati al risparmio energetico, i cui valori non siano inferiori al beneficio derivato dall'incremento volumetrico o di Slp così come definito nell'allegato GLOSSARIO o come determinato in occasione dell'aggiornamento di cui all'art. 14.1 della LR 12/2005.
7. Qualora per ragioni legate al mantenimento delle caratteristiche materiche, storiche e paesaggistiche dei manufatti e dei luoghi all'interno dell'Ambito di Tutela del Naviglio della Martesana di cui all'artt. 17 comma 1 e nel Nucleo di Antica Formazione e ad esclusione delle nuove costruzioni, se gli interventi in essi previsti non possono raggiungere gli obiettivi di cui alla lettere a) e b) del precedente comma 3 e della lettera g) del precedente comma 1, l'utilizzo della facoltà di cui alle lettere a), b), c), e), f), g) del comma 1 è consentito in altra area di pertinenza urbanistica in conformità a quanto prescritto nel presente articolo o, in alternativa, al versamento al Comune di oneri di urbanizzazione finalizzato al risparmio energetico, il cui valore non sia inferiore al beneficio economico derivato dall'incremento volumetrico o di Slp, così come definito nell'allegato GLOSSARIO o come determinato in occasione dell'aggiornamento di cui all'art. 14.1 della LR 12/2005. I diritti non realizzati sull'area di pertinenza sono registrati nel registro di cui all'art. 47 con l'indicazione degli obiettivi di risparmio energetico da raggiungere attraverso il loro utilizzo.
 8. Nel caso di aree di pertinenza di proprietà comunale e contemporanei interventi di cui al precedente comma 1 lettera g), la percentuale di incremento può essere aumentata fino al 40%.
 9. Con appositi atti da emanare entro 90 gg dalla approvazione del PdR, il Comune regolamenterà l'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo specificando in particolare le modalità di controllo, l'entità degli oneri energetici e la misura delle sanzioni in caso di mancata o difforme attuazione.



TITOLO 2 ATTUAZIONE DEL PDR

art. 11 Strumenti di attuazione del PdR

1. Il PdR si attua tramite strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) e interventi edilizi diretti eventualmente predisposti, sulla base di Strumenti Preliminari all'Attuazione del PdR di cui al successivo art. 12.
2. Gli elaborati del PdR e le NTA indicano le zone dove il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla approvazione dello S.U.A., fatto salvo quanto previsto nelle zone di recupero ai sensi della L. 457/78. L'A.C. ha facoltà di predisporre Piani di Recupero di Iniziativa pubblica estesi a tutta o parte della zona di recupero individuata dalle tavole del Piano delle Regole. Gli interventi privati sono subordinati al rispetto delle indicazioni approvate in detti Piani di Recupero una volta approvati dal Consiglio Comunale².
3. Gli interventi edilizi diretti consistono nell'attuazione di opere edilizie e di opere di urbanizzazione, anche eseguite da privati, sulla scorta del titolo abilitativo corrispondente alla qualificazione degli interventi, secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali e dal R.E.

art. 12 Strumenti preliminari all'attuazione del PdR

1. Sono strumenti preliminari all'attuazione del PdR di iniziativa pubblica e/o privata: lo Studio di Inquadramento, il Documento Direttore e gli Studi Preliminari all'Attuazione del PdR. Essi sono finalizzati a stabilire alcuni indispensabili obiettivi strategici di sviluppo e di riqualificazione della città. Gli ambiti interessati per i quali è previsto l'impiego di tali strumenti sono individuati nelle tavole del PdR e nelle presenti norme.



2. Gli strumenti preliminari all'attuazione del PdR, come sopra chiamati, forniscono gli indirizzi generali di fattibilità urbanistica, economico-finanziaria, ambientale ed architettonica per la predisposizione degli S.U.A. e i contenuti necessari ad attuare gli interventi edilizi diretti anche individuando tempi e fasi sequenziali di intervento.
3. L'individuazione delle aree soggette agli strumenti di cui al comma 1, ad integrazione o aggiunta di quelle già individuate negli elaborati del PdR non costituiscono variante al PdR stesso.
4. E' facoltà dell'amministrazione predisporre Strumenti Preliminari all'Attuazione del PdR interessanti uno o più isolati, o comunque ambiti aventi caratteri o condizioni tali da essere assoggettati a pianificazione preliminare unitaria.

art. 13 Attuazione di interventi in aree edificate e in aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Negli interventi da attuare tramite pianificazione esecutiva o intervento edilizio diretto, i parametri urbanistici di cui all'art. 14 vanno applicati sulle aree di pertinenza ad essi asservite considerando nel conteggio massimo consentito anche i volumi o le Slp preesistenti e da mantenere ad eccezione di quelli attribuibili per servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Fatte salve le singole prescrizioni di zona, ove il DP e il PdR subordinino il rilascio del provvedimento edilizio abilitativo all'approvazione di un Piano Attuativo e nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica così come perimetrale nelle tavole del Pdr, sono sempre consentiti sugli immobili esistenti, in attesa di tale piano, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di demolizione - limitatamente alle zone di recupero e per i volumi di edifici di classe F e classe D di cui al comma 6



dell'art. 25. La ristrutturazione edilizia è ammessa, anche attraverso demolizione integrale e ricostruzione nel rispetto della sagoma e del sedime preesistenti, senza aumento di volume e mutamento di destinazione d'uso ad esclusione degli immobili compresi nelle zone di recupero per i quali vige quanto riportato nelle prescrizioni di zona e nel successivo comma 5. Per i soli immobili destinati ad attività produttive esistenti sono ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario e di innovazione produttiva e tecnologica nei limiti del 5% della S_{lp} e della S_c esistenti ³. Al fine di dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, ove il Documento di Piano e lo stesso Piano delle Regole subordinino il rilascio del provvedimento edilizio abilitativo all'approvazione di un Piano Attuativo il PGT prevede la possibilità di attuare gli interventi pubblici e di interesse pubblico previsti dal Piano dei Servizi, ad esclusione delle urbanizzazioni primarie, da realizzarsi a cura di privati o del Comune qualora proprietario/possessore dei suoli. Gli stessi saranno considerati e computati - nella loro consistenza e qualità - nella successiva elaborazione dello strumento attuativo ⁴.

3. Per gli immobili esistenti nei quali sia in atto alla data di adozione del PdR una destinazione d'uso, principale e complementare di cui al TITOLO 5, non conforme a quella di zona, oppure posti nelle fasce di rispetto di cui seguenti: art. 36, art. 37, art. 38, art. 17 comma 2, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al comma precedente ad eccezione della ristrutturazione edilizia se non da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio. Per tali immobili sono comunque ammessi tutti gli interventi, compresa la demolizione integrale che comportino il mutamento di destinazione d'uso in essere per adeguarla a quella indicata dal PdR nel rispetto dei parametri e prescrizioni di zona. Per i soli immobili destinati ad attività produttive esistenti, insediate in lotti volumetricamente saturi, nei quali sia in atto alla data di adozione del PdR una destinazione d'uso, principale e complementare di cui di cui al TITOLO 5 conforme o meno a quella di zona sono



ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario e di innovazione produttiva e tecnologica nei limiti del 5% della Slp e della Sc esistenti, fatto salvo il rispetto delle singole prescrizioni di ogni zona, ad esclusione delle attività localizzate nelle aree di cui all'art. 31 oppure posti nelle fasce di rispetto nelle fasce di rispetto di cui seguenti: art. 36, art. 37, art. 38, art. 17 comma 2, per le quali sono ammessi incrementi nei limiti del 5% della sola Slp.

4. Nelle zone di recupero, fatte salve le prescrizioni di zona, è ammesso l'utilizzo a fini residenziali o per destinazioni d'uso compatibili del rapporto di copertura nonché della volumetria, residenziale e non, esistente, alla data di adozione del PdR subordinatamente a Piano Attuativo, e, se presenti, alla demolizione degli immobili di cui all'art. 25. classe F e di norma alla demolizione e ricostruzione degli immobili di cui all'art. 25 classe D.
5. Nelle zone di recupero e nel Tessuto Rurale di cui all'art. 29 è facoltà dell'Amministrazione Comunale e del richiedente, in presenza di Studi Preliminari all'Attuazione del PdR di cui all'art. 12 che non comportino l'utilizzo dei diritti e degli incrementi di cui all'art. 9 ricorrere al permesso di costruire convenzionato per gli aspetti plano volumetrici, anziché a Piano Attuativo, nel caso di conformità alle indicazioni degli studi stessi. Il permesso di costruire convenzionato è prescritto per gli interventi non soggetti a pianificazione attuativa obbligati a raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico o generale previsti nel Ddp di valore pari alla maggiore utilità economica effetto della mancata cessione come indicato nella Tabella 6. Utilità economica effetto della mancata cessione delle aree contenuta nel Ddp stesso ⁵.
6. La volumetria esistente è calcolata come prodotto tra la superficie coperta esistente e l'altezza reale misurata all'intradosso dell'ultimo piano di copertura ed è computata senza tenere conto delle sovrastrutture recenti prive di valore storico; i volumi degli edifici di classe F e



classe D di cui all'art. 25 sono computati esclusivamente se l'intervento prevede la loro demolizione integrale. In caso di copertura a falde si considera l'altezza media tra la linea di gronda e quella di colmo nell'esclusivo caso di presenza di sottotetti aventi requisiti di agibilità e abitabilità con permanenza di persone.

art. 14 Definizioni dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici

1. Indici urbanistici

1) St = Superficie territoriale (mq)
E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata esecutiva e attuativa ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi previste.

In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi già pubblici o di uso pubblico non oggetto di valorizzazione e/o sdemanializzazione;
- le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché ai relativi nodi e svincoli se esistenti;
- le strade private aperte al pubblico transito.

In essa sono comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal PGT incluse nella perimetrazione del comparto;
- le aree di rispetto stradale, se incluse nella perimetrazione del comparto.

2) Stp = Superficie territoriale pubblica (mq)
E' la superficie complessiva dell'area destinata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale a cui il Piano delle Regole assegna diritti edificatori trasferibili a compensazione della sua cessione gratuita al comune. La Stp è individuata nel PdS. La Stp individuata nel citato elaborato può essere spostata totalmente o parzialmente - a parità di quantità - in aree soggette a pianificazione esecutiva, individuate dal DdP, ad essa contigue



e/o confinanti, qualora si dimostri che tale spostamento è funzionale ad una migliore localizzazione - anche tramite accorpamento - delle aree previste per interventi di interesse pubblico o generale.

3) Itb = Indice di fabbricabilità territoriale di base (mc/mq)

Esprime il volume costruibile di base, per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento. Nella verifica è da computarsi il volume esistente ad eccezione di quello relativo ad immobili destinati ad attrezzature pubbliche di proprietà pubblica o privata se regolate con atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento. Nella verifica è da computarsi il volume relativo a servizi pubblici e di interesse pubblico destinati alla residenza ⁶

4) Itpe = Indice di fabbricabilità territoriale perequativo (mc/mq)

Esprime:

- la capacità edificatoria aggiuntiva maturata su aree di origine (Stp) e trasferibile verso ambiti di trasformazione e aree individuate dal Piano delle Regole;
- la capacità edificatoria aggiuntiva maturata in ambiti di trasformazione e trasferibile verso altri ambiti di trasformazione e aree individuate dal Piano delle Regole;
- la capacità edificatoria aggiuntiva maturata su aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 21 a 24, della Legge n. 308/2004 e trasferibile verso ambiti di trasformazione e aree individuate dal Piano delle Regole;
- la capacità edificatoria aggiuntiva derivante da atti di cessione e/o acquisizione di ambiti perequativi alla data di entrata in vigore del PGT.

5) Itz min/max = Indice di fabbricabilità territoriale di zona (mc/mq)

Esprime il volume realizzabile, per mq di superficie territoriale (St) interessata dato dall'indice Itb incrementato nella misura massima del 15%, in ragione dell'incentivazione all'esecuzione dei seguenti interventi:

- a. per interventi rivolti alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio



- energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali;
- b. per interventi per recupero di aree degradate o dismesse o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico - artistico;
 - c. in caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata, anche in locazione così come definita con deliberazione della Giunta Comunale. Alternativamente alle predette tipologie residenziali, possono essere realizzate opere pubbliche di valore strategico, individuate in sede di pianificazione attuativa, da realizzarsi anche all'esterno dell'ambito di trasformazione interessato, così come individuate nel Piano dei Servizi. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico - finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le menzionate tipologie residenziali, secondo criteri a tal fine specificamente stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale;
 - d. per utilizzo di diritti edificatori perequativi/compensativi provenienti da aree individuate dal Piano dei Servizi, alle quali è attribuita una capacità edificatoria, subordinatamente alla cessione gratuita al comune di queste ultime ovvero per utilizzo di diritti relativi ad atti di cessione e/o acquisizione di ambiti perequativi alla data di entrata in vigore del PGT.
- 6) $I_{tn} \text{ min/max} =$ Indice di fabbricabilità territoriale negoziale (mc/mq)
Esprime il volume/slp incrementale realizzabile, per mq di superficie territoriale (S_t) interessata dall'intervento soggetto a Piano Attuativo o atto di programmazione negoziata, riconosciuto in ragione rilevanti benefici di carattere pubblico.
- 7) $I_{tmax} =$ Indice di fabbricabilità territoriale massimo (mc/mq)
 $I_{tz} + I_{tpe} + I_{tn}$
- 8) $S_f =$ Superficie fondiaria (mq)
E' costituita dalla superficie edificabile, dedotte le aree relative a servizi e attrezzature pubbliche di proprietà pubblica o da cedere al



comune nonché le aree destinate dalle tavole di PGT alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli. Sono comprese le aree relative a servizi e attrezzature pubbliche, di proprietà privata regolate con atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento.

9) U_{tb} = Indice di utilizzazione territoriale di base (mq/mq).

Definisce la superficie lorda di pavimento (S_{lp}) costruibile per mq di superficie territoriale (S_t) interessata dall'intervento. Nella verifica è da computarsi la superficie lorda di pavimento ad eccezione di quella relativa ad immobili destinati ad attrezzature pubbliche di proprietà pubblica o privata se regolate con atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento.

10) U_{tpe} = Indice di utilizzazione territoriale perequativo (mq/mq)

Esprime:

- La capacità edificatoria aggiuntiva maturata su aree di origine (S_{tp}) e trasferibile verso ambiti di trasformazione e aree individuate dal Piano delle Regole;
- La capacità edificatoria aggiuntiva maturata in ambiti di trasformazione e trasferibile verso altri ambiti di trasformazione e aree individuate dal Piano delle Regole;
- La capacità edificatoria aggiuntiva maturata su aree soggette alle disposizioni di cui all'art. 1, commi da 21 a 24, della Legge n. 308/2004 e trasferibile verso ambiti di trasformazione e aree individuate dal Piano delle Regole;
- La capacità edificatoria aggiuntiva derivante da atti di cessione e/o acquisizione di ambiti perequativi alla data di entrata in vigore del PGT.

11) $U_{tz \min/\max}$ = Indice di utilizzazione territoriale di zona (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento realizzabile, per mq di superficie territoriale (S_t) interessata, dato dall'indice U_{tb} incrementato nella misura massima del 15%, in ragione dell'incentivazione all'esecuzione dei seguenti interventi:



- a. per interventi rivolti alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali;
 - b. per interventi per recupero di aree degradate o dismesse o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico - artistico;
 - c. in caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata, anche in locazione così come definita con deliberazione della Giunta Comunale. Alternativamente alle predette tipologie residenziali, possono essere realizzate opere pubbliche di valore strategico, individuate in sede di pianificazione attuativa, da realizzarsi anche all'esterno dell'ambito di trasformazione interessato, così come individuate nel Piano dei Servizi. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico - finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le menzionate tipologie residenziali, secondo criteri a tal fine specificamente stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale;
- 12) U_{tn} = Indice di utilizzazione territoriale negoziale (mq/mq).
Esprime l'incremento di slp realizzabile, per mq di superficie territoriale (S_t) interessata dall'intervento, riconosciuto in ragione rilevanti benefici di carattere pubblico. Nella verifica è da computarsi l'eventuale volume esistente.
- 13) U_{tmax} = Indice di utilizzazione territoriale massimo (mq/mq)
 $U_{tz} + U_{tpe} + U_{tn}$
- 14) I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)
E' il massimo volume costruibile per mq di superficie fondiaria (S_f). Nella verifica è da computarsi il volume esistente ad eccezione di quello relativo ad immobili destinati ad attrezzature pubbliche di proprietà pubblica o privata se regolate con atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento.



15) I_{fe} = Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (mc/mq)

È il volume (V) esistente computato come all' art. 13 comma 6 costruito per mq di superficie.

16) U_f = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)
Definisce la superficie lorda di pavimento (S_{lp}) massima realizzabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria (S_f). Nella verifica è da computarsi la superficie esistente ad eccezione di quello relativo ad immobili destinati ad attrezzature pubbliche di proprietà pubblica o privata se regolate con atto di asservimento, regolamento d'uso o atto di accreditamento.

2. Parametri urbanistici

1) V = Volume di un fabbricato (mc)
E' definito dal prodotto delle superfici lorde utili (S_{lu}) per l'altezza virtuale di 3,10 m.

2) S_f = Superficie fondiaria (mq)
E' costituita dalla superficie edificabile, dedotti gli spazi previsti o già di uso pubblico nonché le aree destinate dalle tavole di P.R.G alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli.

3) S_c = Superficie coperta (mq).
È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali e delle strutture (o delle costruzioni), con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili minori di 1,50 m. Dalla superficie coperta è esclusa la superficie destinata a parcheggio coperto per una superficie massima pari ai rapporti di cui all' art. 15.

4) R_c = Rapporto di copertura (%).
È il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta (S_c) e superficie fondiaria (S_f).

5) R_p = Rapporto di permeabilità dei suoli urbani
Esprime il rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie



fondiarie delle zone di espansione e di trasformazione.

Per superficie permeabile in modo profondo si intende la superficie scoperta in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione.

- 6) Rb = Dotazione aree verdi piantumate esprime il rapporto tra superficie territoriale e superficie piantumata ad alberi di alto fusto, di norma disposti a quinconce.
- 7) Volumi tecnici e interventi per il risparmio energetico e per la coibentazione acustica

1. I sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura, sono considerati volumi tecnici e non sono computati ai fini volumetrici e di utilizzazione territoriale.

2. Le serre bioclimatiche, di profondità massima di m 1 e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano accessibili solo dall'esterno e non siano destinate alla permanenza di persone, che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo od esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.

3. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sulla coibentazione acustica e per migliorare la qualità degli edifici, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione



della superficie lorda di pavimento (s.l.p.), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate.

4. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dalle norme vigenti all'atto della presentazione dell'istanza, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

5. L'applicazione del presente articolo negli edifici esistenti deve essere compatibile con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e delle cascate.

- 8) Dop = Dotazioni massime di servizi pubblici (mq/abitante)

Esprime la dotazione massima di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico stabilita dal Piano dei Servizi da applicare nelle aree soggette a pianificazione esecutiva nel TUC. La dotazione Dop è esclusivamente applicata sul Vz o sul Utz, determinando la superficie massima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessarie a soddisfare i bisogni previsti dallo strumento esecutivo per gli abitanti o slp in esso previsti.



3. Parametri edilizi quantitativi

- 1) Slu = Superficie lorda utile (mq)
Esprime la somma delle superfici chiuse destinate alla residenza o alle attività compatibili con le destinazioni di zona ad esclusione di quelle considerate come Snr. E' misurata al lordo dei muri perimetrali e al netto dei parcheggi non eccedenti i rapporti di cui al successivo art. art. 15.1. L'eventuale quota di parcheggi eccedente tali rapporti non è da sottoporsi alle verifiche di cui allo stesso art. 15.1.

- 2) Snr = Superficie non residenziale (mq)
Esprime la superficie destinata ai servizi e ai vani accessori misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Concerne i seguenti vani: cantinole e locali accessori, con altezza netta massima di m 2,40 e rapporto di aeroilluminazione massimo di 1/10, soffitte, con altezza netta massima al colmo di m 2,40, altezza netta massima all'imposta di m 1,00 e rapporto di aeroilluminazione massimo di 1/10, direttamente annesse o meno all'unità immobiliare sottostante; locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, superficie dei collettori verticali riferita alle scale comprensiva dei pianerottoli comuni e agli impianti di risalita, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze; androni di ingresso e porticati liberi di uso privato e pubblico; logge e balconi. Le autorimesse singole e collettive e in generale le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio e quindi sul calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 12/2005.

- 3) Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)
Esprime la somma delle superfici chiuse fuori terra e interrare, purché con caratteristiche di agibilità, destinate ad attività produttive secondarie e terziarie. Comprende anche tutti i locali e gli spazi accessori, anche del tipo "copri e scopri" e strumentali all'attività produttiva purché funzionalmente e/o strutturalmente ad essa collegati, soppalchi compresi. E' misurata al lordo dei muri



perimetrali, al netto dei collettori verticali (scale, vani ascensore, canne fumarie e canne per lo smaltimento dei rifiuti) e al netto delle parti coperte ma non chiuse se a sbalzo. Non sono considerate nel calcolo le tettoie destinate al riparo di spazi riservati al parcheggio.

4. Parametri edilizi morfologici

- 1) H (H_f altezza del fronte, H_t altezza della testata) = Altezza degli edifici (m)

Esprime la misura della distanza intercorrente tra la quota del piano di spiccato e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano anche se non abitabile; nel caso di copertura a falde si considera l'altezza media tra la più alta linea di gronda, comunque rilevata, e quella di colmo ad esclusione degli abbaini; non sono computati i volumi tecnici costruiti sopra la copertura del fabbricato quando le loro dimensioni e caratteristiche siano giustificate da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza; non sono altresì computati i parapetti, anche pieni, delle coperture praticabili se non superiori a 1,50 m.

- 2) D_c (D_{fc} , D_{tc}) = Distanza dai confini (m)

Esprime la distanza intercorrente tra le pareti esterne (fronte o testata, se specificato) delle costruzioni e la linea di confine della proprietà, misurata linearmente; aggetti o sporti superiori a 1,50 m concorrono completamente per tutta la lunghezza dell'aggetto alla distanza del fabbricato dai confini. La distanza dai confini non va verificata:

- nel caso della contemporanea realizzazione secondo un progetto unitario, di due nuovi edifici posti in aderenza;
- nel caso della realizzazione di un edificio posto in aderenza ad altro preesistente, purché l'altezza del primo non superi l'altezza del secondo, fatte salve le altezze massime consentite per ciascuna zona omogenea;
- in presenza di una convenzione tra confinanti, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, destinata alla realizzazione di costruzioni sulla base del principio di prevenzione, fatte salve le distanze tra edifici consentite per ciascuna zona omogenea.



- nel caso di cabine elettriche così come riportato nell'art. 30. .

Salvo le verifiche delle prescrizioni di cui ai successivi due punti e di quelle definite per le singole zone. De = Distanze dagli edifici (m).

Ds = Distanza dalla strada (m)

E' la misura intercorrente tra le pareti esterne delle costruzioni , o porzioni di esse ed il confine stradale, definito dall'art. 3, punto 10, del D.Lgs 285/1992, calcolata linearmente, nel rispetto dei distacchi previsti dalle leggi vigenti e dalle presenti norme e in relazione alle singole zone urbanistiche Nei casi di demolizione e ricostruzione e/ o di nuova costruzione di edifici posti su confini stradali, gli aggetti, e i balconi, fatti salvi gli sporti di gronda, concorrono, per tutta la lunghezza dell'aggetto, alla distanza del fabbricato dai confini ad eccezione di edifici che sono oggetto di Piani Attuativi anche con previsioni planovolumetriche o Strumenti preliminari all'attuazione del PGT ⁷.

De = Distanza tra edifici (m)

Esprime la distanza intercorrente tra pareti esterne di edifici e/o costruzioni, o porzioni di essi, tra loro antistanti, misurate linearmente; ai fini della verifica non si tiene conto di sporti, aggetti, balconi, sopralzi come precisato al punto che precede.

A seconda dei casi la De può contemplare:

- Dff = Distanze tra fronti (m): esprime la distanza, misurata come sopra, tra pareti munite di aperture qualificabili come vedute;

- Dtt = Distanze tra testate (m): esprime la distanza, misurata come sopra, tra pareti non finestrate o munite di aperture qualificabili come luci;

- Dtf = Distanze fronte - testata (m) : esprime la distanza, misurata come sopra, tra pareti finestrate e tra pareti non finestrate o munite di aperture qualificabili come luci .

- 3) S/V = rapporto superficie/volume: esprime il rapporto tra la superficie dell'involucro edilizio esterno e il volume racchiuso al suo interno. Il rapporto S/V diminuisce con l'aumentare delle dimensioni di un edificio. Nel calcolo dell'involucro edilizio si tiene



conto della porzioni interrato, di quelle aderenti ad altri edifici e di quelle confinanti con vani non riscaldati.

art. 15 Parcheggi pertinenziali

1. Nelle aree di cui all' art. 9 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 10 mc;
- b) volumi a destinazione commerciale, terziaria, ricettiva, esercizi di vicinato, artigianato di servizio: minimo 1 mq per ogni 3,0 mq di Slp;
- c) volumi a destinazione commerciale, medie strutture di vendita: minimo 1 mq ogni 3,0 mq di Slp;
- d) volumi a destinazione artigianale od industriale: minimo 1 mq per ogni 3,0 mq di Slp;
- e) pubblico esercizio: minimo 1 mq per ogni 3,0 mq di Slp con le eventuali aggiunte definite dal successivo comma 10 ;

La realizzazione di parcheggi privati su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale sarà consentita con le modalità previste dall'art. 9 della Legge 24.3.1989 n. 122.

2. Nel caso di documentata impossibilità di ricavare i parcheggi e/o le autorimesse private di cui al precedente comma 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 PRT 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.

3. All'interno del Nucleo di Antica Formazione , nei casi di 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. Nel qual caso vige quanto riportato nel comma precedente.
4. 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 Slu, Slp o di volume di nuova formazione.
5. I parcheggi di cui al presente articolo non possono essere realizzati lungo il confine prospettante né le strade pubbliche, esistenti o di previsione, né le strade private, né gli spazi pubblici o di uso pubblico ad eccezione della dotazione di cui al successivo comma 7.
6. 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 di 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.
7. Negli interventi di nuova costruzione di un numero maggiore di 4 u.i., ad esclusione degli interventi di ristrutturazione, ampliamento, sopralzo, cambio di destinazione d'uso con o senza opere, non subordinati a Piani Attuativi e ad esclusione nei Tessuti della Città Storica, in aggiunta a quanto riportato nel precedente comma 1 è fissata la seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali per le rispettive attività insediabili, al netto di spazi di



accesso e manovra, da localizzare nell'area di pertinenza, esternamente alla recinzione del lotto di appartenenza e accessibili dalla strada sia questa pubblica o privata.

- ~ a) volumi a destinazione residenziale: 30% della superficie di cui al comma 1 lettera a), con una dotazione minima di 1 posto auto;
- ~ b) volumi a destinazione commerciale, esercizi di vicinato, o terziaria, ricettiva, pubblico esercizio, artigianato di servizio e volumi a destinazione commerciale, medie strutture di vendita: 60 % della superficie di cui al comma 1 lettera b) e c);
- ~ c) volumi a destinazione artigianale od industriale: 20 % della superficie di cui al comma 1 lettera d).

Le dotazioni a parcheggio di cui alle precedenti lettere a), b), c), sono quantificate considerando un numero intero di posti auto, arrotondato all'eccesso, aventi dimensioni minime di m 2,5x5,00.

In caso di accertato impedimento tecnico di carattere viabilistico da creare grave pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e ciclopeditonale, attestato da parte del Corpo di Polizia Municipale, la dotazione di cui al presente comma non è dovuta.

8. Sono consentiti interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree cortilive nel rispetto della normativa vigente.
9. I parcheggi pertinenziali e non, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge e ai sensi del presente articolo, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito .
10. Nel caso di nuovi pubblici esercizi o trasferimenti dell'attività, con superficie di somministrazione maggiore a mq 250, in aggiunta al 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 dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" 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 il Comune, 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, purchè 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.

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 2. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, è consentita la monetizzazione della dotazione di cui al presente comma, con l'esclusione delle superfici di somministrazione maggiori a 500 mq per cui la monetizzazione è ammessa nella misura massima del 50%. In ogni caso la dotazione di parcheggi viene assicurata a diretto servizio



dell'esercizio pubblico. Per particolari attività di esercizi pubblici che potrebbero comportare una consistente movimentazione di automezzi, l'Amministrazione Pubblica si riserva di comunque la facoltà di non monetizzare tutto o parte del 50% di cui al relativo comma, ma di chiedere all'esercente e/o proprietario dell'immobile - all'atto della costruzione e/o ristrutturazione dell'immobile - di dotarsi di parcheggi sino alla misura del 100% degli spazi per parcheggi pertinenziali dovuti.



TITOLO 3 TUTELA E RIQUALIFICAZIONE PAESISTICA

art. 16 Tutela e valorizzazione paesistica

1. Ai sensi dell'art. 35, comma 1 delle NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici ivi compresi i Piani Attuativi, ancorché interessanti aree non vincolate paesaggisticamente, sono sottoposti a verifica di compatibilità paesistica con il contesto nel rispetto dei disposti di cui ai successivi articoli della Parte IV "Esame paesistico dei progetti" delle NTA del PTPR stesso. Gli elaborati del PdR definiscono le classi di sensibilità paesistica ai sensi dell'art. 34.2 lettera a) del PTPR;
2. Per le Zone di tutela a valore paesistico per come definite e individuate negli elaborati del Parco Agricolo Sud Milano, sono da rispettarsi per l'attuazione degli interventi, oltre alle prescrizioni definite per le singole zone dall'apparato delle presenti NTA, tutte le prescrizioni normative delle NTA del Parco ⁸;
3. Per le Emergenze storico architettoniche e manufatti della storia agraria per come definite e individuate negli elaborati del Parco Agricolo Sud Milano, sono da rispettarsi per l'attuazione degli interventi, oltre alle prescrizioni definite per le singole zone dall'apparato delle presenti NTA, tutte le prescrizioni normative delle NTA del Parco ⁹;
4. Per i percorsi di interesse storico paesistico per come definiti e individuati negli elaborati del Parco Agricolo Sud Milano, sono da rispettarsi per l'attuazione degli interventi, oltre alle prescrizioni definite per le singole zone dall'apparato delle presenti NTA, tutte le prescrizioni normative delle NTA del Parco, titolo III, Capo IV, art. 43 ¹⁰;



5. Gli elaborati grafici del PdR individuano le Classi di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale ai senso dell'art. 34.2 del Piano Territoriale Regionale - Paesaggio.
6. Tutti gli interventi lungo le sponde del naviglio dovranno verificare i criteri di intervento previsti nel PTR ¹¹.

art. 17 Protezione dei corsi d'acqua

1. Ambito di tutela del Naviglio della Martesana. Tale ambito, per come individuato degli elaborati del PdR, è soggetto al vincolo di cui D.Lgs 42/2004 e ogni intervento dovrà essere conforme al Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi. All'interno dello stesso ambito sono individuate negli elaborati grafici del PdR, ai sensi dell'art. 34.2 lettera b) della NTA del Piano Paesistico Territoriale Regionale, una differente modalità di rappresentazione grafica, tre fasce, definite sulla base della rilevanza storica nella formazione del tessuto urbano con specifico riferimento al ruolo del naviglio Martesana, all'interno delle quali, con esclusione delle aree sottoposte alla disciplina del DdP, le modalità di intervento sono differenziate secondo le seguenti prescrizioni:
 - a) prima fascia ed esclusivamente per gli interventi visibili dal naviglio: nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto il mantenimento dei volumi, sagoma e sedime. Nel caso di nuova costruzione sono da privilegiare soluzioni che prevedano edificazione con 2 piani f.t. ed eventuale mansarda abitabile e con edificazione a cortina se lungo l'alzaia. Sono sempre richiesti: le coperture a coppi canale solo nei casi individuati dalla Commissione Paesaggio¹², 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. Gli interventi non potranno prevedere pannelli fotovoltaici o solari apposti su falde in vista di spazi e luoghi pubblici. Per le cortine edilizie esistenti lungo



l'alzaia del Naviglio Martesana poste nel Nucleo Storico tra il ponte di Via Milano e la passerella pedonale posta in asse con via Diaz, non è comunque assentibile alcuna alterazione della quota di gronda e della quota di colmo della copertura. L'eventuale modificazione della continuità di fronti e facciate potrà essere valutata in sede di predisposizione di Piano Attuativo di Studi preliminari all'attuazione del PGT;

- b) seconda fascia ed esclusivamente per gli interventi visibili dal naviglio: nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto il mantenimento dei volumi, sagoma e sedime.; gli interventi eventuali di completamento su lotti liberi interclusi devono assicurare il rispetto delle tipologie prevalenti; la modifica dell'assetto attuale è assentibile solo mediante Piano Attuativo di esclusiva iniziativa privata odi Studi preliminari all'attuazione del PGT;
 - c) terza fascia, edificazione recente e non visibile dall'alzaia: la compatibilità al vincolo paesistico del Naviglio Martesana della edificazione conforme alle presenti norme verrà valutata in sede di procedimento per il rilascio dell'autorizzazione di cui Titolo V Parte II della LR 12/2005.
 - d) Divieto di edificazione nei 100 mt dal Naviglio Martesana, nei territori ricompresi nel Parco regionale, ai sensi dell'art. 42 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco ¹³.
2. Per le Zona di protezione delle pertinenze fluviali per come definite e individuate negli elaborati del Parco Agricolo Sud Milano , sono da rispettarsi per l'attuazione degli interventi, oltre alle prescrizioni definite per le singole zone dall'apparato delle presenti NTA, tutte le prescrizioni normative delle NTA del Parco Agricolo Sud Milano artt. 1 e 33.
3. Qualunque opera di competenza comunale relativamente al sistema del naviglio dovrà essere rivolta al progressiva eliminazione delle criticità che ostacolano o impediscono la navigabilità anche prevedendo la possibilità di attracco delle imbarcazioni (imbarcadero) ¹⁴.



TITOLO 4 DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

art. 18 Criteri generali di attuazione dei Piani urbanistici attuativi

1. I Piani urbanistici attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, fissano in via definitiva la misura degli indici determinati con l'applicazione delle disposizioni contenute nelle presenti norme. Detti indici vanno applicati sulle aree di pertinenza dei Piani, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, considerando nel conteggio massimo consentito anche i volumi o le Slp preesistenti e da mantenere ad eccezione degli immobili destinati ad attrezzature pubbliche di proprietà pubblica. Nel conteggio massimo consentito non vengono considerati i volumi o slp destinati a servizi e attrezzature pubbliche di uso pubblico in cessione all'amministrazione comunale o di servizi e attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso. Nel conteggio massimo consentito possono essere compresi i volumi o slp attribuiti con l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 20 comma 2;
2. I Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, sono costituiti dagli elaborati prescritti dalla vigente legge nazionale e regionale ivi compresi gli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto. Preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo. Nei casi descritti all'art. 26 comma 2 lettera c), comma 3 lettera d), all'art. 28 comma 2 lettera c) , all'art. 31 comma 1 lettera a), b), c), comma 2 lettera a) i soggetti proponenti dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione corredata dalla Scheda di Valutazione allegata al DP, dichiarando le slp o le volumetrie che intendono realizzare in base all'applicazione degli indici incentivanti Itz/Utz di cui all'art. 21 comma 3 nonché se intendono avvalersi degli indici incrementali



Itn/Utn di cui al medesimo articolo e dell'indice aggiuntivo Itpe/Utpe di cui all'art. 20 dando riscontro della provenienza/disponibilità dei volumi/slp. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica, valutazione e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici. Il Comune valuterà le istanze e accoglierà le richieste entro 90 gg lavorativi dalla data di presentazione, fissando in via definitiva l'indice da applicare, le attrezzature pubbliche da realizzare, le aree in cessione o l'ammontare della monetizzazione. Il predetto termine può essere interrotto una sola per integrazioni documentali, con provvedimento da assumere entro 30 gg lavorativi dalla data di presentazione dell'istanza. In tale caso il termine di 90 gg decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il piano potrà essere presentato con l'applicazione degli indici base (Itb/Ut看) al netto dell'applicazione degli indici incentivanti, incrementali e aggiuntivi.

3. Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, nei piani attuativi di cui all'art. 26 comma 2 lettera c), comma 3 lettera d), all'art. 28 comma 2 lettera c), all'art. 31 comma 1 lettera a), b), c), comma 2 lettera a) non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.
4. Sono sempre fatte salve le slp/vol esistenti, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e ricostruzione. Tali quantità sono ricomprese nel conteggio massimo consentito dal piano ad eccezione degli immobili destinati ad attrezzature pubbliche di proprietà pubblica.
5. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale e del richiedente, nel caso di Piani Attuativi che non comportino l'utilizzo degli incrementi di cui all'art. 21 ovvero dei diritti di cui all'art. 20, ricorrere alle procedure di adozione di cui al comma 4 dell'art. 14 della LR 12/2005;



6. I Piani urbanistici attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ¹⁵.

art. 19 Dotazione di aree e servizi nei Piani urbanistici attuativi

1. I Piani urbanistici attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata devono prevedere la dotazione di servizi indicata nel Piano dei Servizi nel paragrafo "Obiettivi quantitativi: livello di dotazioni socialmente acquisito" e nelle presenti norme, anche in interrato o in strutture multipiano. Tale dotazione, deve essere, di norma, reperita all'interno del perimetro dei Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, esclusivamente in misura pari a quella necessaria a supportare le funzioni in loco così come indicata per ciascun Piano nelle tabelle relative e in ogni caso, non inferiore a quanto sotto riportato:
 - residenziale: mq 18/abitante ogni 150/mc per abitante teorico;
 - produttivo di nuovo impianto: mq 15 ogni 100 mq di Slp;
 - direzionale, terziario, pubblici servizi : mq 150 ogni 100 mq di Slp;
 - commerciale: vale quanto riportato nel PdS nel paragrafo "Obiettivi quantitativi: livello di dotazioni socialmente acquisito" e nelle presenti norme.

Fatte salve le limitazioni previste dal PdS, eventuali minori dotazioni possono essere ammesse condizionatamente alla cessione di equivalenti dotazioni in aree esterne all'ambito o alla loro monetizzazione.

2. In tutti le aree soggette a pianificazione attuativa e nelle Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico e comunale di cui all'art. 30, possono essere consentite dal Consiglio Comunale soluzioni compositivo-planovolumetriche modificative del rapporto di copertura nonché dei rapporti di altezza e di distanza tra fabbricati ricompresi nell'ambito oggetto dell'intervento,



che non modifichino i rapporti metrici e parametrici oltre il 30% dei valori prescritti per la zona, purché ciò non comporti un aumento della volumetria e/o Slp massime consentite. Tali modifiche sono tuttavia relative alla migliore utilizzazione dell'area consentita e pertanto devono comunque dimostrare il mantenimento della qualità complessiva che, nelle varie zone, è affidata alle presenti NTA.

3. Salvo diversa prescrizione contenuta nella convenzione contestualmente alla stipula della stessa, devono essere cedute gratuitamente le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico in misura non inferiore alle dotazioni per servizi pubblici e di interesse stabilite dal PdS e dalle presenti norme in relazione all'insediamento previsto.
4. Le aree da cedere devono essere individuate entro l'ambito del piano attuativo indicato nelle tavole di azionamento con perimetrazione specifica. L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare il reale utilizzo delle aree destinate a alle dotazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico, che per caratteristiche qualitative e dimensionali dovranno risultare idonee all'uso previsto. Qualora l'acquisizione di tali aree non soddisfi le quantità minime previste dal piano attuativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale confermare tale minore cessione. In tale caso, a conguaglio della differenza tra la superficie dovuta di cessione e quella ceduta, all'atto della stipula della convenzione i lottizzanti corrispondono al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.
5. I Piani Attuativi adottati e approvati alla data di adozione del PGT e individuati negli elaborati grafici del Pdr come Piani in Itinere, sono regolamentati dalla normativa dei piani stessi fino alla scadenza del termine previsto dai piani medesimi per l'attuazione degli interventi dagli stessi previsti. Sono ammesse varianti di detti piani esclusivamente per l'adeguamento - totale o parziale - alle previsioni del PGT. I Piani



Attuativi che non comportino l'utilizzo degli incrementi di cui all'art. 21 ovvero dei diritti di cui all'art. 20 sono approvati con le procedure di cui al comma 4bis dell'art. 14 della LR 12/2005. Analoga procedura può essere adottata nei casi di Varianti a Piani Attuativi approvati in conformità al PGT. Ai sensi dell'art. 25.2 della LR 24/2006 "Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente", i Piani in itinere convenzionati alla data di adozione del PGT posti nella zona omogenea C di PRG, quale forma di incentivazione, possono avvalersi della facoltà di cui all'art. 21 comma 3 condizionatamente: al mantenimento dei parametri edilizi massimi del Piano, al raggiungimento, per l'intero comparto, degli obiettivi indicati all'art. 10 comma 3 lettera a) ridotti del 50% in ragione dell'avvio dei cantieri e all'adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico con i criteri convenzionati o alla loro monetizzazione o, in alternativa, alla esecuzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, individuate dal PdS il cui valore non sia inferiore al provento della monetizzazione; l'obiettivo si intende raggiunto anche con la copertura del 60% del fabbisogno annuo di energia per acqua calda sanitaria e riscaldamento attraverso il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili. Fatto salvo l'ottenimento degli obiettivi di cui sopra, i diritti non realizzati sono registrati nel registro di cui all'art. 47 con l'indicazione degli obiettivi di risparmio energetico da raggiungere attraverso il loro utilizzo; detti piani sono approvati con le procedure di cui al comma 4bis dell'art. 14 della LR 12/2005.

7. Non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plani volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.



art. 20 Indici perequativi e indici edificatori nei Piani Attuativi

1. Gli indici di cui ai successivi commi si applicano nei Piani Attuativi previsti dal PDR ad esclusione delle aree IC3 e IC4.
2. Gli strumenti esecutivi previsti dal PdR, in misura non superiore al 30% della capacità edificatoria, così come determinata nel successivo art. 21, hanno la facoltà di acquisire e utilizzare diritti edificatori provenienti da altre aree, solo nei seguenti casi:
 - a) se i diritti provengono da Ambiti di Trasformazione previsti nel DP, con conseguente diminuzione proporzionale della capacità edificatoria dell'Ambito di origine (Itb o Utb) da iscrivere nel registro delle cessioni dei diritti di cui all'art. art. 47.

nonché se i diritti provengono:

- b) dalle aree di perequazione (Stp) individuate dal Piano dei Servizi, alle quali è attribuita una capacità edificatoria, subordinatamente alla cessione gratuita al comune di queste ultime;
- c) da altre aree disciplinate a piano attuativo dal Piano delle Regole con conseguente diminuzione proporzionale della capacità edificatoria dell'Ambito di origine (Itb o Utb) da iscrivere nel registro delle cessioni dei diritti di cui all'art. 47;
- d) da atti di cessione e/o acquisizione di ambiti perequativi alla data di entrata in vigore del PGT e di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
- e) se i diritti provengono dalle aree anche non disciplinate a piano attuativo dal Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 1, commi da 21 a 24, della Legge 15 dicembre 2004, n. 308;

Ad esclusione di quanto indicato nella precedente lettera d), nel caso di acquisizione e utilizzo per destinazioni d'uso R di diritti relativi a quote di capacità edificatoria non residenziale, il limite del 30% è ridotto di 1/4; tale facoltà



implica inoltre che l'equivalenza tra i diritti trasferiti e quelli utilizzati nell'Ambito di destinazione sia raggiunta attraverso l'uguaglianza dei loro valori monetari anziché dalla loro consistenza.

3. L'utilizzo della facoltà di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e) è subordinato alla cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale esterne al perimetro dell'ambito, individuate dal Piano dei Servizi e valutate sulla base dell'analisi dei carichi di utenza indotti dalle nuove destinazioni d'uso, o in alternativa:
 - alla monetizzazione del valore delle aree non cedute;
 - alla esecuzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, individuate dal PdS il cui il valore non sia inferiore al provento di cui al punto precedente.

art. 21 *Disciplina trasformazione dei Piani Attuativi*

1. Ai Programmi Integrati di Intervento o agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, individuati dal PdR, si applicano, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Schede di indirizzo per l'assetto del territorio, la disciplina sotto riportata.
2. I Programmi Integrati di Intervento o agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, individuati dal PdR esprimono la capacità edificatoria Itb e Utb così come riportata nel TITOLO 6 e nelle Schede di indirizzo per l'assetto del territorio del PdR;
3. I predetti indici possono essere aumentati fino al 15%:
 - a) per interventi rivolti alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, col raggiungimento degli obiettivi indicati all'art. 10 comma 3 lettera a) ridotto della metà;
 - b) per interventi per recupero di aree degradate o dismesse o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico - artistico;



- c) in caso di realizzazione di edilizia residenziale convenzionata e/o agevolata, anche in locazione così come definita con deliberazione della Giunta Comunale. Alternativamente alle predette tipologie residenziali, possono essere realizzate opere pubbliche di valore strategico, individuate in sede di pianificazione attuativa, da realizzarsi anche all'esterno dell'ambito di trasformazione interessato, così come individuate nel Piano dei Servizi. Il valore di tali opere deve essere corrispondente all'equilibrio economico - finanziario che si sarebbe determinato qualora si fossero realizzate le menzionate tipologie residenziali, secondo criteri a tal fine specificamente stabiliti con deliberazione della Giunta Comunale;
4. Fatta salva la quota minima di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale previste dal PdS e idonee a supportare in loco le funzioni previste sulla base di quanto determinato con l'applicazione del precedente comma 3, a fronte del conseguimento di rilevanti e strategici obiettivi di carattere e interesse generale e non direttamente funzionali e riferibili al Programma Integrato di Intervento o agli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale di applicazione, quali:
- a) il miglioramento delle condizioni di urbanità ossia l'innalzamento qualitativo e quantitativo delle possibilità e opportunità di relazione sociale, istruzione, svago, cultura e frequentazione tra i cittadini;
 - b) l'innalzamento delle condizioni di urbanizzazione e di funzionalità di parti rilevanti di territorio comunale;
 - c) il miglioramento delle condizioni ambientali generali;
 - d) la tutela e lo sviluppo dell'economia locale nelle forme di massima sostenibilità ambientale,
- da valutarsi da parte di apposita Commissione Tecnico/consultiva da costituire con regolamento entro 60 gg dalla data di approvazione del PGT, attraverso l'applicazione dei parametri contenuti nella "Scheda di Valutazione" allegata al DdP, la capacità edificatoria di ciascuna area è



incrementabile nella misura indicata con l'applicazione dell'indice Itn e Utn solo nei seguenti casi:

- 1) cessione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale esterne al perimetro dell'ambito, individuate dal PdS e valutate sulla base dell'analisi dei carichi di utenza indotti dalle nuove destinazioni d'uso o, in alternativa la monetizzazione dell'utilità economica rappresentata dall'incremento della capacità edificatoria, valutata a prezzi di mercato correnti ovvero l'esecuzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, individuate dal PdS il cui il valore non sia inferiore al provento di cui sopra.

5. Nel caso di avvalimento dei casi di cui art. 20 comma 2 e ad esclusione delle aree IC3 e IC4, i valori e limiti dei parametri urbanistici ed edilizi morfologici di cui all'art. 14 riportati nel TITOLO 6 e nelle Schede di indirizzo per l'assetto del territorio del PdR nonché le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle stesse, potranno essere determinati all'atto della redazione dello strumento esecutivo previa elaborazione di Documento Direttore da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Analogamente si procede nei casi di cui all'art. 21 comma 4 e ad esclusione dell'area IC4, qualora l'altezza proposta per gli edifici ed impianti oggetto di intervento risulti incrementata fino ad un massimo non superabile pari al 50% di quella riportata nel TITOLO 6 e nelle. Schede di indirizzo per l'assetto del territorio del PdR

6. Gli indici di cui ai commi precedenti si applicano esclusivamente all'interno del perimetro dei Programmi Integrati di Intervento, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. Non si applicano alle aree esterne i cui diritti vengono inclusi negli nei Piani Attuativi.



TITOLO 5 DESTINAZIONI D'USO

art. 22 Destinazioni d'uso

1. Il PdR individua nei successivi commi le attività di cui è ammesso l'insediamento, prescrivendo destinazioni d'uso principali, complementari e non ammesse degli immobili in esse localizzati e/o previsti.
2. Fatto salvo quanto riportato all'art. 13 comma 3 risultano pertanto non ammissibili le destinazioni d'uso in contrasto con quelle di zona o con prevalente presenza, rispetto alla destinazione d'uso principale, di destinazioni d'uso complementari tali da comportare una riconoscibile autonomia funzionale dell'intervento.
3. In presenza di destinazioni d'uso ricettive - principali o complementari - ogni richiesta di intervento urbanistico o edilizio posto in aree a destinazione e/o vocazione industriale artigianale deve essere preceduto da una valutazione acustica preventiva in conformità alle disposizioni vigenti, rivolta a determinare la compatibilità ambientale dell'intervento in relazione alla eventuale presenza di pregiudizio per il benessere dei fruitori dell'attività ricettiva e per la continuità dell'esercizio delle attività produttive confinanti e contermini anche appartenenti al medesimo lotto, determinata dalla previsione ricettiva. A tal fine il richiedente acquisirà parere preventivo da parte di ARPA ¹⁶.
4. Le disposizioni inerenti l'insediamento e la regolamentazione delle attività commerciali dovranno sempre tenere conto di quanto prescritto nell'allegato Piano delle Regole, Attività Commerciali ed Assimilate ¹⁷.



1) R - residenziale

1. Destinazione d'uso principale:
 - a) Residenziale.

2. Destinazione complementare:
 - a) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - b) Attività terziarie quali studi professionali ed agenzie come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - c) Attività ricettive e per la somministrazione come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - d) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - e) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata.

3. Destinazione d'uso non ammesse:

R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali

TD - Terziario Direzionale;

TC - Terziario Commerciale;

TA - Terziario Avanzato;

TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;

TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;

IMP - impianti tecnologici;

IND - industriale artigianale;

AGR - produttiva agricola;

PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia



integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

2) R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali

Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo sud Milano¹⁸:

1. Destinazione d'uso principale:
 - a) Residenziale anche di valenza sociale, integrata con le destinazioni complementari sotto riportate, attività legate alla conduzione dell'azienda agricola, maneggi, allevamenti cinofili ed equini, attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata;
2. Destinazione complementare:
 - a) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, ad esclusione delle Cascine Raffredo, Mirabello, Molino Nuovo e Vecchia, per le quali le funzioni insediate dovranno essere coerenti alle disposizioni definite dalle NTA del Parco Agricolo Sud Milano;
 - b) Attività ricettive e per la somministrazione come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - c) Attività agrituristiche comprensive di spazi espositivi e culturali;
 - d) Attività sociali con laboratori artigianali connessi;
 - e) Attività di trattenimento e spettacolo, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - f) Attività sportive e ricreative con la presenza di residenza;



g) Attrezzature per pubblici servizi e per il tempo libero anche realizzabili tramite iniziativa privata.

3. Destinazione d'uso non ammesse:

R - residenziale,

TD - Terziario Direzionale;

TC - Terziario Commerciale;

TA - Terziario Avanzato;

TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;

TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;

IMP - impianti tecnologici;

IND - industriale artigianale;

AGR - produttiva agricola;

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

3) TD - Terziario Direzionale

1. Destinazione d'uso principale:

a) Sedi di attività amministrative, bancarie, finanziarie nonché enti e istituzioni pubbliche;

b) Attività terziarie quali studi professionali ed agenzie come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente ;

c) Attività ricettive e per la somministrazione come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

d) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata.

2. Destinazione complementare:

a) Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiania o per l'alloggio del proprietario, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu;



- b) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
- c) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
- d) Attività di trattenimento e spettacolo, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
- e) Attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.), come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente

3. Destinazione d'uso non ammesse:

- R - residenziale,**
- R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali**
- TC - Terziario Commerciale;**
- TA - Terziario Avanzato;**
- TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;**
- TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;**
- IMP - impianti tecnologici;**
- IND - industriale artigianale;**
- AGR - produttiva agricola;**
- PS - pubblici servizi**

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

4) TC - Terziario Commerciale

1. Destinazione d'uso principale:

- a) Medie strutture di vendita come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed



- Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
- b) Attività di commercio all'ingrosso come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - c) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - d) Attività ricettive e per la somministrazione come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - e) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - f) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata;
 - g) Attività di intrattenimento e spettacolo, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - h) Attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.), come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente.
2. Destinazione complementare:
- a) Uffici amministrativi legati all'attività nei limiti delle norme di zona;
 - b) Attività terziarie quali studi professionali ed agenzie, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, e destinazione Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiana o per l'alloggio del



proprietario, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu, in misura non superiore al 15 % della Slp degli edifici oggetto di intervento edilizio diretto o piano attuativo ad esclusione delle Attività commerciali e delle Attività di commercio all'ingrosso come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, dove tale percentuale è ridotta al 5 %;

3. Destinazione d'uso non ammesse:

R - residenziale,

R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali

TD - Terziario Direzionale;

TC - Terziario Commerciale;

TA - Terziario Avanzato;

TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;

TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;

IMP - impianti tecnologici;

IND - industriale artigianale;

AGR - produttiva agricola;

PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

5) TA - Terziario Avanzato

1. Destinazione d'uso principale:

a) Istituti per l'istruzione universitaria e/o servizi annessi anche di carattere residenziale

b) Tecnopoli per la produzione strategica e tecnologicamente avanzata, per la ricerca, l'innovazione e il trasferimento tecnologico;

2. Destinazione complementare:

a) Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiania o per



- l'alloggio del proprietario, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu;
- b) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - c) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - d) Attività di trattenimento e spettacolo come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - e) Attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.), come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - f) Attrezzature per lo sport o ricreative di eccellenza, idonee ad ospitare manifestazioni di rilievo provinciale, regionale o nazionale

3. Destinazione d'uso non ammesse:

R - residenziale,

R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali

TD - Terziario Direzionale;

TC - Terziario Commerciale;

TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;

TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;

IMP - impianti tecnologici;

IND - industriale artigianale;

AGR - produttiva agricola;

PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica



e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

6) TS - Terziario di Carattere Sovracomunale

1. Destinazione d'uso principale:
 - a) Centri congressi e funzioni ricettive annesse;
 - b) Attrezzature per lo sport, lo spettacolo o ricreative di eccellenza, idonee ad ospitare manifestazioni di rilievo provinciale, regionale o nazionale, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - c) Ospedali e centri per l'assistenza medica di livello sovracomunale
 - d) Insedimenti direzionali e terziari di livello sovra comunale.

2. Destinazione complementare:
 - e) Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiania o per l'alloggio del proprietario, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu;
 - f) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - g) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - h) Attività di trattenimento e spettacolo, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - i) Attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.) .), come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente



- j) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata;
- k) Insediamenti produttivi ed aree ecologicamente attrezzate di carattere sovra comunale.

3. Destinazione d'uso non ammesse:

R - residenziale,

R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali

TD - Terziario Direzionale;

TC - Terziario Commerciale;

TA - Terziario Avanzato;

TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;

IMP - impianti tecnologici;

IND - industriale artigianale;

AGR - produttiva agricola;

PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

7) TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale

1. Destinazione d'uso principale:

a) Centri Commerciali esclusivamente se prevedono anche funzioni legate all'intrattenimento e allo spettacolo di carattere polivalente (cinema/teatro e servizi annessi, sale congressi, ecc.) come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

b) Strutture commerciali unitarie (una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, quali Outlet, ecc.) rivolte in via prioritaria ad una offerta



merceologica relativa a: produzioni agroalimentari e/o produzioni legate alla industria energetica da fonti rinnovabili, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente; ;

c) Strutture espositive o legate a manifestazioni fieristiche di rilevanza provinciale o sovra provinciale.

2. Destinazione complementare:

a) Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiania o per l'alloggio del proprietario, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu;

b) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

c) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

d) Attività di trattenimento e spettacolo, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

e) Attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.), come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

f) Attrezzature per lo sport o ricreative di eccellenza, idonee ad ospitare manifestazioni di rilievo provinciale, regionale o nazionale;

g) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata.

h) Insediamenti per la logistica intesa come attività di stoccaggio, movimentazione e trasporto merci esclusivamente a favore delle attività produttive/commerciali di



cui al precedente numero 1) lettere a) e b) che contemplino elevata movimentazione di merci;

3. Destinazione d'uso non ammesse:
R - residenziale,
R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali
TD - Terziario Direzionale;
TC - Terziario Commerciale;
TA - Terziario Avanzato;
TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;
IMP - impianti tecnologici;
IND - industriale artigianale;
AGR - produttiva agricola;
PS - pubblici servizi
Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica, diversi dai casi di cui numero 1) lettere a) e b) e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

8) IMP - impianti tecnologici

1. Destinazione d'uso principale:
a) attrezzature e impianti tecnologici;
b) attrezzature e impianti ferroviari (stazioni, depositi, ecc);
c) attrezzature e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
d) vasche di laminazione e similari
2. Destinazioni d'uso complementari:
a) Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiania o per l'alloggio del proprietario, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu;
b) Uffici amministrativi legati all'attività nei limiti delle norme di zona.
3. Destinazioni d'uso non ammesse:
R - residenziale,
R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali



TD - Terziario Direzionale;
TC - Terziario Commerciale;
TA - Terziario Avanzato;
TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;
TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;
IND - industriale artigianale;
AGR - produttiva agricola;
PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

9) IND - industriale artigianale

1. Destinazione d'uso principale:
 - a) Attività relative alla produzione industriale e artigianale ad esclusione di:
 - attività suscettibili di causare incidenti rilevanti (art. 15.4 D.lgs. 334/99);
 - attività relative alle opere elencate negli allegati II, III della parte prima del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
 - b) Attività artigianali di servizio (compresi i laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - c) Impianti tecnologici di cui al comma 8;
2. Destinazioni d'uso complementari:
 - a) Attività terziarie quali studi professionali ed agenzie come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente,
 - b) Residenziale esclusivamente per una singola u.i. ad uso guardiania o per l'alloggio dei proprietari, per ogni unità locale, fino a max mq 150 di Slu ciascuno, attività espositive e di vendita (autosaloni, show-room, ecc.), in misura



non superiore al 30 % della Slp degli edifici oggetto di intervento edilizio diretto o piano attuativo, .), come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

- c) Uffici amministrativi legati all'attività nei limiti delle norme di zona;
- d) Spazi espositivi per la commercializzazione dei prodotti oggetto e non di produzione;
- e) Spacci, mense, negozi aziendali, locali ricreativi aziendali compresi gli impianti sportivi;
- f) Uffici ed impianti direzionali al servizio delle attività produttive entro il 30 % della Slp dell'intero impianto;
- g) Attività di trattenimento e spettacolo, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
- h) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata;
- i) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

R - residenziale,

R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali

TD - Terziario Direzionale;

TC - Terziario Commerciale;

TA - Terziario Avanzato;

TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;

TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;

IMP - impianti tecnologici;

AGR - produttiva agricola;

PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica



e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

10) **AGR - produttiva agricola**

Fatte salve le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo sud Milano¹⁹:

1. Destinazione d'uso principale:
 - a) Attività legate alla conduzione dell'azienda agricola;
 - b) Maneggi, allevamenti cinofili ed equini;
 - c) Impianti tecnologici di cui al comma 8;
 - d) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata.

2. Destinazioni d'uso complementari:
 - a) Attività agrituristiche comprensivi di spazi espositivi e culturali;
 - b) Allevamenti zootecnici in genere ad esclusione di quelli a carattere intensivo e/o industriale;
 - c) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

R - residenziale,
R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali
TD - Terziario Direzionale;
TC - Terziario Commerciale;
TA - Terziario Avanzato;
TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;
TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;
IND - industriale artigianale;

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.



11) PS - pubblici servizi

1. Destinazione d'uso principale:
 - d) Attrezzature per pubblici servizi, per il tempo libero e attività sportive anche realizzabili tramite iniziativa privata.

2. Destinazioni d'uso complementari:
 - e) Attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - f) Attività terziarie quali studi professionali ed agenzie come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - g) Attività ricettive e per la somministrazione come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - h) Attività artigianali di servizio (ad esclusione dei laboratori elencati nell'allegato al D.M. 5/09/94, classe 1°) e para-commerciali, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente;
 - i) impianti tecnologici di cui al comma 8;

3. Destinazioni d'uso non ammesse:

R - residenziale,
R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali
TD - Terziario Direzionale;
TC - Terziario Commerciale;
TA - Terziario Avanzato;
TS - Terziario di Carattere Sovracomunale;
TCS- Terziario Commerciale di carattere Sovracomunale;
IMP - impianti tecnologici;
IND - industriale artigianale;
AGR - produttiva agricola;
PS - pubblici servizi

Attività commerciali ed assimilate come individuate nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed



Assimilante" al quale si rinvia integralmente, Insediamenti per la logistica e ad esclusione di quanto elencato ai precedenti nr 1 e 2.

art. 23 Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere

1. Il cambio di destinazione d'uso di tutto o in parte di un immobile, eseguito con o senza opere, deve risultare conforme a quanto riportato nelle presenti norme e in particolare per ciò che riguarda la dotazione dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 15;
2. Non costituiscono cambi d'uso senza opere i mutamenti di destinazione risultanti da interventi ad essi preordinati o funzionali anche eseguiti nel quinquennio precedente alla data di richiesta, comunicazione o accertamento dell'avvenuto mutamento. In tali casi e in assenza di dichiarazione di non funzionalità e non preordinarietà al cambio d'uso delle opere eseguite, gli interventi, se conformi al PGT, saranno assoggettati alla corresponsione degli oneri dovuti.
3. Costituisce variazione del fabbisogno di standards il mutamento, in un intero immobile, dalle esistenti destinazioni d'uso alle sole destinazioni complementari ovvero ogni mutamento eseguito senza opere edilizie su immobili o parti di essi finalizzato alla realizzazione di esercizi commerciali, ad esclusione di quelli di vicinato e i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggiore peso insediativo per i fabbricati oggetto di convenzionamento in attuazione di un piano attuativo. In tali casi le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse previa modifica della convenzione urbanistica, condizionatamente al reperimento o alla monetizzazione, se assentita dall'Amministrazione Comunale, degli standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto a quella già attribuita dalla precedente.
4. Costituisce cambio di destinazione d'uso rispetto alla destinazione attuale dell'immobile:



- il nuovo insediamento di pubblico esercizio;
 - la variazioni di servizio offerto e di denominazione assunta dal pubblico esercizio;
- Tale cambio d'uso ha rilevanza esclusivamente ai fini della verifica delle dotazioni di parcheggi pertinenziali .

5. Per il cambio di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o paracommerciali, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o paracommerciale si rinvia a quanto contenuto dell'Alegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante".

**art. 24 Norme sulle attività commerciali e assimilate-
rinvio**

1. La Legge Regionale 2 FEBBRAIO 2010 N° 6 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere", la DGR 2 ottobre 2006 n° VIII/205 (Piano Pluriennale di sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008" e le successive integrazioni e disposizioni applicative , costituiscono riferimento normativo in merito alla materia del commercio ed agli elementi di programmazione commerciale e di urbanistica commerciale di competenza delle Amministrazioni Comunali.
2. Le disposizioni inerenti insediamento e la regolamentazione delle attività commerciali devono fare riferimento all'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali" al quale si rinvia integralmente.





TITOLO 6 DISCIPLINA DEL TERRITORIO

art. 25 Tessuto della città storica - A.1 Nucleo di antica formazione - A.2 Nuclei rurali di antica formazione

1. Il tessuto A1 Nucleo di antica formazione identifica la parte del centro urbano caratterizzato dalla presenza di un tessuto esistente di impianto storico con complessivi valori urbanistici, architettonici, ed ambientali da salvaguardare. La disciplina di cui al presente articolo è predisposta in conformità alle disposizioni di cui all'art. 25 del PTR Paesaggio. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ²⁰.
2. Il tessuto A2 Nuclei rurali di antica formazione identifica gli insediamenti rurali di particolare interesse storico ed architettonico da salvaguardare, 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 Parco Agricolo Sud Milano "Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale", nonché alla disciplina degli ambiti di tutela ambientale, paesistica e naturalistica in cui ricadono: "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" e "Zona di tutela e valorizzazione paesistica".
3. Destinazioni d'uso:
R - residenziale, per la zona A1.
R1 - attività legate all'uso dei complessi di edifici rurali, per la zona A2.
4. Modalità di attuazione



a) Intervento edilizio diretto:

- 1) L'intervento edilizio diretto è consentito per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne a unità immobiliari con il mantenimento della destinazione d'uso residenziale e, limitatamente ai volumi di edifici di classe F e D, di demolizione.
- 2) il riutilizzo delle volumetrie esistenti con intervento edilizio diretto è ammesso con la presentazione del PdC convenzionato di cui alla successiva lettera c), senza alterazione dei corpi di fabbrica e delle disposizioni planovolumetriche dei complessi a corte e nel rispetto delle prescrizioni morfologiche e tipologiche per le singole classi di cui al successivo comma 6. Le destinazioni d'uso devono rispettare quanto riportato nella successiva lettera b) punto 5).
- 3) nell'esclusivo caso di interventi di restauro e risanamento conservativo sono ammessi i cambi d'uso compatibili con le destinazioni d'uso di zona anche diminuendo la quota residenziale esistente.

b) Piano Attuativo:

- 1) L'obbligo di Piano Attuativo è prescritto per tutti gli interventi, ad esclusione di quanto riportato nella precedente lettera a). In luogo del Piano Attuativo è facoltà dell'Amministrazione Comunale e del richiedente, in presenza di Studi Preliminari all'Attuazione del PGT di cui all' art. 12 ricorrere alla permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planovolumetrici nel caso di conformità alle indicazioni degli studi stessi come definito dalla successiva lettera c). L'Amministrazione Comunale propone, anche in accordo con i proprietari privati, l'elaborazione di strumenti attuativi riguardanti ambiti e aree di particolare rilevanza storica, architettonica, urbanistica e ambientale;
- 2) L'area compresa nel perimetro del Tessuto della città storica costituisce Zona di Recupero ai sensi di Legge;



- 3) I Piani Attuativi devono tendere a recuperare nell'ambito interessato la configurazione morfologica complessiva valorizzandone gli elementi costitutivi fondamentali quali il sistema delle cortine edilizie, l'organizzazione per corti, la differenziazione dei corpi di fabbrica, gli elementi di connessione fra spazi pubblici e spazi privati. In conformità a quanto riportato all'art. 36.2 delle NTA del PTCP, i Piani Attuativi mirano: alla ricostituzione e al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri del centro in relazione con il suo contesto, alla tutela e all'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio, come materiali, componenti edilizie, colori, ecc., da inquadrarsi in appositi studi di indirizzo a cura del Comune;
- 4) In ordine alle finalità di cui al comma precedente è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi estranei alla organizzazione spaziale originaria, mentre è ammesso il recupero dei manufatti edilizi esistenti all'interno delle corti se non rientranti nella classe F ;
Fatta salva la conservazione della quota globale di residenza esistente, da computarsi su tutto l'ambito territoriale interessato dal Piano Attuativo, le destinazioni d'uso in progetto devono rispettare le prescrizioni seguenti: piano terra, prevalentemente per attività produttive, terziari, commerciali limitatamente in conformità all'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali" al quale si rinvia integralmente; primo piano per attività terziarie, commerciali, produttive, come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" limitate a quelle individuate nell' art. _ fino al valore massimo pari a 1/3 della Slu e per la parte rimanente residenza; altri piani, solo residenza.
- 5) Le destinazioni per attività produttive, terziarie, commerciali, come disciplinate



dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante", calcolate su tutto l'ambito territoriale del Piano Attuativo non possono interessare una Slp minore di quella esistente, fatte salve eventuali prescrizioni contenute nell'all'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali" al quale si rinvia integralmente.

c) Studi Preliminari all'attuazione del PGT e successivo PdC convenzionato, elaborati dietro specifica determinazione dell'amministrazione e redatti tenendo conto delle indicazioni di cui ai precedenti punti.

5. Prescrizioni generali

1. Parametri e indici

If:	- uguale a Ife per le operazioni di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative, computato senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico architettonico, con il limite massimo, anche per interventi soggetti a Piano Attuativo, di 4,5 mc/mq
	- per eventuali nuove costruzioni ammesse, non oltre il 50% della Ife media della zona e, in nessun caso oltre 1,5 mc/mq
Rc:	- uguale all'esistente per le operazioni di risanamento conservativo e altre trasformazioni conservative, computato senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico architettonico fatto salvo quanto riportato nell'art. 13.4
	- per eventuali nuove costruzioni ammesse, max 30%;
Per le operazioni di risanamento conservativo e altre trasformazioni tra cui la ristrutturazione:	
Dff, Dtt, Dtf, Dc	- non inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente nonché degli immobili di cui all' _____ classe F
Ds:	- come sopra senza tenere conto di aggetti sporti balconi



<i>Per eventuali nuove costruzioni ammesse:</i>	
<i>Dff, Dtt, Dtf:</i>	<i>minimo 10 m</i>
<i>Dc:</i>	<i>minimo 5 m</i>
<i>Ds:</i>	<i>in allineamento con gli edifici contermini</i>
<i>Hmax:</i>	<i>sulla base della vigente legislazione e delle presenti norme</i>
<i>Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.</i>	

2. L'utilizzo dei sottotetti per fini abitativi è consentito con intervento edilizio diretto nei limiti di Legge e delle presenti norme. Per gli edifici classificati nella classe c), per cui è consentita la ristrutturazione edilizia o la ricostruzione in attuazione di un Piano Attuativo, è ammesso solo se l'altezza media esistente del sottotetto o quella ottenuta per il riallineamento dei fili di gronda è uguale o superiore a 2,70 m. Per il riallineamento è consentito un sopralzo massimo pari a 1,00 m. con il mantenimento delle pendenze delle falde, salvo prescrizioni particolari per la conservazione delle cortine edilizie. Sulle parti di copertura prospicienti e in vista di spazi pubblici è consentito solo l'inserimento di finestre nei piani di falda o la chiusura con serramenti di abbaini esistenti, mentre per le rimanenti parti sono assentibili anche soluzioni comportanti modificazioni del tetto;
3. La realizzazione di box e/o di posti auto coperti o all'aperto, è normata dalle prescrizioni seguenti e dalle prescrizioni per le singole classi di edifici contenute nella allagata Scheda 1;
- per gli edifici vincolati al restauro o risanamento conservativo, la realizzazione è ammessa se compatibile con le caratteristiche morfologiche e tipologiche degli stessi;
 - per tutti gli altri edifici la realizzazione è ammessa a condizione che sia preesistente l'accesso carraio e limitatamente al riutilizzo del piano terra dei rustici e annessi agricoli o di non oltre il 50% delle aree cortilive;



4. Le aree di pertinenza degli edifici di regola non sono modificabili, salvo quanto previsto in sede di Piani Attuativi. Per le parti cortilive è prescritta la conservazione o ricostruzione delle pavimentazioni con materiali tradizionali e per le rimanenti, sistemazione a verde
 5. Gli interventi edilizi devono fare riferimento agli strumenti normativi vigenti in materia igienico-sanitaria e alle eventuali possibilità di deroga in essi contemplata.
 6. E' escluso l'utilizzo di materiali non tradizionali per le finiture esterne. E' fatto divieto di realizzare finiture e opere in genere non coerenti con quelle preesistenti nell'area di intervento ed in quelle ad essa circostanti. Di norma è escluso l'uso di avvolgibili e di serramenti metallici anche per i portoni di ingresso ad esclusione delle chiusure dei negozi.
6. Prescrizioni particolari
1. I manufatti e/o le aree²¹ del Tessuto della Città Storica, in conformità a quanto riportato agli artt. 36.4 e 39 delle NTA del PTCP, sono distinti secondo le classi A, B, C, D, E ed F come riportato nella Scheda 1 allegata alle presenti NTA che detta specifiche disposizioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell'edilizia locale. Negli interventi edilizi la progettazione deve di conseguenza rispettare le prescrizioni morfologiche e tipologiche e gli interventi ammessi, per le singole classi, come riportati nella Scheda 1 allegata alle presenti NTA²².
 2. Gli interventi nel Tessuto A2 - Cascina San Giorgio dovranno avvenire nella salvaguardia del boschetto esistente presso la stessa Cascina.
 3. E' fatto obbligo ai proprietari degli immobili di classe A e B di provvedere alla tempestiva effettuazione degli interventi necessari a salvaguardarne la staticità e l'igienicità, nel pubblico interesse²³.
7. Modifica dell'attribuzione delle classi
- 1 Per gli immobili vincolati ai sensi D.Lgs. 42/2004 parte II Beni Culturali e classificati



- nella classe a) non è assentibile la modifica dall'attribuzione.
- 2 Non è assentibile la modifica della attribuzione per gli immobili classificati alle classi e), salvo che per i corpi di fabbrica a destinazione d'uso produttiva di epoca recente e localizzati nelle corti.
 - 3 Per gli immobili classificati nella classe d) la modifica di attribuzione, anche su istanza del proprietario, è assentibile solo per quelli ristrutturati purché siano documentati gli elementi tipologici e architettonici originari esistenti che consentano una nuova attribuzione;
 - 3 Per gli altri immobili la modifica di attribuzione, anche su istanza del proprietario, è assentibile nella dimostrazione dell'esistenza del manufatto nella prima levata delle tavolette I.G.M. 1/25.000 ai sensi dell'art. 19.1 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

art. 26 B - Tessuto urbano di recente formazione

1. Sono da considerare Tessuto Urbano di recente formazione le seguenti parti del territorio comunale già edificate e urbanizzate in tutto o in parte: B1 - Tessuto di recente formazione a bassa densità e B2 - Tessuto di recente formazione a media densità. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ²⁴.
2. B1 - Tessuto di recente formazione a bassa densità

Destinazioni d'uso: R - residenziale

a) Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto.
L'attuazione mediante intervento edilizio diretto è ammessa per gli interventi di saturazione della volumetria realizzabile e di nuova costruzione dei lotti liberi interclusi nel rispetto della tipologia prevalente nella zona e degli seguenti indici e parametri:



If:	1,5 mc/mq
Rc:	40%
Dc	minimo 5 m
Ds	minimo 5 m.
Hmax:	per i nuovi edifici e gli ampliamenti, le sopraelevazioni e i sopralzi di edifici esistenti non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti col limite di 8,00 m (n. 2 piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile).
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Nel caso di edifici unifamiliari e bifamiliari la Dtt, la Dff e la Dtf sono applicabili nelle misure minime considerate	

Piano Attuativo:

Gli interventi sono consentiti previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.

Nei casi di ricostruzione a cortina l'altezza non deve essere superiore a quella preesistente o degli edifici adiacenti. Il Programma Integrato di Intervento dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

Itb:	0,78 mc/mq
Itz:	0,80 mc/mq
Itn:	0,40 mc/mq
Dop:	54 mq/ab (da calcolare in relazione al Vz previsto dall'intervento)
Rc:	40%
Dc	minimo 5 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli



	<p>sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.</p> <p>Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m.</p> <p>Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto.</p>
Hmax:	- 8,00 m (n. 2 piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile fatte salve le maggiori altezze esistenti nelle ricostruzioni a cortina)
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche nel rispetto della distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	

b) Prescrizioni generali

La tessuto è destinato all'edilizia residenziale di norma con tipologia prevalente a edifici uni e bifamiliari.

Le attività non residenziali devono essere di norma dislocate ai piani terreni degli



edifici, salvo diverse previsioni degli strumenti attuativi.

Le aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici devono essere sistemate a verde e piantumate per almeno 1/4 della superficie fondiaria. La piantumazione d'alto fusto non deve essere inferiore ad un albero ogni 80 mq di superficie scoperta.

c) Programmi Integrati di Intervento - Indici urbanistici, quantità massime tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, utilità economica effetto della mancata cessione, in coerenza con quanto determinato nella parte 5 del Documento di Piano.

Via Trieste, via Donizetti:
Destinazioni d'uso: R - residenziale

max abit. insediabili	IT di base	IT di zona (Itb x 1,15)	St	IT negoziale	Volume negoziale (It negoziale x St)
24	0,78	0,90	2.727	0,40	1.090,80

Volume afferente all'AT (Volume di zona + V negoziale)	Volume di Zona (It di zona x St)	Volume di Zona residenziale	Volume di Zona terziario	Volume di base (IT base x St)	Volume min di piano residenziale
3545,10	2.454,30	2.454,30	0	0%	2.134,17

standard in loco mq/ab	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (residenza) (V di zona /150x54)	Totale aree per servizi pubblici in loco	Verifica 18 mq/ab sul volume residenziale (Aree per servizi alla residenza/150* Volume massimo residenziale)	Stima della maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (V negoziale max x €/mc)	
54	833,55	833,55	37,38	verificato	€ 327.240



Via Mattei - via Lazzaretto:
Destinazioni d'uso: R - residenziale, TD - Terziario
direzionale

max abit. insediabili	IT di base	IT di zona (Itb x 1,15)	St	IT negoziale	Volume negoziale (It negoziale x St)
64	0,78	0,90	3.093,27	0,40	4.293,55

Volume afferente all'AT (Volume di zona + V negoziale)	Volume di Zona (It di zona x St)	Volume di Zona residenziale	Volume di Zona terziario	Volume di base (IT base x St)	Volume min di piano residenziale
7.806,46	3.512,91	3.512,91	0	3.054,70	3.054,70

standard in loco mq/ab	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (residenza) (V di zona /150x54)	Totale aree per servizi pubblici in loco	Verifica 18 mq/ab sul volume residenziale (Aree per servizi alla residenza/150* Volume massimo residenziale)	Stima della maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (V negoziale max x €/mc)
54	1.264,65	1.264,65	24,30 verificato	€ 1.178.880

d) Fascia di rispetto del verde privato

La fascia di rispetto del verde privato è finalizzata alla salvaguardia del patrimonio arboreo e dei giardini privati e pubblici esistenti. Nelle fascia di rispetto del verde privato gli indici di cui al precedente punto 1. vengono confermati ad esclusione dei seguenti appositamente definiti:

If = 0,05 mc/mq

Rc = al rapporto di copertura esistente con un incremento massimo pari al 20%.

Tali indici sono da utilizzarsi esclusivamente per interventi di ampliamento di edifici esistenti che non comportino alcun danno alle essenze arboree.

Gli interventi dovranno della salvaguardare la piantumazione esistente; sono ammesse autorimesse private interrate in misura massima di 1/5 della superficie libera e nel pieno rispetto della piantumazione esistente.



3. B2 - Tessuto di recente formazione a media densità

a) Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto:

L'attuazione mediante intervento edilizio diretto è ammessa nel rispetto di seguenti indici e parametri:

If:	2,0 mc/mq
Rc:	40%
Dc	minimo 5 m o uguale a H/2 nel caso di altezza maggiore di 10 m
Ds	minimo 5 m. o H/2 nel caso di altezze maggiori a 10 m
Hmax:	per i nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti col limite di 13,50 m (n. 4 piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile)
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Nel caso di edifici unifamiliari e bifamiliari la Dtt, la Dff e la Dtf sono applicabili nelle misure minime considerate	

Piano Attuativo:

Gli interventi sono consentiti previa approvazione di Programma Integrato di Intervento. Il Programma Integrato di Intervento dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

Itb:	0,78 mc/mq
Itz:	0,80 mc/mq
Itn:	1,10 mc/mq



Dop:	54 mq/ab (da calcolare in relazione al Vz previsto dall'intervento)
Rc:	40%
Dc	H/2 dell'edificio più alto, comunque non inferiore a 5,00 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto.
Hmax:	13,50 m (n. 4 piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile)
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche nel rispetto della distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	

b) Destinazioni d'uso: R - residenziale



c) Prescrizioni generali

Le aree scoperte di pertinenza dei nuovi edifici devono essere sistemate a verde e piantumate per almeno 1/4 della superficie fondiaria con particolare riguardo ai fronti verso il naviglio. La piantumazione d'alto fusto non deve essere inferiore ad un albero ogni 60 mq di superficie scoperta.

d) Programmi Integrati di Intervento - Indici urbanistici, quantità massime tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, utilità economica effetto della mancata cessione, in coerenza con quanto determinato nella parte 5 del Documento di Piano.

Via Trieste, via Bellini:

max abit. insediabili	IT di base	IT di zona (Itb x 1,15)	St	IT negoziale	Volume negoziale (It negoziale x St)
48	0,78	0,90	3.600,00	1,10	3.690

Volume afferente all'AT (Volume di zona + V negoziale)	Volume di Zona (It di zona x St)	Volume di Zona residenziale	Volume di Zona terziario	Volume di base (IT base x St)	Volume min di piano residenziale
7.200	3.240	3.240	0 0%	2.817	2.187

standard in loco mq/ab	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (residenza) (V di zona /150x54)	Totale aree per servizi pubblici in loco	Verifica 18 mq/ab sul volume residenziale (Aree per servizi alla residenza/150* Volume massimo residenziale)	Stima della maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (V negoziale max x €/mc)
54	1.166,40	1.166,40	24,30 verificato	€ 1.188.000

e) Prescrizioni particolari per il PII via Trieste via Donizetti.



L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della sede stradale di via Bellini e la cessione gratuita della stessa.

art. 27 C - Tessuto urbano della città contemporanea di impianto unitario

1. Il tessuto è caratterizzato da edificazione recente, per lo più realizzata in attuazione di Piani Attuativi che costituisce per quantità volumetrica e distribuzione morfologica, l'assetto edilizio completo e definitivo della corrispondente parte urbana. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ²⁵.

a) Modalità di attuazione

L'edificazione è consentita tramite intervento edilizio diretto ed è esclusivamente limitata a interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia che riguardino unicamente opere non comportanti aumenti della volumetria esistente.

b) Destinazioni d'uso: R - residenziale

2. Le aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione ad avvenuto loro completamento, sono assoggettate alla disciplina del presente articolo.

art. 28 Tessuto urbano per la produzione

1. D1 - Tessuto Urbano per le attività Industriali e Artigianali: il tessuto D1 è destinato al completamento degli impianti produttivi esistenti e all'insediamento di nuovi impianti su lotti liberi o in sostituzione degli esistenti. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ²⁶.

a) Destinazioni d'uso: IND - industriale artigianale. Le Slp delle destinazioni d'uso complementari, di cui al TITOLO 5, non possono complessivamente superare il 30% della Slp dell'impianto industriale oggetto di intervento edilizio diretto o



di Piano Attuativo, ad eccezione degli edifici prospicienti viali pubblici piantumati all'interno del perimetro del centro abitato.

- b) Modalità di attuazione
Intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf:	1,00 mq/mq
Rc:	50%
Dc	minimo 5 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto
Hmax:	per i nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti col limite di 10,50 m con esclusione degli impianti tecnologici
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m



c) Prescrizioni particolari.

Gli interventi a confine con il Parco Agricolo Sud Milano dovranno prevedere, lungo detto confine, una fascia alberata di almeno 5 mt piantumata con essenze d'alto fusto.

2. D2 - Terziario urbano per attività terziarie. Il tessuto urbano D2 è destinato al mantenimento delle attività terziarie esistenti e all'insediamento di nuove attività su lotti liberi o in sostituzione delle esistenti.

a) Destinazioni d'uso: TD - terziario direzionali e TC - terziario commerciale

b) Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Uf:	1,0 mq/mq
Rc:	50%
Dc	minimo 5 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto



Hmax:	per i nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti col limite di 10,50 m con esclusione degli impianti tecnologici
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m

Piano Attuativo:

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di Programma Integrato di Intervento esteso all'intero ambito indicato nelle tavole grafiche con apposito perimetro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Utb:	0,870 mc/mq
Utz:	1,00 mc/mq
Utn:	0,40 mc/mq
Dop:	150% della slp (da calcolare in relazione al Uz previsto dall'intervento)
Rc:	50%
Dc	minimo 5 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a



	ml. 15. Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto
Hmax:	10,50 m con esclusione degli impianti tecnologici
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche nel rispetto della distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	

c) Programmi Integrati di Intervento - Indici urbanistici, quantità massime tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, utilità economica effetto della mancata cessione, in coerenza con quanto determinato nella parte 5 del Documento di Piano.

Via Milano:

St	Slp di zona (Ut di zona x St)	Ut di base (mq/mq)	Ut di zona (Ut base x 1,15) (mq/mq)	UT negozi ale	Slp negozi ale
6.100	6.100	0,870	1	0,40	2.440



standard %/slp	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (Slp di zona x 1,5)	Stima della maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (Slp negoziale max x €/mq)
150%	9.150,00	€ 463.600,00

Via Restelli:

St	Slp di zona (Ut di zona x St)	Ut di base (mq/mq)	Ut di zona (Ut base x 1,15) (mq/mq)	UT negozi ale	Slp negozi ale
10.970	10.970	0,870	1	0,40	4.388

standard %/slp	Quantità massima di aree per servizi pubblici all'interno del perimetro del piano (Slp di zona x 1,5)	Stima della maggiore utilità economica effetto della mancata cessione delle aree (max) (Slp negoziale max x €/mq)
150%	16.455	€ 833.720,00

d) Prescrizioni particolari per il PII via Milano: l'intervento dovrà prevedere la continuità del percorso pedonale lungo via Milano.

e) Prescrizioni particolari per il PII via Restelli: è prescritta la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico individuate nelle tavole del PdR, finalizzate alla costituzione del corridoio ambientale ovest-est e l'esecuzione della rotonda prevista lungo via Restelli.



3. D3²⁷ - Tessuto Urbano per le attività Commerciali: il tessuto D3 è destinato all'insediamento di nuove attività commerciali come disciplinate dall'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" al quale si rinvia integralmente. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

a) Destinazioni d'uso: TC - Terziario Commerciale.

b) Modalità di attuazione

Piano Attuativo:

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di Piano Attuativo esteso all'intero ambito indicato nelle tavole grafiche con apposito perimetro, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Utb:	0,348 mq/mq
Utz:	0,40 mq/mq
Utn:	0 mq/mq
Dop:	come stabilito dal Piano dei Servizi
Rc:	30%
Dc	minimo 5 m
Ds	Fatto salvo quanto riportato negli articoli sulle fasce di rispetto le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7; ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Nei casi di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti è prescritto un arretramento minimo di 5 m. Qualora le distanze tra fabbricati come sopra computate risultino inferiori



	all'altezza del fabbricato più alto, l'edificio da costruire deve essere posto a distanza dall'edificio esistente pari all'altezza del fabbricato più alto
Hmax:	10,50 m con esclusione degli impianti tecnologici
Dtt	- pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m
Dff	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:	
Dtf	- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m
Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:	
Dtf	- minimo 10 m
Sono ammesse distanze inferiori a quelle precedentemente indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche nel rispetto della distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.	

c) Prescrizioni particolari.

Gli interventi dovranno prevedere la realizzazione della viabilità specificando quella riportata negli elaborati grafici del Piano dei Servizi al quale si rimanda integralmente e forme di compensazione ambientale (fascia piantumata, barriere antirumore, ecc.) tra il nuovo insediamento e la SS11 *nonché la viabilità di accesso alle esistenti strade che recano alle cascine, avendo cura di evitare il più possibile la formazione di aree intercluse, e il prolungamento del terrapieno esistente e il passaggio ciclopedonale che permetta l'attraversamento in sicurezza della statale²⁸*. Gli interventi dovranno altresì prevedere la realizzazione di idonee misure mitigative con particolare riferimento all'"insediamento rurale isolato di interesse paesistico" di Cascina Mirabello posto nelle vicinanze, da stabilire in sede di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 del D.Lga. 42/2004 e s.m.i.²⁹;



La viabilità riportata negli elaborati grafici del Piano delle Regole ha esclusivamente valore orientativo e potrà variare in fase esecutiva anche in assenza del PGTU.

In sede di pianificazione esecutiva dovrà essere esplorata la possibilità di destinare parte dell'area per parcheggi pubblici anche a servizio del centro sportivo.

art. 29 Tessuto Rurale

1. Il Tessuto Rurale rappresenta quella parte di territorio destinata, nel rispetto della conservazione e valorizzazione dell'ambiente, agli usi agricoli, agli insediamenti e alle attrezzature e impianti relativi alla conduzione agricola e alla conservazione dei prodotti della terra e della zootecnica qualora questi ultimi non assumano il carattere di impianti industriali veri e propri. Si individuano sul territorio comunale nell'ambito de tessuto Rurale le seguenti sottozone: Zona F1 Tessuto agricolo, F2 Nuclei Rurali di recente formazione. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ³⁰.

2. Prescrizioni generali:
Riguardo le modalità attuative e i parametri edilizi, fatto salvo quanto riportato nelle prescrizioni di ciascuna sottozona, valgono le norme contenute nella L.R. 12/2005 e le seguenti:

a. per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali stalle, porcilaie, silos, magazzini, ricoveri per macchine agricole, nonché costruzioni per la trasformazione di prodotti agricoli o per allevamenti:

mediante intervento edilizio diretto;

- If = non sottoposti a limiti volumetrici (art. 59.4 LR 12/2005)
- Rc = 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le



quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale;

- H max = m 10, salvo maggiori altezze per comprovate esigenze tecnologiche;
- Ds minima = m 10

mediante piano attuativo: valgono le disposizioni di zona.

b. per abitazioni ad uso esclusivo degli addetti alla conduzione dei fondi agricoli o alle altre attività ammesse che, per la natura del loro lavoro, debbano risiedere in luogo:

mediante intervento edilizio diretto:

- If = 0,03 mc/mq; 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata; 0,01 mc/mq, per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale dal legno, a pascolo permanente;
- numero massimo di piani fuori terra = 2;
- Ds minima = m 10.

mediante piano attuativo: valgono le disposizioni di zona. La medesima distanza si applica per i criteri di reciprocità dettati dall'art. 10 delle norme regolamentari del Piano di Settore Agricolo (PSA) del Parco Agricolo Sud Milano³¹.

Ai sensi dell'art. 59.2 della LR 12/2005, la costruzione di nuovi edifici residenziali di cui alla precedente lettera b) è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Negli ambiti inseriti all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano prevalgono le relative norme di tutela del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco³².

In particolare³³:

Per gli ambiti individuati di tutela ambientale, paesistica e naturalistica oltre alla disciplina



del presente articolo valgono le prescrizioni specifiche delle rispettive zone di riferimento di cui all'articolo "Zona di protezione delle pertinenze fluviali" e all'articolo. "Zona di tutela e valorizzazione paesistica"

Le nuove costruzioni, comprese le demolizioni integrali con ricostruzione, devono essere effettuate in contiguità, a completamento e/o ampliamento di insediamenti preesistenti, salva l'impossibilità del rispetto delle predette condizioni.

Per quanto riguarda le tipologie residenziali, anche accompagnate da manufatti necessari alla gestione dell'azienda, è obbligatorio che si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia alle tipologie storiche della bassa pianura lombarda, ovvero tipica del contesto storico locale³⁴ e comunque esclusivamente in completamento e/o ampliamento di insediamenti preesistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, sono sempre ammessi; per tali interventi è possibile inoltrare al comune DIA previa Autorizzazione Paesaggistica in caso gli interventi ricadano in ambito di tutela³⁵.

Il recupero, la conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente non più adibito ad usi agricoli alla data di adozione del PGT, ai sensi dell'art. 10.8 della LR 12/2005, è assentito tramite PdC al quale viene allegata una dichiarazione di cessata attività agricola emessa dal competente servizio della Provincia di Milano.

Il PdC è rilasciato se la destinazione d'uso è conforme a quella delle zone urbanistiche di appartenenza dell'immobile.³⁶

Per i territori esterni al Parco Agricolo Sud Milano³⁷ la realizzazione di edifici con volume non superiore a 10 mc e altezza non superiore a 2,40 finalizzati alla manutenzione del territorio rurale-boschivo è ammessa condizionatamente all'esistenza di un'azienda agricola e previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente; tali edifici dovranno essere



costruiti in legno e con copertura a falde in coppo canale.

Salvo diversa indicazione per i territori assoggettati alla tutela del Parco Agricolo Sud Milano³⁸, nelle zone agricole potranno essere realizzate recinzioni con le caratteristiche analoghe a quelle comunemente usate nelle zone residenziali solo nelle aree pertinenti degli edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella agricola. Potranno altresì recingersi in zona agricola con eguali caratteristiche le aree di pertinenza della residenza dell'imprenditore agricolo per una superficie non superiore a dieci volte la superficie coperta della residenza stessa. Le restanti aree agricole non potranno essere recintate. Per tali aree è ammessa esclusivamente la delimitazione con elementi di legno senza fondazione in muratura, siepi, alberature, o similari. Il ricorso a recinzioni con piantane in ferro e rete metallica sarà consentito solo per rispondere a comprovate necessità di difesa dell'attività produttiva.

Gli interventi compresi all'interno del Corridoio Ambientale del Torrente Molgora sono disciplinati dal successivo art. 44.

Le nuove strutture destinate a qualsiasi tipologia di allevamento dovranno essere dotate di sistemi di raccolta, stoccaggio e maturazione dei reflui; tale disposizione è valida anche per gli interventi di ristrutturazione e/o sostanziale modifica degli insediamenti esistenti.

Per una fascia di 200 mt all'interno del Tessuto Agricolo, posta a confine con aree residenziali, non possono essere insediati nuovi insediamenti zootecnici.

3. F1 Tessuto agricolo

a. Destinazioni d'uso: AGR - produttiva agricola

b. Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

c. Prescrizioni particolari

Gli interventi sono subordinati alle seguenti condizioni:

- difesa e valorizzazione del paesaggio agrario irriguo e salvaguardia dalle



- sottrazioni immotivate di suolo di buona potenzialità agronomica;
- riduzione dello sperpero di risorse non ricostituibili;
- interventi di salvaguardia e potenziamento dei nuclei residui di vegetazione e dei filari;
- incentivazione della dotazione arborea dei campi;
- divieto di asfaltatura dei percorsi campestri minori.

4. F2 Nuclei Rurali di recente e antica formazione³⁹.

Il Tessuto F2 identifica 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 Parco Agricolo Sud Milano "Elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale".

Nel Tessuto F2 viene previsto il recupero dei complessi di edifici rurali (residenze e annessi) costruiti originariamente in funzione agricola e non più utilizzati a tal fine alla data di adozione del PGT oppure dichiarati non più necessari all'attività agricola in sede di Piano Agricolo Aziendale.

a. Destinazioni d'uso: AGR - produttiva agricola escluso gli impianti tecnologici di cui al TITOLO 6.

b. Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto con le limitazioni seguenti:
sono sempre consentiti sugli immobili esistenti, in attesa di piano attuativo, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione senza demolizione integrale, aumento di volume e mutamento di destinazione d'uso.



- Piano Attuativo:
E' ammesso l'utilizzo, per destinazioni d'uso compatibili, del rapporto di copertura nonché della volumetria esistente alla data di adozione del PGT subordinatamente a Piano di Recupero e alla demolizione delle sovrastrutture recenti prive di valore storico artistico.
Il volume esistente è calcolato secondo le modalità indicate art. 13 comma 6.

- Studi Preliminari all'attuazione del PGT e successivo PdC convenzionato, elaborati dietro specifica determinazione dell'amministrazione e redatti tenendo conto delle indicazioni di cui al successivo punto c).

c. Prescrizioni particolari:

1. Gli interventi ammessi, per quanto riguarda la scelta sia delle soluzioni tipologiche sia dei materiali da costruzione, devono effettuarsi nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici, della preesistente edilizia rurale e del contesto paesaggistico, storico e⁴⁰ ambientale;
2. Le trasformazioni d'uso a favore di attività sociali senza fini di lucro, della residenza extragricola e di attività turistiche, culturali, ricreative e sportive, pubblici esercizi, sono consentite a condizione che sia verificato e dimostrato che la dismissione di aree e edifici non determini pregiudizi negativi al mantenimento della coltivazione eventuale del fondo al quale sono asserviti gli immobili stessi. Per quelli ricompresi nel territorio di tutela del Parco tali trasformazioni non possono comportare l'espulsione dell'attività agricola presente⁴¹.



3. Il recupero deve prevedere il mantenimento della tipologia a *corte chiusa* o *semichiusa* ricorrente negli esempi delle cascine della zona;
4. I materiali di copertura devono essere analoghi a quelli della tradizione locale (coppi, portoghesi, ecc.) e la colorazione degli edifici deve uniformarsi a quella dei manufatti locali tradizionali dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori ed agli effetti delle terre naturali;
5. Le sistemazioni esterne e il raccordo con la viabilità esistente devono favorire la mobilità ciclopedonale nell'ambito delle piste previste dagli strumenti urbanistici, è altresì fatto divieto di asfaltatura dei percorsi campestri minori;
6. Il progetto deve dare indicazioni sulla sistemazione del lotto di pertinenza specificando il rapporto esistente tra spazi aperti e costruito, comprendendo nell'intervento il ripristino o il completamento di alberature esistenti, nonché il progetto di quelle di nuovo impianto.
7. La demolizione e la ricostruzione integrale di complessi interi, a chiusura degli avampartici e delle tettoie, non è ammessa.
8. La bozza di convenzione urbanistica deve contenere, l'impegno, per la validità temporale della convenzione, a non richiedere concessioni edilizie per la realizzazione di nuove volumetrie agricole e specificazioni sui corsi d'acqua superficiali, sui filari e sugli elementi arborei, sui percorsi ciclopedonali.

art. 30 Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale

1. Destinazioni d'uso: PS - pubblici servizi e IMP - impianti tecnologici, con le limitazioni, per



ciascuna area, descritte nel successivo comma. Non sono consentite altre destinazioni oltre quelle ammesse. Gli indici di utilizzazione fondiaria di cui ai successivi commi sono da intendere quali parametri di riferimento indicativi che possono essere oggetto di modifiche in aumento o in diminuzione in relazione alla effettiva consistenza delle opere pubbliche e di interesse pubblico approvate ⁴².

E' sempre consentita una riduzione della fascia di rispetto a verde privato non superiore al 15% di quanto indicato negli elaborati grafici a condizione che detta riduzione sia funzionale ad un miglioramento qualitativo e tecnico dei servizi della casa di riposo Vergani e Bassi e che non comprometta le essenze arboree di particolare pregio ⁴³. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ⁴⁴.

2. Le aree di cui al presente articolo sono riservate:

- nelle zone residenziali:

a) I - istruzione - destinazioni ammesse: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo come specificate nel Piano dei Servizi. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Uf= 1,50 mq/mq
H= max 12,50 m
Parcheggi= 1 mq/5 mq di Slu

b) Ic - di interesse comune - destinazioni ammesse: costruzioni di interesse comune, religiose (AR), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi come specificate nel Piano dei Servizi. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri con la seguente dotazione di parcheggi privati:

Uf= 1,50 mq/mq
H= max 12,50 m; nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, l'altezza non potrà essere



superiore a quella degli edifici oggetto di ampliamento.

Parcheggi= 1 mq/5 mq di slu

Anche se non espressamente indicati negli elaborati di Piano sono da considerare di interesse comune le attrezzature gestite da enti e cooperative a fini sociali che garantiscono, tramite convenzionamento un uso delle attrezzature da parte del Comune; per tali attrezzature è consentito, tramite intervento edilizio diretto, la possibilità di incremento volumetrico di edifici esistenti pari al 20% del volume, da realizzarsi all'interno dell'involucro edilizio. Per attività esistenti di interesse pubblico e convenzionate con il Sistema Sanitario nazionale e regionale, rivolte ai servizi per anziani, quali case di riposo, ambulatori ecc, l'incremento di cui sopra è consentito nella misura necessaria alla continuità del regime convenzionale, anche all'esterno dell'involucro edilizio esistente.

Esclusivamente nella zona Ic compresa tra le vie Cesare Battisti, vicolo Cesare Battisti, via Monte Grappa si applicano i seguenti indici e parametri. Gli interventi sono di competenza esclusiva della Pubblica Amministrazione anche tramite Piano Attuativo

If:	- non soggetto a limiti
Per le operazioni di risanamento conservativo:	
Dff, Dtt, Dtf, Dc, Ds	- non inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente.
Hmax:	- pari a quella massima degli edifici preesistenti, computate senza tenere conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunti alle antiche strutture, ad esclusione di volumi tecnici giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.



Per eventuali trasformazioni tra cui la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione anche con cambio di sedime sul lotto e/o nuove costruzioni ammesse:	
Dff, Dtt, Dtf, Dc, Ds:	- non inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente nonché sulla base di un planivolumetrico sviluppato tramite Piano Attuativo di iniziativa pubblica. In tal caso è consentita l'edificazione a confine con le strade esistenti e/o in allineamento con gli edifici esistenti. La retta congiungente il baricentro delle finestre dei vani destinati ad abitazione degli edifici esistenti e fronteggianti e il punto più alto di un ostacolo esterno appartenente a nuove costruzioni deve formare, con la sua proiezione su un piano orizzontale, un angolo uguale o inferiore a 60°; tale prescrizione prevale, in caso di contrasto, sulle corrispondenti norme dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene.
Hmax:	pari a quella massima degli edifici circostanti di valore storico ed artistico ad esclusione di volumi tecnici giustificati da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.

c) V- verde gioco e tempo libero - destinazioni ammesse: parchi, giardini, aree attrezzate per il gioco e per il tempo libero come specificate nel Piano dei Servizi..

In conformità alle destinazioni d'uso ammesse e per le sole costruzioni previste nel Piano dei Servizi si applicano i seguenti indici e parametri:

$$U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$$

$$H = \text{max } 3,50 \text{ m}$$

In conformità alle destinazioni d'uso ammesse e per le sole costruzioni per il gioco e lo sport si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti: $U_f = 1,00 \text{ mq/mq}$
- per gli impianti scoperti: $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- $H = 12,50 \text{ m}$



E' ammesso l'intervento di cooperative, enti o privati che, costruendo gli impianti a proprie spese su aree di proprietà o in concessione d'uso, e con progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo il controllo pubblico sul servizio e un uso delle attrezzature da parte del Comune;

d) P - parcheggi - destinazioni ammesse: parcheggi pubblici anche multipiano, nel sottosuolo, guardiole per la custodia, servizi igienici pubblici, edicole, come specificate nel Piano dei Servizi..

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione; sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati tramite convenzionamento o, nel caso di aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o sottosuolo. Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e parcheggi pubblici sono ricavati nelle Aree per la viabilità, come previste dalle presenti norme, anche se non espressamente indicati negli elaborati di Piano.

3. Nelle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico a livello comunale gli interventi relativi si attuano mediante intervento edilizio diretto.

4. Il Consiglio Comunale può concedere l'uso delle aree in diritto di superficie o di proprietà a Enti e/o privati che intendano costruire le attrezzature di cui ai punti precedenti, purché stipulino convenzione da registrarsi in atti pubblici con il Comune contenente impegni in merito all'uso di tali attrezzature che ne garantiscano l'uso pubblico a condizioni convenute. In quest'ultimo caso, il Consiglio Comunale, approvando la convenzione di cui sopra, valuta anche il progetto edilizio allegato alla convenzione stessa, il quale è quindi oggetto di concessione solo dopo la approvazione da parte del Consiglio Comunale medesimo.



5. Le aree comprese in zona P che alla data di adozione delle presenti Norme fossero già utilizzate da Enti e/o privati proprietari agli scopi di cui sopra, regolati da convenzione avente i contenuti di cui sopra, realizzano la destinazione del PGT in regime di proprietà.

art. 31 Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rilevanza sovracomunale e intercomunale⁴⁵

1. SC - Aree destinate a servizi di livello sovra comunale. Si riferiscono a parti di territorio considerate di rilevanza strategica nell'ambito delle politiche espresse dal DdP e dal PdS per interventi di rilevanza sovra comunale (anche ai sensi dell'art. 81 delle NTA del PTCP e dell'art. 15.2 lettera g) della LR 12/2005), ai quali si rimanda integralmente per la definizione dell'impostazione della proposta di attuazione. Gli interventi sono soggetti a Studio di Inquadramento o Documento Direttore. Gli interventi devono sempre rispettare le disposizioni contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico ⁴⁶.

a) SC 3 - Nuovo Deposito MM sud

Vocazione: servizi e attrezzature pubblici
Destinazione d'uso: R residenziale, di cui da un minimo del 20 % ad un max del 50% per edilizia residenziale sociale ⁴⁷, PS - pubblici servizi, TD - Terziario direzionale;

L'attuazione degli interventi nell' area Sc3, è subordinata all'approvazione di Programma Integrato di Intervento o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale⁴⁸, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

per le funzioni PS - pubblici servizi, TD - Terziario direzionale:

Denominazione		Ut di base (mq/mq)	Ut di zona (Ut base x 1,15) (mq/mq)	Ut negoziale (mq/mq)
SC 3	Nuovo Deposito MM - Sud	0,217	0,250	1,250



per le funzioni R - residenziale, di cui da un minimo del 20 % ad un max del 50% per edilizia residenziale sociale⁴⁹ ed esclusivamente per l'ambito SC3 Nuovo Deposito MM - Sud;

It: 0,25 mc/mq (pari ad un volume R totale di mc 21.602,00)

Rc: 30 %

Hmax: 15,00 m (n. 5 piani fuori terra compreso il sottotetto se abitabile)

Dtt - pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 6,5 m

Dff - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m

Nel caso di edifici fronteggianti per più di 12 m:

Dtf - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10 m

Nel caso di edifici fronteggianti fino a 12 m:

Dtf - minimo 10 m. ⁵⁰

L'attuazione degli interventi dovrà conformarsi a quanto riportato nelle "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio del PdR" di cui all'art.32. ⁵¹

2. IC - Aree destinate a servizi di interesse comunale. Si riferiscono a parti di territorio considerate di rilevanza strategica nell'ambito delle politiche espresse dal DdP e dal PdS per interventi anche di rilevanza sopra comunale (anche ai sensi dell'art. 81 delle NTA del PTCP e dell'art. 15.2 lettera g) ai quali si rimanda integralmente per la definizione dell'impostazione della proposta di attuazione. Gli interventi sono soggetti a Studio di Inquadramento o Documento Direttore.

a) IC 4 - Villa Serbelloni

Vocazione: servizi e attrezzature pubblici

Destinazione d'uso: PS - pubblici servizi, TS - Terziario di Carattere Sovracomunale

L'attuazione degli interventi nell' area IC4 è subordinata all'approvazione di Programma Integrato di Intervento o Atto di Programmazione Negoziata con valenza territoriale esteso



all'intero ambito indicato nelle tavole grafiche con apposito perimetro, nel rispetto dei seguenti indici:

Denominazione		Ut di base (mq/mq)	Ut di zona (Ut base x 1,15) (mq/mq)	UT negoziale
IC 4	Villa Serbelloni			E' prescritto mantenimento del volume esistente e il restauro degli edifici e manufatti storici. Eventuali nuove costruzioni possono essere realizzate in struttura totalmente o parzialmente interrata devono essere funzionali ad attività pubbliche e interesse pubblico. E' fatto obbligo di cessione delle aree a verde antistanti la Villa da destinare a parco pubblico ⁵² .

art. 32 Schede di indirizzo e per l'assetto del territorio del PdR

Le "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio del PdR", allegate al Piano delle regole per ogni Area destinata ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico anche di rilevanza sovra comunale e intercomunale⁵³:

- a) riportano le strategie generali, gli obiettivi e le azioni, anche con riferimento al DdP e al PdS. che determinano gli interventi previsti;
- b) forniscono eventuali indicazioni ulteriori riguardo alle destinazioni d'uso ammesse e non ammesse con riferimento al TITOLO 6 Destinazioni d'uso";
- c) forniscono indicazioni circa la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o



- generale nel rispetto delle dotazioni minime di specificate nel PdS;
- d) prevedono eventuali ulteriori destinazioni d'uso ammesse e non ammesse con riferimento al TITOLO 6 "Destinazioni d'uso" e definiscono le destinazioni d'uso prevalenti e quelle complementari del Piano;
 - e) restituiscono, sulla scorta di quanto definito nel DdP nelle presenti norme e, i limiti quantitativi massimi con riferimento agli indici urbanistici di cui all'art. 20 e all'art. 21 e definiscono le tipologie edilizie da obbligatoriamente rispettare in sede esecutiva;
 - f) definiscono i limiti massimi per l'applicazione dei parametri quantitativi e edilizi morfologici di cui all'art. 14 nonché ulteriori prescrizioni tipologiche;
 - g) individuano le attrezzature di interesse pubblico o generale per la mobilità da realizzare, così come specificate nel PdS e del PGTU e da specificare in sede esecutiva anche in posizione differente rispetto a quanto riportato;
 - h) evidenziano la quantità massima di aree destinate a pubblici servizi in cessione all'interno dell'ambito necessarie a supportare le funzioni in loco, da specificare in sede esecutiva anche in posizione differente rispetto a quanto riportato;
 - i) evidenziano le connessioni viabilistiche prioritarie da specificare in sede esecutiva;
 - j) definiscono l'utilità economica effetto della mancata cessione di aree per servizi pubblici in applicazione dell'indice negoziale.
2. Le "Schede di indirizzo per l'assetto del territorio del PdR" qualora necessario:
- a) riportano, indicazioni progettuali di impostazione, eventualmente anche di tipo morfo-tipologica degli interventi previsti in ogni singolo ambito di trasformazione individuando eventualmente aree di concentrazione fondiaria, con le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e a sue connessioni;
 - b) forniscono eventuali indicazioni di massima per le infrastrutture e l'assetto della mobilità



collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopedonali e degli eventuali servizi;
c) forniscono, infine, criteri di intervento di massima in presenza di vincoli (paesaggistici, storici, geologici, sismici, ecc.).

art. 33 Efficacia delle Schede di indirizzo e per l'assetto del territorio

1. Sono prescrittive le disposizioni di cui precedente articolo commi: 1.d), 1.e), 1.f), 1.g), 1.h), 1.i). Ad esclusione dei casi di cui all'art. 20 comma 2, così come stabilito all'art. 21 comma 5, la modifica di una disposizione prescrittiva in sede di pianificazione attuativa comporta variante al PdR, sempre che la stessa non sia dovuta in ragione di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze.
2. Costituiscono indirizzi finalizzati ad orientare le scelte dei soggetti attuatori, le disposizioni contenute nelle Schede di Indirizzo per l'assetto del territorio del PdR diverse da quanto riportato nel precedente comma.

art. 34 Aree per la viabilità

1. Le aree di cui all'articolo sono riservate:
 - a. alle strade di media e grande importanza nazionali e provinciali e di collegamento intercomunale;
 - b. alle strade urbane principali e per opere atte ad allacciare le zone ai pubblici servizi;
 - c. alle strade locali;
 - d. alle strade di accesso alle aree destinate alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente;
 - e. ai percorsi pedonali e ciclabili.Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.
2. E' ammessa l'edificazione e la conservazione di strutture edilizie soprastanti i percorsi carrai, pedonali e ciclabili, purché sia assicurata una buona fruibilità dei percorsi stessi. In ogni



caso devono essere rispettati i disposti del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di attuazione dello stesso. La progettazione e la realizzazione delle infrastrutture viarie dovranno garantire l'accesso ai fondi ⁵⁴.

3. In occasione dell'elaborazione del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) in quanto studio di settore delle previsioni di PGT, saranno verificati il dimensionamento e le caratteristiche geometriche e di sedime delle nuove infrastrutture previste dal PGT. Gli atti del PGT prevedono per le stesse indicazioni di carattere esclusivamente orientativo da specificare in sede di redazione del Piano Generale del Traffico che, per ciò che concerne la "strada parco", terrà prioritariamente presente, nella sua formulazione, di un calibro stradale non superiore ad una corsia per ogni senso di marcia, con l'obbligo di adozione di misure di inserimento paesistico ambientali delle infrastrutture di nuova previsione anche in riferimento alle tipologie riportate nel Repertorio B, allegato al vigente PTCP. In occasione della redazione del PGTU saranno verificati la possibilità di previsione dei punti di ristoro lungo l'Alzaia, il dimensionamento, le modalità attuative e le caratteristiche geometriche e di sedime ⁵⁵.

**Art. 34.bis AREA DESTINATA ALLA PISTA CICLABILE
GORGONZOLA - MELZO ⁵⁶**

1. Le aree di cui al presente articolo, identificate con apposito segno grafico sulle tavole del PDR, sono dedicate:
 - a. alla realizzazione della pista ciclabile e/o ciclopedonale Gorgonzola-Melzo e di ogni manufatto e/o impianto, anche in elevazione, e/o piantumazione, ad essa pertinenti o necessari alla sua fruizione e al mantenimento del suo utilizzo nel tempo;
 - b. alla realizzazione degli ampliamenti delle sedi stradali esistenti o delle piste ciclabili;
 - c. alla realizzazione di ogni opera idraulica, non in elevazione, necessaria alla conduzione dei fondi agricoli;



- d. alla realizzazione di ogni opera stradale, non in elevazione, necessaria all'accesso dei fondi/proprietà confinanti con la pista ciclabile;
- Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla pista ciclabile e/o ciclopedonale e alla viabilità ad esclusione delle opere previste alla precedente lettera c).
2. Sulle tavole del PDR sono identificate, con apposito segno grafico, le aree appartenenti al patrimonio comunale destinate alla realizzazione delle opere di raccordo della pista ciclabile e/o ciclopedonale Gorgonzola-Melzo con la rete delle piste ciclabili esistenti. Tale previsione integra la disciplina urbanistica di dette aree come prevista dal Titolo 6 "Disciplina del Territorio" delle presenti norme.
 3. Le aree di cui al presente articolo risultano preordinate all'esproprio per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal PDS.



TITOLO 7 NORME PARTICOLARI

art. 35 Norme specifiche per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

1. In coerenza con quanto contenuto nella proposta di approvazione dei 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, alla quale si rimanda per il dettaglio della motivazione, si escludono dall'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05:
 - a. all'interno del Nucleo di antica formazione e del Tessuto Urbano di recente formazione:
 - l'insieme delle costruzioni identificate dai sopra menzionati Criteri di Gestione come Fronte Urbano Storico Omogeneo e/o Disomogeneo e Consolidato e/o Alterato per cui gli "interventi dovranno essere indirizzati al mantenimento delle componenti architettoniche storiche e alla riqualificazione di quelle degradate e/o incongrue" (pagg. 13 e 14 della Relazione dei Criteri di Gestione);
 - l'insieme delle costruzioni prospettanti, fronteggianti e/o in vista del Sistema del Naviglio della Martesana così come identificato dai sopra menzionati Criteri di Gestione per cui gli interventi dovranno essere orientati ad essere coerenti con "il mantenimento dei caratteri tipologici storici del sistema" (pagg. 7 e 8 della Relazione dei Criteri di Gestione);
 - l'insieme delle costruzione prospettanti, fronteggianti e/o in vista degli Interni Urbani Consolidati e/o Alterati così come identificati dai sopra menzionati Criteri di Gestione cui gli interventi dovranno mirare alla "conservazione dei caratteri



architettonici (morfologici, tipologici e matrici) degli edifici sia presi singolarmente che nella loro totalità e dovranno essere indirizzati al mantenimento delle componenti architettoniche storiche e alla riqualificazione di quelle degradate e/o incongrue" (pagg. 16 e 17 della Relazione dei Criteri di Gestione);

- l'insieme delle costruzioni inserite nelle Permanenze dei Nuclei Storici, così come identificato dai sopra menzionati Criteri di Gestione, per cui gli interventi dovranno essere indirizzati alla conservazione "del paesaggio urbano storico" ed essere compatibili dal punto di vista tecnico con il substrato esistente e dovranno sempre tenere conto del contesto architettonico e materico in cui si inseriscono"" (pagg. 11 e 38 della Relazione dei Criteri di Gestione);
- l'insieme delle costruzione prospettanti e/o fronteggianti i Parchi/Giardini (storici, storici alterati e contemporanei) così come identificati dai sopra menzionati Criteri di Gestione, per cui gli interventi dovranno tutelare i parchi e salvaguardarli quali beni storici (pagg. 19 della Relazione dei Criteri di Gestione);

b. 2. All'interno dei Nuclei Rurali di antica formazione:

- l'insieme delle costruzioni identificate dalla Norme tecniche del PTC del Parco Agricolo Sud Milano come "Insediamenti Rurali isolati di interesse paesistico", compresa Cascina Rafredo, per cui gli interventi "devono rispettare i caratteri tipo-morfologici dell'insediamento" (art. 39 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano".

2. In coerenza con le disposizioni contenute nel PGT che individuano come zone agricole le parti di territorio destinate, nel rispetto della conservazione e valorizzazione dell'ambiente, agli usi agricoli, agli insediamenti e alle attrezzature e impianti destinati alla conduzione agricola e alla conservazione dei prodotti della



- terra e della zootecnica, all'interno del Tessuto Rurale è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05
3. Fatte salve le prescrizioni di zona, all'interno di ambiti oggetto di Piano Attuativo è esclusa l'applicazione delle disposizioni di cui al Capo I del Titolo IV della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, per gli interventi che modificano l'altezza massima dell'edifici, così come determinata all'atto di approvazione del Piano stesso.
 4. All'interno di ambiti oggetto di Piano Attuativo con St superiore a 10.000 mq è fatto sempre obbligo del reperimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dei legge, preferibilmente da realizzarsi nei piani interrati e ad esclusiva cura dell'operatore. E' escluso in ogni caso l'utilizzo dell'istituto della monetizzazione.
 5. In sede di autorizzazione ai sensi del Titolo V Capo II della LR 12/2005 ed ad esclusione degli immobili in vista del Naviglio e in vista degli edifici di interesse paesistico e panoramico individuati nelle tavv. del PdR, possono essere accolte istanze in deroga a quanto previsto nel precedente comma 1) lettera a) nel caso l'intervento proposto sia conforme ai Criteri di Gestione per le Aree Comprese nella proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Ambito di Tutela del Naviglio Martesana.

art. 36 Norme specifiche per le reti dell'energia elettrica

- 1 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica
La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica è rilasciata alle condizioni speciali seguenti:
 - il volume delle cabine non è computato ai fini della densità edilizia;
 - la superficie coperta delle cabine non è computata ai fini del rapporto di copertura;
- 2 Piani Attuativi: per gli impianti elettrici i lottizzanti devono attenersi a quanto disposto in



merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n 227.

In particolare devono esibire all'Amministrazione Comunale, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, la dichiarazione dell'ente gestore che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprime il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nel Piano Attuativo.

- 3 Elettrodotti a alta tensione: ai sensi delle norme di leggi vigenti in materia di elettrodotti sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodoto non possono essere rilasciate permessi di costruire che contrastino con le norme di Legge in materia, non essendo possibile la permanenza continuativa di persone. Fermo restando le fasce individuate nelle tavole del Ddp che fissano le distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione e ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati, ogni intervento dovrà essere sottoposto a parere da parte dell'ente gestore dell'elettrodoto che potrà individuare ulteriori prescrizioni e aumentare le distanze sopra indicate.

La realizzazione delle linee elettriche non è soggetta a disciplina urbanistica di PGT, e avviene nell'osservanza delle leggi vigenti in materia. Le modalità esecutive devono tuttavia avere riguardo alle caratteristiche ambientali del territorio e le alterazioni conseguenti devono essere contenute quanto possibile.

art. 37 Fasce di rispetto stradale

- 1 Le fasce di rispetto stradale hanno sia funzioni di protezione della viabilità esistente e di progetto, sia la funzione di riservare le aree in esse comprese alla realizzazione di nuove strade, di corsie di servizio, di ampliamento delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali e ciclabili. I tali aree, fatto salvo quanto riportato nelle presenti norme, vige la disciplina dettata dal Nuovo Codice della Strada e dal Regolamento di attuazione dello stesso.



2 Non è ammessa l'installazione di impianti di autolavaggio se non pertinenze di impianti di distribuzione carburanti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada in particolare in fregio alla sp 13 e alla ss 11, ad esclusione del trasferimento di impianti esistenti all'interno del nucleo edificato e ad eccezione delle aree poste in prossimità dello svincolo TEEM. Gli ammodernamenti e i potenziamenti degli impianti esistenti sono sempre ammessi ⁵⁷.

art. 38 Fascia di rispetto della metropolitana

1. La fascia di rispetto in fregio alla Metropolitana ha la funzione di riservare le aree in essa comprese alla realizzazione di eventuali ampliamenti degli impianti ferroviari e in particolare ha funzione di filtro tra di stessi e l'edificato.
2. Nella fascia di rispetto dovranno essere poste a dimora strisce sfalsate di piante di media densità con altezza minima di 4,50 m (sesto d'impianto 7 m) con chiome disposte su più piani, ottimizzando l'effetto di frenata dell'aria e l'effetto filtrante. In ogni caso la loro disposizione e le specie devono essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale tra quelle riportate nella Scheda 2.

art. 39 Zone di rispetto e di tutela assoluta di pozzi e sorgenti d'acqua

- 1 Gli interventi compresi all'interno del raggio di 200 metri di ognuno dei pozzi d'acqua o all'interno della zona di tutela assoluta di 10 metri, per come individuati nel DP, sono soggetti alle prescrizioni del Titolo III del D.Lgs. 152/06 e della DGR 10/04/2003 n. 7/12693. La ridelimitazione della zona di rispetto secondo criteri diversi da quello geometrico ai sensi della D.G.R. 27/06/1996 n. 6/15137, se approvata dall'ente competente non costituisce variante al PGT.

art. 40 Ambito di rispetto cimiteriale

1. Tale ambito è destinato esclusivamente ad attrezzature, servizi, strutture dedicati alle aree e all'attività cimiteriale, anche in ampliamento delle



strutture esistenti alla data di adozione del presente Piano.

2. Sulla base alle normative vigenti, e fatto salvo quanto riportato nel precedente comma, entro l'ambito di rispetto cimiteriale indicato sulle tavole di piano comprendente anche zone destinate a parcheggio, sono ammessi solo interventi manutentivi sugli immobili esistenti e chioschi per la vendita di fiori e accessori dedicati alle funzioni cimiteriali. Nella fascia di rispetto cimiteriale non è ammessa l'istallazione di impianti fotovoltaici e pannelli solari, se non sulle falde e nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti ⁵⁸.
3. Ogni intervento consentito nella fascia di rispetto cimiteriale deve fare riferimento alla normativa vigente a al Regolamento di Polizia Mortuaria.

art. 41 Fascia di rispetto per corsi d'acqua, rogge e fontanili

1. Per le nuove edificazioni e gli ampliamenti fuori terra, vale quanto riportato nella vigente legislazione sulla tutela delle acque pubbliche. Nell'eventuale fascia così formata si deve mantenere di norma la piantumazione esistente e, se necessario, ricostituire i filari di ripa utilizzando le specie di cui alla scheda delle essenze arboree allegata;
2. Per Fontanili e rogge per come definiti e individuati negli elaborati del Parco Agricolo Sud Milano sono da rispettarsi per l'attuazione degli interventi, oltre alle prescrizioni definite per le singole zone dalle presenti norme, tutte le prescrizioni normative delle NTA del Parco, titolo III, Capo II, artt. 41⁵⁹ e 42.

art. 42 Norme particolari per le recinzioni

1. Oltre quanto riportato nel Regolamento Edilizio le recinzioni degli immobili esistenti e/o in progetto potranno includere anche aree comprese nelle aree:
 - agricole nel Tessuto Rurale, per le quali vigono prescrizioni generali di zona;



- fasce di rispetto (salvo prescrizioni particolari per quelle di rispetto stradale e per quelle di rispetto cimiteriale).
2. Nelle zone del territorio da inserirsi all'interno del perimetro del costituendo Parco del Molgora le recinzioni sono consentite esclusivamente per le aree di pertinenza delle abitazioni e delle strutture aziendali, nonché per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di vivai, di colture pregiate o di particolare valore, nei quali casi sono da eliminarsi una volta cessato l'utilizzo. Non possono comunque essere realizzate recinzioni cieche o in elementi prefabbricati in calcestruzzo e simili, anche ad elementi discontinui, fatta salva la realizzazione di muretti a secco. Le recinzioni devono garantire il regolare deflusso delle acque ed avere un'altezza non superiore a cm 150; qualora come recinzione, o a integrazione della stessa, vengano utilizzate siepi o schermi vegetali, questi devono essere realizzate mediante l'impiego delle specie elencate nell'allegata Scheda 2.
3. Nelle zone produttive, terziarie e per servizi potranno essere realizzate recinzioni simili a quelle consentite per le zone residenziali.

art. 43 Impianti radiobase per la telefonia mobile

1. Fino all'approvazione di specifico regolamento comunale, l'installazione di impianti radiobase per la telefonia mobile è esclusivamente consentita nell'area posta al termine di via Cattaneo e individuata sulle tavole grafiche.

art. 44 Corridoio Ambientale del Torrente Molgora⁶⁰

1. 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 ⁶¹.
2. E' fatto obbligo di prevedere una fascia boscata di 15 metri lungo entrambe le sponde del torrente Molgora per la produzione di biomassa ⁶².



art. 45 Piattaforme ecologiche e impianti di stoccaggio di rifiuti urbani.

1. I nuovi insediamenti destinati a piattaforme ecologiche e/o impianti di stoccaggio di rifiuti urbani non possono essere localizzati a una distanza minore di 200 mt dal confine di aree residenziali.

art. 46 Centri per la telefonia fissa

1. Le attività commerciali di cessione al pubblico di servizi telefonici sono consentite su tutto il territorio comunale in conformità alle disposizioni dettate dalle presenti norme e delle norme contenute nell'Allegato "Piano delle Regole per le Attività Commerciali ed Assimilante" e nel rispetto delle vigenti norme edilizie, igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione incendi.



TITOLO 8 NORME PARTICOLARI, TRANSITORIE, DI EQUIVALENZA E FINALI

art. 47 Registro delle cessioni dei diritti

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano all'interno dei perimetri dei Piani attuativi relativi alle aree di trasformazione sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all' art. 11 della L.R. 12/05.
2. L'istituzione del Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori così come le modalità di aggiornamento e di pubblicità sono adottati dall'organo competente entro 10 gg dall'approvazione del PGT ⁶³.
3. Il Certificato di destinazione Urbanistica di cui all'art. 32 della legge regionale n. 12 /05 è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al precedente comma.
5. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori è tenuto dal competente Ufficio del Settore Gestione e Pianificazione del Territorio il quale provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.
6. Il Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.

art. 48 Monitoraggio

1. L'attività di monitoraggio degli obiettivi ambientali dovrà essere svolta di norma entro 3 anni dalla approvazione del DdP e del suo aggiornamento, secondo le disposizioni della Giunta Comunale. In sede di predisposizione di ogni Bilancio di previsione saranno stanziare



adeguate risorse per l'attuazione dell'attività di monitoraggio.

2. Gli indicatori devono controllare lo sviluppo di azioni atte ad ottenere il raggiungimento degli obiettivi dichiarati ed inerenti il miglioramento delle condizioni ambientali generali, la tutela e sviluppo dell'economia locale e l'innalzamento qualitativo e quantitativo delle possibilità di opportunità di relazione sociale, di svago e cultura ⁶⁴ .

art. 49 Norme di equivalenza tra le zone territoriali omogenee secondo l'art. 2 del DI 1444/68 e i tessuti del pdR, le componenti del PdS e gli ambiti del DdP

1. Le zone territoriali omogenee previste dal DI 1444/68 e di seguito specificate, sono assimilabili ai tessuti urbani ed extraurbani definiti dal PGT oltre che alle aree a servizi disciplinati dal PdS, nel seguente modo_
 - Zona A: Tessuto della città storica (Nucleo di antica formazione, Nuclei rurali di antica formazione);
 - Zona B: Tessuto urbano di recente formazione (B1 Tessuto di recente formazione a bassa densità, B2 Tessuto della città contemporanea di impianto unitario, Tessuto urbano per la produzione (D1 Tessuto urbano per le attività industriali e artigianali, D2 Tessuto Urbano per attività Terziarie), Aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - Zona C: ambiti di trasformazione a vocazione residenziale;
 - Zone D: ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale;
 - Zone E: F1 Tessuto agricolo, F2 Nuclei rurali di recente formazione;
 - Zone F: tutte le componenti disciplinate dal PdS.

art. 50 Reti di teleriscaldamento

1. Nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e in occasione di nuova installazione o di ristrutturazione di impianti termici, è obbligatoria la predisposizione delle opere e degli impianti, necessari a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel



caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a 1000 metri ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori, tra cui il PUGSS.

art. 51 Studio di Fattibilità idraulica del Torrente Molgora

Il PGT recepisce le norme geologiche e dello Studio di Fattibilità idraulica del Torrente Molgora, alle quali si rimanda integralmente ⁶⁵.

art. 52 Bonifica dei suoli

E' fatto obbligo di procedere, preventivamente agli interventi di trasformazione urbanistica, alla verifica degli stati di inquinamento e bonifica dei suoli ai sensi delle disposizioni vigenti ⁶⁶.





ALLEGATI

Scheda 1. - Classificazione e tipo di intervento (TESSUTI A1-A2)⁶⁷

Il rispetto delle prescrizioni tipologiche e morfologiche di cui ai successivi punti devono essere dimostrate allegando ad ogni progetto il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che documenti la consistenza ed i caratteri tipologici e costruttivi e d'uso;

1. Classe A - edifici di valore architettonico

CLASSE A: edifici di valore architettonico, anche vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 parte II Beni Culturali, per cui sono assentibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo orientati al mantenimento dello stato dei luoghi ovvero tutti gli interventi consentiti dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici⁶⁸.

Oltre alle prescrizioni generali di cui all'art. 25.5 devono essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- la demolizione di intonaci è ammessa quando la loro condizione lo richieda e sempre che non siano affrescati o graffiti;
- i serramenti esterni e interni, possono essere ricostruiti sempre che non costituiscano un elemento caratterizzante dell'edificio; in ogni caso devono conservarsi integri i caratteri architettonici e ambientali della parte;
- per i vani a piano terra non è consentita l'apertura di nuove luci verso strada;
- l'interventi deve essere di norma estesi a tutta l'area di pertinenza dell'edificio con un progetto unitario, indipendentemente dalla presenza di più proprietari, con particolare attenzione alle pavimentazioni di portici, se esistenti, cortili, accessi ecc. e alle eventuali sistemazioni a verde. In mancanza di documentazione originale le pavimentazioni devono essere eseguite di preferenza in pietra non levigata o in cotto pressato a mano e le sistemazioni a verde con specie vegetali utilizzate tradizionalmente nel contesto ambientale, da scegliere tra quelle riportate nell'allegata SCHEDA n. 2 - Specie arboree prescritte;



- eventuali modifiche della destinazione d'uso vanno finalizzate alla valorizzazione degli immobili, attraverso un'attenta valutazione della compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
- gli interventi di modifica dell'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possano influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato;
- ai fini della valorizzazione dovrà essere favorita la funzione sociale connessa all'accessibilità, alla conoscenza e, ove possibile, alla fruizione dei luoghi e dei beni.

Gli interventi relativi agli edifici appartenenti alla Classe A e vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 devono uniformarsi alla allegata Scheda 3 Carta del Restauro o uniformarsi a quanto concordato con la Soprintendenza. Per detti edifici, alla richiesta del titolo abilitativo deve essere allegata una copia delle indagini e studi precedenti la redazione del progetto, come specificato al 3° capoverso delle "Istruzioni". Tali elaborati sono conservati, unitamente a una copia del progetto stesso, presso l'Archivio Storico Comunale.

2. Classe B - edifici di valore documentario

CLASSE B: edifici di valore documentario, con prescrizione di conservare le principali caratteristiche tipologiche e architettoniche, per i quali sono assentibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione integrale e ricostruzione se non dovuta ad irrimediabile stato di degrado delle strutture portanti.

Nella classe sono compresi gli edifici interessanti sia singolarmente sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e il tessuto urbano storico.

Per gli edifici di Classe B sono di norma assentibili gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e della sua struttura, quali: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.



E' ammessa per i soli edifici di un piano fuori terra la realizzazione di modeste trasformazioni esterne ivi compresa l'apertura di luci e/o vedute verso gli spazi pubblici per adeguamenti igienico sanitari, o al fine di ripristinare lo stato primitivo delle facciate senza compromettere l'insieme architettonico dell'intervento. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- le demolizioni sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e di sicurezza dei luoghi di lavoro e purché la ricostruzione rispetti i caratteri originari dell'edificio;
- modeste trasformazioni, anche esterne, conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso o a adeguamenti igienico-sanitari sono di norma ammesse purché non prospicienti spazi pubblici. Nel caso siano previste demolizioni parziali e ricostruzioni di norma non è consentito modificare la posizione degli androni di accesso, dei collegamenti verticali, degli allineamenti orizzontali dei solai.

3. Classe C - edifici di valore ambientale

CLASSE C: edifici di valore ambientale, per i quali sono assentibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, gli ampliamenti e gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione, ove motivatamente richiesti da ragioni statiche o igieniche;

Nella classe sono compresi gli edifici non interessanti singolarmente ma di valore ambientale in quanto componenti del tessuto urbano storico.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, in aggiunta alle prescrizioni generali per ogni singola zona, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- demolizioni parziali, anche esterne, sono ammesse ove richieste per ragioni statiche o igieniche e purché la ricostruzione si adegui alle caratteristiche ambientali dell'intorno ovvero ripristini gli elementi e le relazioni volumetriche preesistenti;
- le demolizioni sono ammesse ove richieste per ragioni statiche e di sicurezza dei luoghi di lavoro e purché la ricostruzione rispetti i caratteri originari dell'edificio;



- trasformazioni esterne, anche prospicienti spazi pubblici, sono ammesse nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno.

4. Classe D - edifici di recente costruzione

CLASSE D: edifici di costruzione recente e di nessun valore ambientale: per tali gli edifici sono assentibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia; di ristrutturazione urbanistica, gli ampliamenti, ed eventuali interventi di demolizione e demolizione con ricostruzione; Nella classe sono compresi gli edifici di costruzione recente e quelli costituenti il patrimonio edilizio storico ma ristrutturati di recente con modificazioni e alterazioni irreversibili delle caratteristiche storiche. Gli interventi assentibili devono essere finalizzati all'adeguamento alle caratteristiche ambientali;

5. Classe E - edifici con tipologia produttiva

CLASSE E: edifici con tipologia produttiva, con prescrizione di conservare le principali caratteristiche architettoniche, per cui sono assentibili gli interventi di cui alla precedente lettera b); Nella classe sono compresi gli edifici con destinazione d'uso produttiva formati anche attraverso l'aggregazione con altri immobili aventi diversa destinazione d'uso. Per i corpi di fabbrica aggiunti successivamente nelle corti è assentibile l'intervento di demolizione purché contestuale alla richiesta di un progetto interessante unitariamente l'intero immobile. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alle prescrizioni generali, devono essere rispettate le principali caratteristiche architettoniche degli edifici con particolare riguardo alla posizione e dimensione degli accessi e agli allineamenti dei fronti prospicienti spazi pubblici. La modifica degli allineamenti orizzontali delle solette intermedie è consentita, per esigenze produttive, sempre che non comporti modificazioni dei fronti prospettanti su spazi pubblici.

6. Classe F - superfetazioni



CLASSE F: superfetazioni e edifici di nessun valore. Sono prescritti gli interventi di demolizione oltre quanto riportato all'art. 9.3 ⁶⁹;

Nella classe sono compresi gli edifici di nessun valore, le superfetazioni e bassi comodi, le baracche aggiunti localizzati anche nelle aree di pertinenza degli edifici.



Scheda 2. - Specie arboree prescritte

Alberi autoctoni

Alberi a foglia persistente

<i>Pinus sylvestris</i>	Pino silvestre T.L.
<i>Taxus baccata</i>	Tasso T.L.

Alberi a foglia caduca

<i>Acer campestre</i>	Acero campestre T.L.
<i>Acer platanoides</i>	Acero riccio T.L.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Acero montano T.L.
<i>Alnus cordata</i>	Ontano napoletano
<i>Alnus glutinosa</i>	Ontano nero T.L.
<i>Betula verrucosa</i>	Betulla T.L.
<i>Castanea sativa</i>	Castagno T.L.
<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco T.L.
<i>Carpinus betulus</i> ' <i>pyramidalis</i> '	Carpino bianco piramidale V.T.L.
<i>Celtis australis</i>	Bagolaro T.L.
<i>Cercis siliquastrum</i>	Albero di Giuda
<i>Fagus sylvatica</i>	Faggio
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frassino T.L.
<i>Fraxinus ornus</i>	Orniello T.L.
<i>Juglans regia</i>	Noce (Asia Minore) T.L.
<i>Morus alba</i>	Gelso (Cina) T.L.
<i>Morus nigra</i>	Gelso (Cina) T.L.
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Carpino nero
<i>Populus alba</i>	Pioppo bianco T.L.
<i>Populus nigra</i>	Pioppo nero T.L.
<i>Prunus avium</i>	Ciliegio T.L.
<i>Prunus padus</i>	Ciliegio a grappoli T.L.
<i>Prunus pissardi</i> ' <i>nigra</i> '	Ciliegio-susino V.T.L.
<i>Punica granatum</i>	Melograno
<i>Quercus petraea</i>	Rovere T.L.



<i>Quercus robur</i>	Farnia T.L.
<i>Sorbus aria</i>	Sorbo montano
<i>Tilia cordata</i>	Tiglio selvatico
	T.L.
<i>Tilia</i>	Tilio nostrale
<i>phlatyphyllos</i>	T.L.

T.L. - specie tipiche locali, oppure naturalizzate, o entrate a far parte della storia e del paesaggio della pianura lombarda

V.T.L.- varietà di specie tipiche locali

Alberi alloctoni

Alberi a foglia persistente

Specie	Provenienza
<i>Abies nordmanniana</i>	Caucaso
<i>Magnolia grandiflora</i>	Nord America
<i>Pseudotsuga douglasii</i>	Nord America
<i>Tsuga canadensis</i>	Nord America

Alberi a foglia caduca

Specie	Provenienza
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Asia minore
<i>Aesculus pavia</i>	Nord America
<i>Albizzia julibrissin</i>	Asia
<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	Cina-Giappone
<i>Corylus colurna</i>	Nocciolo di Turchia
<i>Davidia involucrata</i>	Cina
<i>Ginkgo biloba</i>	Cina
<i>Gleditschia triacanthos</i>	Nord America
<i>Hibiscus syriacus</i>	Asia occidentale
<i>Juglans nigra</i>	Nord America
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Cina
<i>Lagerstroemia indica</i>	Asia orientale



<i>Liquidambar styraciflua</i>	Nord America
<i>Liriodendron tulipifera</i>	Nord America
<i>Malus floribunda</i>	Giappone
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Cina
<i>Parrotia persica</i>	Asia occidentale
<i>Pyrus calleryana</i>	Giappone
<i>Prunus serrulata</i> (in varietà)	Cina-Giappone
<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Asia occidentale
<i>Quercus palustris</i>	Nord America
<i>Quercus rubra</i>	Nord America
<i>Sophora japonica</i>	Giappone

Arbusti

Arbusti autoctoni

<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso T.L.
<i>Cornus mas</i>	Corniolo T.L.
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo T.L.
<i>Corylus avellana</i> ' <i>purpurea</i> '	Nocciolo rosso V.T.L.
<i>Cotinus coggygria</i>	Albero della nebbia
<i>Crataegus monogyna</i>	Biancospino T.L.
<i>Cytisus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai T.L.
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Olivello spinoso
<i>Ilex aquifolium</i>	Agrifoglio T.L.
<i>Laburnum anagyroides</i>	Maggiociondolo T.L.
<i>Lonicera caprifolium</i>	Caprifoglio (rampicante) T.L.
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro T.L.
<i>Mespilus germania</i>	Nespolo T.L.
<i>Philadelphus coronarius</i>	Fiori d'angelo
<i>Viburnum opulus</i>	Pallon di maggio T.L.
<i>Viburnum tinus</i>	Lentaggine

Arbusti alloctoni

Specie	Provenienza
--------	-------------



<i>Acer palmatum</i>	Cina - Giappone
<i>Berberis thunbergii</i>	Asia minore
<i>Amelanchier canadensis</i>	Nord America
<i>Amorpha fruticosa</i>	Nord America
<i>Callicarpa bodinieri</i>	Asia orientale
<i>Camellia japonica</i>	Giappone
<i>Caryopteris canadensis</i>	Cina
<i>Cornus brachipoda</i>	Giappone
<i>Cornus florida</i>	Nord America
<i>Cornus nuttallii</i>	Nord America
<i>Cydonia japonica</i>	Asia minore
<i>Deutzia gracilis</i>	Asia orientale
<i>Evonimus japonica</i>	Giappone
<i>Forsythia intermedia</i>	Cina - Giappone
<i>Hamamelis mollis</i>	Asia
<i>Hibiscus syriacus</i>	Asia occidentale
<i>Ilex pernyi</i>	Cina
<i>Kolwitzia amabilis</i>	Cina
<i>Ligustrum lucidum</i>	Cina
<i>Magnolia soulangeana</i>	Cina
<i>Magnolia stellata</i>	Cina
<i>Mahonia aquifolium</i>	Nord America
<i>Nandina domestica</i>	Cina-Giappone
<i>Olea fragrans</i>	Cina-Giappone
<i>Pittosporum tobira</i>	Cina-Giappone
<i>Rhododendron japonicum</i>	Cina-Giappone
<i>Rhus typhina</i>	Nord America
<i>Rosa rugosa</i>	Asia orientale
<i>Skimmia japonica</i>	Giappone
<i>Spiraea</i>	Giappone
<i>Stewartia pseudocamellia</i>	Giappone
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Cina
<i>Viburnum tomentosum</i>	Asia
<i>Weigela japonica</i>	Giappone
<i>Wisteria sinensis</i>	Asia orientale



(rampicante)



Scheda 3. Carta del Restauro

Circolare Ministero della Pubblica Istruzione 6 aprile 1972

Direzione generale antichità e belle arti
Carta italiana del restauro

Istruzioni per la condotta dei restauri architettonici
"Premesso che le opere di manutenzione tempestivamente eseguite assicurano lunga vita ai monumenti, evitando l'aggravarsi dei danni, si raccomanda la maggiore cura possibile nella continua sorveglianza degli immobili per i provvedimenti di carattere preventivo, anche al fine di evitare interventi di maggiore ampiezza:

Si ricorda inoltre la necessità di considerare tutte le operazioni di restauro sotto il sostanziale profilo conservativo, rispettando gli elementi aggiunti ed evitando comunque interventi innovativi o di ripristino. Sempre allo scopo di assicurare la sopravvivenza dei monumenti, va inoltre attentamente vagliata la possibilità di nuove utilizzazioni degli antichi edifici monumentali, quando queste non risultino incompatibili con gli interessi storico-artistici. I lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando sensibili alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo costruttivo ed alla sequenza dei percorsi interni. .

La redazione del progetto per il restauro di un'opera architettonica deve essere preceduta da un attento studio sul monumento condotto da diversi punti di vista (che prendano in esame la sua posizione nel contesto territoriale o nel tessuto urbano, gli aspetti tipologici, le emergenze e qualità formali, i sistemi e i caratteri costruttivi, ecc.), relativamente all'opera originaria, come anche alle eventuali aggiunte a modifiche. Parte integrante di questo studio saranno ricerche bibliografiche, iconografiche ed archivistiche, ecc. per acquisire ogni possibile dato storico. Il progetto si baserà su un completo rilievo grafico e fotografico da interpretare anche sotto il profilo metrologico, dei tracciati regolari, e dei sistemi proporzionati e comprenderà un accurato specifico studio per la verifica delle condizioni di stabilità.

L'esecuzione dei lavori pertinenti al restauro dei monumenti, consistendo in operazioni spesso delicatissime e sempre di grande responsabilità, dovrà essere affidata ad imprese specializzate e possibilmente condotta in



"economia", invece che contabilizzata "a misura" o "a cottimo".

I restauri debbono essere continuamente vigilati e diretti per assicurarsi della buona esecuzione e per poter subito intervenire qualora si manifestino fatti nuovi, difficoltà o dissesti murari; per evitare infine, specie quando operano il piccone e il martello, che scompaiano elementi prima ignorati od eventualmente sfuggiti all'indagine preventiva, ma certamente utili alla conoscenza dell'edificio ed alla condotta del restauro. In particolare il direttore dei lavori, prima di raschiare tinteggiature o eventualmente rimuovere intonaci, deve accertare l'esistenza o meno di qualsiasi traccia di decorazioni, quali fossero le originarie grane e coloriture delle pareti e delle volte.

Esigenza fondamentale del restauro è quella di rispettare e salvaguardare l'autenticità degli elementi costitutivi. Questo principio deve sempre guidare e condizionare le scelte operative. Per esempio, nel caso di murature fuori piombo, anche se perentorie necessità ne suggeriscano la demolizione e la ricostruzione, va preliminarmente esaminata e tentata la possibilità di raddrizzamento senza sostituire le murature originarie.

Così la sostituzione delle pietre corrose potrà avvenire soltanto per comprovate gravissime esigenze:

Le sostituzioni e le eventuali integrazioni di paramenti murari, ove necessario e sempre nei limiti più ristretta dovranno essere sempre distinguibili dagli elementi originari, differenziando i materiali o le superfici di nuovo impiego; ma in genere appare preferibile operare lungo la periferia dell'integrazione con un chiaro e persistente segno continuo a testimonianza dei limiti dell'intervento. Ciò potrà ottenersi con laminetta di metallo idoneo, con una continua serie di sottili frammenti di laterizi o con solchi visibilmente più larghi e profondi, secondo i diversi casi.

Il consolidamento delle pietre o di altri materiali dovrà essere sperimentalmente tentato quando i metodi lungamente provati dall'istituto centrale del restauro, diano effettive garanzie.

Ogni precauzione dovrà essere adottata per evitare l'aggravarsi delle situazioni; così pure ogni intervento dovrà essere messo in opera per eliminare le cause dei danni. Per esempio, appena si notano pietre spaccate da grappe o perni di ferro che con l'umidità si gonfiano, conviene smontare la parte offesa e sostituire il ferro col bronzo o con il rame; o meglio, con acciaio inossidabile, che presenta il vantaggio di non macchiare le pietre.



Le sculture in pietra poste all'esterno degli edifici o nelle piazze, debbono essere vigilate, intervenendo quando sia possibile adottare, attraverso la prassi sopraindicata, un metodo collaudato di consolidamento o di protezione anche stagionale. Qualora ciò risulti impossibile, converrà trasferire la scultura in un locale interno.

Per la buona conservazione delle fontane di pietra o di bronzo, occorre decalcificare l'acqua, eliminando le incrostazioni calcaree e le periodiche dannose ripuliture.

La patina delle pietre deve essere conservata per evidenti ragioni storiche, estetiche ed anche tecniche, in quanto essa disimpegna in genere funzioni protettive, come è attestato dalle corrosioni che prendono inizio dalle lacune della patina: Si possono asportare le materie accumulate sopra le pietre, detriti, fuliggine, polverosi, guano di colombi, ecc., usando le spazzole vegetali o getti d'acqua a pressione moderata. Dovranno perciò essere evitate le spazzole metalliche, i raschietti; come pure sono, in generale, da escludere getti a forte pressione di sabbia naturale, di acqua e di vapore e perfino sconsigliabili i lavaggi. di qualsiasi natura".





Glossario

Abbaino	singolo elemento costruttivo di limitata proiezione orizzontale tale da sopralzare il sottotetto non oltre la quota di colmo del tetto costruito in modo da sporgere al di sopra delle falde di quanto necessario per consentire un'apertura verticale destinata all'illuminazione del sottotetto.
Aggetto o sporto	sporgenza verso l'esterno di un elemento architettonico o costruttivo rispetto alle adiacenti parti del perimetro della costruzione
Altezza degli edifici preesistenti e circostanti	E' l'altezza media calcolata prendendo come riferimenti l'altezza massima di tutti gli edifici insistenti sul lotto di pertinenza, su lotti confinanti o, se separati da strade, su lotti fronteggianti, purché appartenenti alla medesima sottozona omogenea.
Balcone	Corpo in aggetto, anche parzialmente non scoperto, in genere delimitato da parapetto su tre lati, a cui si accede dall'interno dell'edificio, attraverso porte/finestre
Cortile	spazio interposto tra due edifici diversi o tra due distinti corpi di fabbrica
Cortina	fronte continuo composto da più edifici
Costruzione	ogni opera avente una sua autonoma entità oltre che caratteri di permanenza e stabilità, sia essa in muratura o costruita con altri materiali
Destinazione d'uso	E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.
Destinazione d'uso complementare	Si dice destinazione d'uso complementare od accessoria o compatibile, le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.
Destinazione d'uso principale	Si dice principale la destinazione d'uso qualificante
Edificio unifamiliare	Edificio composto da un unico alloggio con relative pertinenze
Edificio bifamiliare	Edificio composto da due alloggi con relative pertinenze
Edificio ad "energia zero"	Edificio ad altissima prestazione energetica. Il fabbisogno energetico deve essere coperto in misura totale da energia prodotta da fonti rinnovabili, compresa l'energia prodotta da fonti rinnovabili in loco o nelle vicinanze
Fronte	parete munita di aperture qualificabili come vedute ex art. 900 C.C



Lotto	superficie interessata dall'intervento
Parete	Faccia di un elemento in muratura o altro materiale che racchiude una qualsiasi costruzione o parte di essa
piano di spiccato - quota 00	quota del marciapiede stradale in corrispondenza dell'accesso dell'edificio o al lotto. Nel caso di più accessi tale quota risulta pari alla media delle singole quote di marciapiede. Nel caso di mancanza di marciapiede la quota di spiccato è pari alla quota della strada + 15 cm.
Planovolumetrico	restituzione grafica di un progetto composta da una vista zenitale riportante il piano della copertura e le ombre portate
Sopraelevazione	nuova costruzione consistente nell'aggiunta di un piano oltre a quelli esistenti, sottotetto compreso
Sopralzo	innalzamento di un edificio esistente non comportante la formazione di una nuova soletta di calpestio e senza la formazione di nuove finestre esclusi lucernari e abbaini
Superficie di vendita	La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
Testata	parere senza finestre o munita di aperture qualificabili come sole luci ex art. 901 C.C
Beneficio economico (commi 6 e 7 dell'art. 10)	rappresenta la differenza in termini monetari tra il valore totale dell'incremento volumetrico derivato con l'utilizzo della facoltà di cui alle lettere a), b), c), e), f), g) del comma 1 e comma 3 dell'art. 10 (calcolato sulla base del bollettini della Camcom vigenti all'atto della presentazione dell'istanza) e gli extra costi sostenuti per conseguire gli obiettivi di rendimento energetico e di produzione di Co2 previsti dai commi 1 lettera g), 3, 4, 6 dell'art. 10.



PRIMA APPROVAZIONE
Documento chiuso il 31/10/2011

Gorgonzola, 31/10/2011

VARIANTE N. 1
Documento chiuso il 13/03/2013

Gorgonzola, 13/03/2013

VARIANTE N. 2
Documento chiuso il 15/02/2015

Gorgonzola, 15/02/2015



- ¹ Testo inserito in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ² Integrazione intervenuta in ragione del accoglimento (totale o parziale) delle osservazioni n. 45.2 prot. 6521, n. 40.2 prot. 6512, n. 36 prot. 6500, n. 37 prot. 6500, n. 90 prot. 6654;
- ³ Comma integrato in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 20 prot. 6385;
- ⁴ Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento della osservazione n. 75.20 prot. 6609;
- ⁵ Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento della osservazione n. 30 prot. 6472;
- ⁶ Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazioni n. 75.23 prot. 6609;
- ⁷ Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazioni n. 75.9 prot. 6609;
- ⁸ Comma modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ⁹ Comma modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ¹⁰ Comma modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ¹¹ Comma inserito in ragione parere emesso dalla Struttura Pianificazione Territoriale della Regione Lombardia allegato alla DGR n. IX/2025 del 20/07/2011 ad oggetto: " Comune di Gorgonzola (MI) - Determinazioni in ordine al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, LR n. 12/2005);
- ¹² Integrazione intervenuta in ragione dell'accoglimento delle osservazioni n. 75.13 prot. 6609, n. 79 prot. 6618;
- ¹³ Lettera aggiunta in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ¹⁴ Comma inserito in ragione dell'accoglimento delle osservazioni n. 11.1 prot. 6325, n. 92 prot. 6658 e in ragione parere emesso dalla Struttura Pianificazione Territoriale della Regione Lombardia allegato alla DGR n. IX/2025 del 20/07/2011 ad oggetto: " Comune di Gorgonzola (MI) - Determinazioni in ordine al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, LR n. 12/2005);
- ¹⁵ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;
- ¹⁶ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 100 prot. 6679;
- ¹⁷ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.6 prot. 6609;
- ¹⁸ Capoverso aggiunto in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ¹⁹ Capoverso aggiunto in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ²⁰ Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;
- ²¹ Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 12.29 prot.6326;



- ²² Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 12.30 prot.6326;
- ²³ Testo modificato in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 12.33 prot.6326;
- ²⁴ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;
- ²⁵ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;
- ²⁶ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;
- ²⁷ Comma inserito in ragione dell'approvazione della variante n. 1 (DCC n. 65/2012 e DCC 15/2013);
- ²⁸ testo inserito in sede di approvazione finale della variante n. 1 in ragione dell'accoglimento dell'osservazione prot. 1234/2012 e di emendamento;
- ²⁹ Testo aggiunto in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 15/2013;
- ³⁰ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;
- ³¹ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³² Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³³ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³⁴ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³⁵ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³⁶ Comma integrato in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 75.7 prot.6609;
- ³⁷ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³⁸ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ³⁹ Testo modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ⁴⁰ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ⁴¹ Testo aggiunto e modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;
- ⁴² Comma integrato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.24 prot.6609;



⁴³ Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 76.25 prot.6615;

⁴⁴ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;

⁴⁵ Articolo modificato in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione;

⁴⁶ Comma inserito in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.1 prot. 6609;

⁴⁷ Modificazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 76.1 prot. 6615;

⁴⁸ Modificazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 76.1 prot. 6615

⁴⁹ Modificazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 76.1 prot. 6615;

⁵⁰ Modificazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 76.1 prot. 6615;

⁵¹ Modificazione intervenuta in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 76.1 prot. 6615

⁵² Integrazione intervenuta in ragione del parziale accoglimento della osservazioni n. 103 prot. 6683;

⁵³ Testo modificato in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione;

⁵⁴ Comma modificato in ragione dell'accoglimento delle osservazioni n. 1.3 prot. 5891, n. 2.3 prot. 5892;

⁵⁵ Comma aggiunto in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) delle seguenti osservazioni: n. 11. 3. , prot. 6325; n. 11. 4. , prot. 6325; n. 35. 5. , prot. 6498; n. 3. 1. , prot. 5953; n. 4. . , prot. 5954; n. 5., prot. 5955; n. 9. 2. , prot. 6288; n. 9. 3. ,prot. 6288; n. 11. 2. , prot. 6325; n. 14. 2. , prot. 6328; n. 14. 3. , prot. 6328; n. 49. 4. , prot. 6529; n. 77. 3. 2 , prot. 6616; n. 1. 1. , prot. 5891; n. 1. 2. , prot. 5891; n. 1. 7. , prot. 5891; n. 2. 1. , prot. 5892; n. 2. 2. , prot. 5892; n. 2. 7. 5892; n. 18. 8. ,prot. 6379; n. 51. 1 , prot. 6540; n. 74. 0. Protocolli diversi ; n. 77. 2. , prot. 6616; n. 77. 7. , prot. 6616; n. 77. 8., prot. 6616; n. 80. 14. 1, prot. 6619, e in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione.

⁵⁶ Articolo inserito in ragione dell'approvazione della Variante n. 2 al PDS e al PDR - Pista ciclabile Gorgonzola-Melzo;

⁵⁷ Comma modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 55 prot. 6563;

⁵⁸ Integrazione intervenuta in ragione del parziale accoglimento della osservazioni n. 75.10 prot. 6609;

⁵⁹ Testo modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;



⁶⁰ Articolo modificato in ragione del parere espresso Parco Agricolo Sud Milano con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 22/2011;

⁶¹ Comma inserito in ragione parere emesso dalla Struttura Pianificazione Territoriale della Regione Lombardia allegato alla DGR n. IX/2025 del 20/07/2011 ad oggetto: " Comune di Gorgonzola (MI) - Determinazioni in ordine al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, LR n. 12/2005);

⁶² Prescrizione inserita in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione;

⁶³ Comma modificato in ragione del parziale accoglimento dell'osservazione n. 96 prot. 6664;

⁶⁴ Comma inserito in ragione parere emesso dalla Struttura Pianificazione Territoriale della Regione Lombardia allegato alla DGR n. IX/2025 del 20/07/2011 ad oggetto: " Comune di Gorgonzola (MI) - Determinazioni in ordine al Piano di Governo del Territorio (art. 13, comma 8, LR n. 12/2005);

⁶⁵ Articolo aggiunto in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione;

⁶⁶ Comma inserito in ragione dell'accoglimento (totale o parziale) del parere emesso dalla Provincia di Milano (delibera di Giunta Provinciale . r.g. n. 258/1 2011 assunta in data 19/07/2011)da parte del Consiglio Comunale in sede di definitiva approvazione;

⁶⁷ Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 12.30 prot.6326;

⁶⁸ Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 12.31 prot.6326;

⁶⁹ Testo modificato in ragione dell'accoglimento dell'osservazione n. 75.12 prot.6609.

