

Variante Generale 2023
Piano di Governo del Territorio
Comune di Settimo Milanese
Città Metropolitana di Milano

Norme Tecniche di Attuazione del PGT

Variante di PGT adottata con D.C.C. n. 38 del 27/06/2023

Variante di PGT approvata con D.C.C. n. 11 del 27/02/2024

Aprile 2024

Sindaco

Sara Santagostino Pretina

Progettista

Mariasilvia Agresta con
Maddalena Leanza, Christian Novak, Tiziana Ronchi, Davide Simoni
Collaboratori: Martina Antonietti, Andrea Arzeton

In coordinamento con:

Valutazione Ambientale Strategica | Guglielmo Caretti
Componente geologica | Geoinvest s.r.l. | Davide Roverselli, Andrea Dadomo



Indice

DISPOSIZIONI COMUNI AL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI.....	6
TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
<i>Art.1 - Campo di applicazione</i>	6
<i>Art.2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale.....</i>	6
<i>Art.3 - Rinvio ad altre disposizioni</i>	6
<i>Art.4 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa</i>	6
<i>Art.5 - Salvaguardia dei piani attuativi approvati o in itinere.....</i>	7
<i>Art.7- Atti e piani di settore.....</i>	7
<i>Art.8 - Principi interpretativi.....</i>	7
TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI	8
<i>Art.9- Titoli abilitativi.....</i>	8
<i>Art.10 - Definizione degli interventi edilizi</i>	8
<i>Art.11 - Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica</i>	9
<i>Art.12- Definizione dei parametri e degli indici edilizi</i>	9
<i>Art.13 - Aree di pertinenza.....</i>	17
<i>Art.14 - Parcheggi privati di pertinenza.....</i>	18
TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	19
<i>Art.15 - Destinazioni d'uso</i>	19
<i>Art.16 - Modifiche di destinazione d'uso.....</i>	24
<i>Art.17 – Edifici condonati</i>	26
<i>Art.18 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi.....</i>	26
<i>Art.19 - Norme per la recinzione delle aree edificabili</i>	27
TITOLO IV - DISCIPLINA PER SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO	28
<i>Art.20 - Attività commerciali.....</i>	28
<i>Art.21 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo.....</i>	31
<i>Art.22 - Impianti di distribuzione del carburante.....</i>	31
<i>Art.23 - Attività estrattive.....</i>	31
TITOLO V – NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA.....	31
<i>Art.24 - Zone di rispetto ferroviario, stradale, cimiteriale e del reticolo idrico.....</i>	31
<i>Art.25 - Reticolo idrico delle acque superficiali.....</i>	32
<i>Art.26 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche</i>	33
<i>Art.27 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici</i>	33
<i>Art.28 - Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione</i>	36
<i>Art.29 – Sostenibilità ambientale, resilienza urbana e compensazione ecologica-ambientale preventiva - Disposizioni per la Rete Ecologica Comunale multifunzionale</i>	37
PARTE SECONDA.....	39
DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	39
TITOLO VI - DISPOSIZIONI GENERALI DEL DOCUMENTO DI PIANO	39
<i>Art.30 - Finalità ed efficacia del Documento di Piano</i>	39
<i>Art.31 - Elaborati costituenti il Documento di Piano</i>	40
<i>Art.32 - Perequazione urbanistica.....</i>	41
<i>Art.33 - Criteri tecnici di attuazione del Documento di Piano</i>	41
<i>Art.34 - Documentazione minima da presentare per l'approvazione dei Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente. 41</i>	
<i>Art.35 - Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	42
<i>Art.36 - Compensazione ecologica-ambientale.....</i>	43

<i>Art.37 - Valenza paesaggistica del Documento di Piano.....</i>	<i>43</i>
TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI: ATTUAZIONE DEL DdP	43
<i>Art.38 - Schede Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR)</i>	<i>43</i>
<i>Art.39 - Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT).....</i>	<i>45</i>
<i>Art.40 - Ulteriori disposizioni da osservarsi nella pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione. 45</i>	
<i>Art.41 - Vincoli 46</i>	
<i>Art.42 - Reti tecnologiche</i>	<i>46</i>
PARTE TERZA.....	47
DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	47
TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE	47
<i>Art.43 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole.....</i>	<i>47</i>
<i>Art.44 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT.....</i>	<i>48</i>
<i>Art.45 - Attuazione tramite Piani Attuativi.....</i>	<i>48</i>
<i>Art.46 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata.....</i>	<i>52</i>
<i>Art.47 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico.....</i>	<i>54</i>
TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE AREE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	55
<i>Art.48 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone</i>	<i>55</i>
<i>Art.49 - Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato.....</i>	<i>56</i>
<i>Art.50 - Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali</i>	<i>57</i>
<i>Art.51 - Nuclei di antica formazione: zone di recupero A e B/R.....</i>	<i>58</i>
<i>Art.52 - Zona B1: residenziale esistente e di completamento a bassa densità</i>	<i>62</i>
<i>Art.53 - Zona B2: residenziale esistente e di completamento a media densità.....</i>	<i>63</i>
<i>Art.54 - Zona B3: residenziale esistente e di completamento ad alta densità.....</i>	<i>63</i>
<i>Art.55 - Zona B4: insediamento tradizionale filo strada</i>	<i>64</i>
<i>Art.56 - Zona B5: insediamento residenziale di impianto unitario.....</i>	<i>65</i>
<i>Art.57 - Zone del tessuto urbano consolidato produttivo: norme generali</i>	<i>65</i>
<i>Art.58 - Zona D1 prevalentemente produttiva esistente e di completamento</i>	<i>67</i>
<i>Art.59 - Zona D2 produttiva ad alto contenuto tecnologico.....</i>	<i>69</i>
<i>Art.60 - Zona D3 produttiva mista a media densità fondiaria</i>	<i>70</i>
<i>Art.61 - Zona T terziaria esistente e di completamento.....</i>	<i>71</i>
<i>Art.62 - Zona A.P.: Attrezzature private di interesse generale</i>	<i>71</i>
<i>Art.63 - Zona ST destinata a servizi tecnologici.....</i>	<i>73</i>
<i>Art.64 - Tutela e sviluppo del verde</i>	<i>74</i>
<i>Art.65 - Zona E: Aree destinate all'agricoltura</i>	<i>75</i>
<i>Art.66 - Zona F: Area di cava cessata</i>	<i>77</i>
<i>Art.67 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM).....</i>	<i>77</i>
TITOLO X - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	78
<i>Art.68 - Piano di Zona vigente</i>	<i>78</i>
<i>Art.69 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole.....</i>	<i>78</i>
<i>Art.70 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano</i>	<i>78</i>
PARTE QUARTA.....	79
DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	79
TITOLO XI - DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	79
<i>Art.71 - Finalità e contenuto del Piano dei Servizi.....</i>	<i>79</i>
<i>Art.72 - Attuazione delle aree del Piano dei servizi.....</i>	<i>80</i>
<i>Art.73 - Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	
81	
<i>Art.74 - Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune.....</i>	<i>82</i>
<i>Art.75 - Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive.....</i>	<i>83</i>

<i>Art. 76 - Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose.....</i>	<i>83</i>
<i>Art. 77 - Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi.....</i>	<i>83</i>
<i>Art. 78 - Aree per la mobilità.....</i>	<i>84</i>
<i>Art. 79 - Aree per attrezzature cimiteriali.....</i>	<i>84</i>
<i>Art. 80 - Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa.....</i>	<i>84</i>
<i>Art. 81 - Dotazione di aree per parcheggio pubblico.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 82 - Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso.....</i>	<i>85</i>
<i>Art. 83 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici.....</i>	<i>86</i>
<i>Art. 84 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche.....</i>	<i>87</i>
<i>Art. 85 - Coordinamento del Piano dei servizi col Documento di piano e col Piano delle Regole.....</i>	<i>87</i>
<i>Art. 86 - Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche.....</i>	<i>87</i>

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI COMUNI AL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Campo di applicazione

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT: Documento di Piano (DdP), Piano delle Regole (PdR), Piano dei Servizi (PdS). La loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate, con le modalità di cui all'art. 13 comma 13 della LR 12/2005, tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti componenti del PGT.

2. Elaborati costituenti le Norme Tecniche di attuazione

Le disposizioni di attuazione del nuovo PGT si compongono dei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione del PGT
- Norme di fattibilità geologica.

- **ALLEGATO 01.** Rete verde metropolitana - Abaco delle nature based solutions (NBS)

Art.2 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione sovracomunale

1. Il PGT recepisce gli indirizzi e le prescrizioni contenuti all'interno dei seguenti strumenti di pianificazione sovracomunale:

- il Piano Territoriale Regionale (PTR)
- il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
- il Piano Territoriale Metropolitan (PTM);
- il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente di Città Metropolitana di Milano;
- il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano, per le aree ricadenti all'interno del relativo territorio;
- tutti gli strumenti di pianificazione territoriale previsti dalla normativa regionale e nazionale.

2. I contenuti degli strumenti sopra citati si integrano e ove prescritto prevalgono, nei modi e nei limiti previsti dalla normativa vigente, sulle previsioni del PGT.

Art.3 - Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non è disciplinato dalle presenti Norme di attuazione, alle norme statali e regionali vigenti nonché agli strumenti di pianificazione e ai piani di settore di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza.

I rinvii e richiami a norme di legge, di regolamenti, di piani, a deliberazioni di enti terzi, vanno intesi come quelli in vigore al momento in cui va applicata la norma del PGT che li contenga.

Art.4 - Rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa

1. Il PGT recepisce i contenuti degli strumenti di pianificazione attuativa (PA) previgente e gli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione alla data di adozione del presente Piano.

Gli atti del PGT individuano, nei propri elaborati grafici, i perimetri delle parti sottoposte a strumenti di pianificazione particolareggiata; all'interno di quei perimetri vigono le destinazioni d'uso, i parametri edilizi e le modalità di intervento edilizio contenute negli specifici piani, ancorché scaduti fino alla vigenza del

Documento di Piano in vigore; individuano altresì i perimetri delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale così come definiti all'interno dei relativi progetti di opere pubbliche.

2. I Piani Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata approvati entro la data di adozione del PGT in corso di redazione, con ciò intendendosi quella relativa alla seduta finale di votazione, mantengono la loro efficacia fino alla scadenza del rispettivo termine di validità. Detti Piani Attuativi vanno interpretati tenendo conto delle disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente al momento della loro adozione e/o approvazione.

Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT che sarà al tempo vigente.

Anche per aree per le quali è stato rilasciato ed è diventato efficace un titolo edilizio per nuova costruzione (Permesso di Costruire) mantengono la destinazione d'uso e i parametri vigenti al momento del rilascio. Nei termini di efficacia del titolo originario, possono essere presentate varianti anche essenziali con mantenimento dei parametri.

Art.5 - Salvaguardia dei piani attuativi approvati o in itinere

1. Il PGT definisce lo stato di attuazione delle previsioni di Piano previgenti, ereditate in base al diverso stato di realizzazione dell'opera, al diverso stato dei relativi procedimenti amministrativi e secondo le seguenti categorie:

- **previsione attuata/conclusa:** un insieme di interventi già "realizzati" con dichiarazione di fine lavori rispetto a tutte le opere previste;
- **previsione in corso di attuazione:** previsione approvata e in corso di realizzazione (cantieri), o in via di approvazione con almeno il primo atto di convenzione sottoscritta (progetti);
- **previsione non attuata:** previsione non formalizzata con nessun tipo di atto e/o procedimento amministrativo.

Art.7- Atti e piani di settore

Gli atti e i piani di settore quali:

- il Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale;
- il Piano urbano del traffico e della mobilità;
- il Piano energetico;
- il Piano del colore;
- il Piano dell'illuminazione;
- il Piano cimiteriale;

costituiscono espressione della potestà pianificatoria comunale e del connesso dovere di esercitare detta potestà così da assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse e lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità locale. Tali atti e piani debbono essere coordinati con gli atti di PGT i quali, a loro volta, tengono conto delle previsioni di detti strumenti già vigenti o vengono adeguati a quelli di successiva approvazione. Il rapporto e gli eventuali conflitti tra detti atti e piani e gli atti del PGT sono regolati dalla legge.

Art.8 - Principi interpretativi

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica, dovranno essere considerate prevalenti.

In caso di non corrispondenza tra tavole cartografiche a scala diversa prevale sempre la tavola alla scala più dettagliata.

In caso di contrasto tra tavole cartografiche e Norme di Attuazione prevalgono sempre le Norme di Attuazione.

In caso di evidente e acclarata difformità dei perimetri di azzonamento e, in particolare, delle sedi stradali e loro pertinenze, non costituisce richiesta di variante l'adeguamento allo stato di fatto esistente dovuto alle imprecisioni grafiche, ma si potrà applicare la procedura di rettifica al Piano previsto dalla LR 12/2015.

TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI

Art.9- Titoli abilitativi

I titoli abilitativi, disciplinati dal Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001), sono strettamente legati alla tipologia di interventi edilizi da eseguire, secondo le forme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Art.10 - Definizione degli interventi edilizi

1. La classificazione degli interventi edilizi è contenuta nell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Le definizioni di seguito fornite hanno lo scopo di specificare le definizioni non fornite o fornite sommariamente dalla legge citata.

Gli edifici che insistono su aree comprese nelle zone e fasce di rispetto possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, che hanno la consistenza volumetrica, un'altezza o rapporti di copertura non conformi alla disciplina relativa alle aree sulle quali insistono, contenuta nel presente Piano, o presentano funzioni rientranti tra quelle escluse dalle norme di zona, sono solo ammessi interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi sugli edifici che insistono su aree destinate dal Piano dei Servizi ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico generale sono ammessi gli interventi previsti dalla normativa relativa all'attuazione del piano stesso.

2. Interventi di manutenzione ordinaria

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)

A titolo esemplificativo, sono compresi gli interventi relativi alla installazione di zanzariere in posizione non corrispondente ai serramenti esterni, inferriate, tende da sole, se con caratteristiche già presenti nell'edificio, che riproducono nell'immobile una soluzione già approvata.

3. Interventi di demolizione senza contestuale ricostruzione

Si definiscono tali gli interventi assoggettati a preventiva e idonea istanza edilizia con efficacia ex lege che abbiano carattere autonomo in quanto volti:

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

L'intervento, previo rilievo del manufatto conforme ai titoli abilitativi precedentemente rilasciati e del contesto circostante, è subordinato alla liberazione da persone e cose del demolendo fabbricato, nonché all'impegno a:

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

4. Interventi per manufatti temporanei

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

Qualora entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, il manufatto non sia stato rimosso, l'Amministrazione Comunale provvede direttamente in danno del soggetto autorizzato inadempiente, ad esclusione dei manufatti realizzati su aree comprese in ambito di trasformazione o aree attrezzate pubbliche finalizzati a garantire lo svolgimento di attività sportive / ricreative per una superficie massima di mq 100.

La rimozione di tali manufatti dovrà avvenire alla scadenza della stipula della convenzione dell'ambito di trasformazione o alla cessazione dell'attività sportiva / ricreativa.

Art.11 - Interventi richiedenti le misure di invarianza idraulica e idrologica

Gli interventi edilizi soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica sono quelli disciplinati dalla normativa statale e regionale vigente.

Art.12- Definizione dei parametri e degli indici edilizi

I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o approvati, ai convenzionamenti planivolumetrici, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

1. ST (mq) - Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. SF (mq) - Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3. IT (mq/mq) - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

4. IF (mq/mq) - Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

5. CU – Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso rilevanti.

6. DT - Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7. Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

8. SCOP (mq) - Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1.60 m nelle zone residenziali e m 2,00 nelle rimanenti zone;

Gli sporti superiori sono da considerarsi nella loro interezza.

È inoltre esclusa dal calcolo della SCOP:

- la superficie dei piani di copertura delle cabine di trasformazione elettrica;
- la superficie delle pensiline di protezione degli ingressi pedonali con profondità inferiore a 1,60 m;
- la superficie di gazebo o struttura simile di tipo aperto, realizzate anche all'interno di giardini, avente copertura di carattere temporaneo;
- la superficie di locali, tettoie e pensiline a protezione delle zone per la raccolta dei rifiuti;
- la superficie degli impianti (centrali termiche, locali compressori o motori in genere per il funzionamento di apparecchiature) fino alla percentuale pari al 10 % rispetto la superficie coperta esistente e in progetto;
- la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale;

9. SP - Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e verticalmente la falda acquifera.

Vedasi nel dettaglio l'art. 3.3.6 "Superficie scoperta e drenante di ragione privata" del vigente Regolamento Locale di Igiene (R.L.I.).

10 IPT/IPF - Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Per il valore nelle singole zone si rimanda al Punto 1 "Superficie scoperta e drenante" del Cap. 3° del Manuale Tecnico allegato al vigente R.L.I.

11. IC - Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

12. STOT (mq) - Superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13. S.L. (mq) - Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Il calcolo della S.L. deve essere effettuato, sia per la valutazione della S.L. esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme.

La realizzazione dei servizi, previsti delle disposizioni del Piano dei Servizi, non è computata nella S.L. e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

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

14. SU (mq) - Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

15. SA (mq) - Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,60 nelle zone residenziali e con profondità superiore a m 2,00 nelle rimanenti zone; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,60 nelle zone residenziali e aventi profondità uguale o inferiore a m 2,00 nelle rimanenti zone sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici (impianti tecnologici come l'ascensore);

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

16. SC (mq) - Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).

17. SCAL (mq) - Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

18. Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,60 m nelle zone residenziali e a 2,00 m nelle altre zone.

19. SV (mq) - Superficie di vendita

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

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

20. VT (mc) - Volume totale o volumetria-complessiva

Volume della costruzione, costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano, per la relativa altezza lorda.

21. Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

22. Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della LR 7/2017.

23. Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

24. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

25. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

26. Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

27. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

28. Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

29. H (m) - Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Ove le presenti norme consentano il recupero dei sottotetti a fini abitativi, non si considera aumento dell'altezza esistente l'adeguamento delle altezze di gronda e di colmo, entro i limiti di cui al relativo art. 18 "Disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi".

30. Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Negli edifici residenziali l'altezza utile corrisponde massimo a m 4,00.

31. Distanza

Lunghezza in metri lineari (ml) del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Le distanze tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade, e dai confini di proprietà sono disciplinate come segue:

32. Distanze minime tra fabbricati (Df):

La distanza tra i fabbricati (Df) è regolata secondo le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute) valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

Si evidenzia che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

33. Distanze minime dalle strade (Ds):

La distanza dalle strade (Ds), nel tessuto urbano consolidato, è fissata nella **misura minima di 5 m** dalla sagoma dell'edificio.

Ove, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano un allineamento - valutato anche dalla Commissione per il paesaggio - uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai 5 m., la nuova costruzione potrà rispettare detto allineamento esistente.

È consentita la sopraelevazione degli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto delle distanze fra fabbricati.

In caso di soprizzo per recupero sottotetto è consentito il mantenimento della distanza esistente.

Per gli interventi nelle zone A, B/R e B4 di cui ai punti successivi, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. In caso di soprizzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

34. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc):

34.1. La distanza dai confini (Dc) è fissata nella **misura minima di 5 m** dalla sagoma dell'edificio.

34.1.1 Ai fini delle presenti norme, viene equiparato al confine di proprietà (il limite che divide due lotti di proprietà diversa) il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone urbanistiche, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi pubblici.

È consentita la sopraelevazione e/o ampliamento degli edifici esistenti, fatto salvo il mantenimento della distanza esistente (fatto salvo le limitazioni del D.M. 1444/68 in materia di distanze tra pareti finestrate).

34.1.2. In caso di soprizzo per recupero sottotetto è consentito il mantenimento della distanza esistente.

34.1.3. È ammessa una distanza inferiore dal confine, per le superfici accessorie (SA) che non abbiano un'altezza superiore ai **2,50 m**, nell'ambito della superficie compresa entro la distanza di m 5,00 dal confine in oggetto nel rispetto del Codice Civile.

34.2. La distanza dai confini (Dc) può essere derogata in caso di costruzione a confine o in aderenza, salvo eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) previo accordo trascritto in atto notarile tra i proprietari dei lotti confinanti per le edificazioni non contestuali;

- b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente: o in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari.

Nella verifica di dette distanze minime vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali.

La norma presente non si applica, in quanto trattata al punto **34.1.3**, per la realizzazione di edifici pertinenziali (come autorimesse, deposito attrezzi, impianti tecnologici, tettoie, ecc.), in particolare per:

- a) l'installazione di pergolati o gazebi se coperti in modo temporaneo.
b) la realizzazione di locali, tettoie e pensiline a protezione delle zone per la raccolta dei rifiuti.

35. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

36. Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

37. Edificio Unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

38. Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

39. Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

40. Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

41. Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

42. Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

43. Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

44. Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

45. Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

46. Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

47. Superficie scolante Impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

48. VU (mc) - Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda S.L. per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

49. AU (m) - Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico, corrispondente a m **3,30** indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano e dalla destinazione d'uso.

50. S1 (mq) - Superficie per l'urbanizzazione primaria

È la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria.

51. S2 (mq) - Superficie per l'urbanizzazione secondaria

È la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria.

52. Edifici oggetto di piani esecutivi

Nel caso di edifici che formano oggetto di piani esecutivi al loro interno sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di cui al precedente comma 27.2.

53. Superfici verdi (mq)

Si considerano superfici verdi:

- 1) superfici permeabili a terra;
- 2) superfici semipermeabili a terra inverdite;
- 3) superfici semipermeabili a terra pavimentate;
- 4) tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante;
- 5) coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante;
- 6) pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici;
- 7) fasce e aree boscate del sistema paesistico ambientale;
- 8) filari o siepi del sistema paesistico ambientale.

54. Superfici blu (mq)

Si considerano superfici blu:

- 1) gli specchi d'acqua naturali;
- 2) le superfici del reticolo idrico minore; in particolare, il sistema dei fontanili (testa e asta) e risorgive, sorgenti d'acqua tipiche del territorio della pianura irrigua del Parco Agricolo Sud Milano;
- 3) specchi d'acqua artificiali caratterizzanti in sistema ambientale (come ex cave rinaturalizzate o canali artificiali);
- 4) aree umide, aree per la fitodepurazione/laminazione/aree di accumulo ecc..

55. NBS - Interventi di Nature Based Solutions

L'insieme di soluzioni alternative per conservare, gestire in modo sostenibile e preservare la funzionalità di ecosistemi naturali o ristabilirla in ecosistemi alterati dall'uomo, capaci di rispondere in modo efficace e flessibile all'incremento del benessere umano e della biodiversità, ai cambiamenti climatici, alla sicurezza alimentare ed idrica, ai rischi idrogeologici e allo sviluppo sociale ed economico.

56. Consumo di suolo, Rigenerazione urbana, Superficie urbanizzata e urbanizzabile, Bilancio ecologico del suolo, Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo e aree destinate all'agricoltura: per le relative definizioni si rimanda alla legislazione regionale vigente.

Art.13 - Aree di pertinenza

1. Si considerano aree di pertinenza quelle la cui superficie è stata calcolata per verificare il rispetto degli indici di edificabilità previsti dallo strumento urbanistico vigente all'epoca della costruzione.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando su di esse insistono edifici aventi una superficie lorda o un volume pari o superiore a quelli massimi consentiti dal presente piano.

Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano non potranno essere oggetto di ulteriore calcolo se non al fine di saturare l'edificabilità massima prevista dal presente piano.

2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del Piano delle Regole si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione o del permesso di costruire ad essi relativa. Mentre per edifici realizzati prima del 17/08/1942, si considera di pertinenza l'area di sedime risultante dalla documentazione catastale risalente all'epoca della costruzione.

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

4. Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni o ampliamenti degli edifici esistenti è subordinato alla verifica della capacità edificatoria, descritta negli elaborati di progetto allegati agli stessi atti.

Art.14 - Parcheggi privati di pertinenza

1. Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, **comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali** deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza **nella misura minima** prevista dalla normativa nazionale di settore, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di **due posti auto per ogni unità immobiliare residenziale** con vincolo pertinenziale identificato.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento, **non comportanti** aumento delle unità immobiliari residenziali, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima prevista dalla normativa nazionale di settore e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un posto auto per unità immobiliare residenziale con vincolo pertinenziale identificato.

Per la verifica di detta dotazione:

- il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la **S.L. per l'altezza virtuale di m 3,30**;
- le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci;
- le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite all'interno e all'esterno del lotto asservito, e nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

Tale prescrizione può essere derogata nelle zone di recupero (zone A e B/R) ove il raggiungimento degli obiettivi quantitativi di cui al presente articolo sarà verificato compatibilmente con l'esigenza prevalente della conservazione e con i vincoli imposti dallo stato di fatto e ampliamenti.

2. Per impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 m² ogni spettatore.

3. La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso nei casi di cui agli artt. 50.4 e 58.3 delle presenti norme.

4. Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, ferma restando la verifica prevista dalla normativa nazionale di settore, di cui al comma n. 1, **per le destinazioni d'uso di seguito specificate**, si deve altresì verificare la presenza delle seguenti **quantità minime (espresse in rapporto alla S.L.)** di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli):

- Residenza **(R)**: 1/3,3
- Industria e artigianato **(S)**: 1/6
- Attrezzature ricettive **(RA)**, esercizi commerciali di vicinato **(C1)**: 1/5
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero **(T6)**: 1/6
- Attività del settore terziario e direzionale **(T)**: 1/4
- Cinema, teatri e simili: 1/1
- Impianti sportivi, in aggiunta all'eventuale dotazione per prevista presenza di pubblico e con riferimento alla S.L. dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi: 2/1
- Per l'ambito sportivo VP_1 (via Stradascia, via Libertà) in aggiunta all'eventuale dotazione per prevista presenza di pubblico e con riferimento alla S.L. dei locali destinati a servizi igienici e a

spogliatoi: 1/1. Si precisa che la superficie a parcheggio esistente resta vincolata alla SL esistente. Per quest'area non è possibile monetizzare nuovi parcheggi di progetto.

Permane comunque la facoltà di monetizzazione delle superfici a parcheggio esclusivamente nei casi eccezionali ed opportunamente motivanti l'impossibilità tecnica al reperimento delle superfici stesse con determinazione economica della monetizzazione demandata con opportuna delibera.

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

5. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di almeno due posti auto per unità immobiliare residenziale con vincolo pertinenziale identificato come previsto dalla normativa regionale vigente.

6. Deroga per le zone D2 "ad alto contenuto tecnologico" e per Ambiti di Trasformazione con destinazione ad alto contenuto tecnologico.

Nelle zone **D2 "ad alto contenuto tecnologico" e negli Ambiti di Trasformazione con destinazione ad alto contenuto tecnologico è data facoltà di derogare** la verifica di cui al comma precedente n. 4 (1/6 della S.L.), a condizione che pari superficie sia reperita o monetizzata in un fondo vincolato per reperire le aree destinate a verde naturalistico dalla **Rete Ecologica Comunale (REC) multifunzionale del Piano dei Servizi**.

Gli spazi aperti permeabili e non, interni ai lotti D2, saranno oggetto di opere di compensazione e mitigazione ambientale, e avranno come destinazione "verde privato". Se il suolo dello spazio aperto interno al lotto è impermeabile, dovrà essere oggetto di interventi di de-impermeabilizzazione (interventi NBS indicati nel PTM vigente).

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Art.15 - Destinazioni d'uso

1. † Le presenti NTA, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, con riferimento alle diverse aree o edifici, definisce le seguenti destinazioni d'uso:

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

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

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

2. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale a una complementare e viceversa, che comporti o meno l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi, all'art. 82 delle presenti disposizioni, determina in **quali casi i mutamenti di destinazione d'uso** attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

3. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli abilitativi o, per edifici realizzati prima del 17/08/1942, alla documentazione catastale.

Al fine di evitare artificiose separazioni tra provvedimenti abilitativi di modifica della destinazione d'uso e di interventi edilizi (così come definiti dalla normativa vigente), detti provvedimenti saranno considerati reciprocamente connessi.

4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei riportati al punto successivo. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano con riferimento alla disciplina degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR).

R - Residenziale

Questa categoria funzionale comprende le abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in ambienti ad uso promiscuo (residenziale/lavorativo) con prevalenza di S.L. a destinazione residenziale, avente unico ingresso.

RA - Attività ricettive

Per attività ricettive si intendono le attività dirette alla produzione di servizi per l'ospitalità esercitate nelle strutture ricettive. Nell'ambito delle attività ricettive rientrano altresì la somministrazione di alimenti e bevande alle persone alloggiate, ai loro ospiti ed a coloro che sono ospitati nella struttura ricettiva.

Sono strutture ricettive quelle di cui all'art. 18 della LR n. 27 del 1/10/2015.

1) Le strutture ricettive si distinguono in:

- a) strutture ricettive alberghiere;
- b) strutture ricettive non alberghiere.

2) **Sono strutture ricettive alberghiere** quelle organizzate per fornire al pubblico, con gestione unitaria, alloggio in almeno sette camere o appartamenti, con o senza servizio autonomo di cucina, e altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali servizi di bar e ristorante.

3) **Le strutture ricettive alberghiere si distinguono in:**

- a) alberghi o hotel;
- b) residenze turistico-alberghiere;

- c) alberghi diffusi;
- d) condhotel.

4) **Le strutture ricettive non alberghiere** si distinguono in:

- a) case per ferie;
- b) ostelli per la gioventù;
- c) foresterie lombarde;
- d) locande;
- e) case e appartamenti per vacanze;
- f) bed & breakfast;
- g) rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi;
- h) aziende ricettive all'aria aperta.

P - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo

Sono comprese in questo gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

C - Attività commerciali

Rientrano in questa categoria funzionale le seguenti categorie funzionali:

Commercio al dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale gruppo funzionale le seguenti attività:

C1 - Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a m² 250.

C2 - Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a m² 250 ed inferiore o uguale a m² 400.

C3 - Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a m² 400 ed inferiore o uguale a m² 1.000.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria C3 il rilascio del titolo abilitativo è subordinato a permesso di costruire convenzionato.

C4 - Medie strutture di vendita di 3° livello aventi superficie di vendita superiore a m² 1.000 ed inferiore o uguale a m² 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.

Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria C4 il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

C5 - Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a m² 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale.

Il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

A - Agricoltura

Attività del settore primario (agricoltura): attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Sono comprese in tale gruppo funzionale anche le attività di agriturismo, di maneggio e noleggio biciclette

per favorire il turismo all'aria aperta, nonché di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali. È ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.

S - Settore secondario. Industria e artigianato.

Rientrano in questa categoria funzionale le attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Sono comprese in tale gruppo funzionale le seguenti categorie di attività:

S1 - Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita diretta al pubblico dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

S2 - Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

S3 - Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

S4 - Attività artigianale di servizio alla casa e alla persona.

Sono comprese in questa categoria **le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona**, ed in generale, le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa (si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico).

Tali tipologie di attività possono essere insediate anche in immobili aventi destinazione di attività terziarie e commerciali. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e D.M. 5/09/1994.

S5 – Attività di commercio all'ingrosso

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art.4, comma 1, del D.lgs. n.114/98 e s.m.i., ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

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

S6 - Distributori di carburante: impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

S7 - Attività artigianali e produttive ad alto contenuto qualitativo e tecnologico.

Tra le attività produttive, ad alto contenuto qualitativo e tecnologico, sono qualificabili:

- attività di realizzazione e produzione software gestionali, operativi ecc. nonché sviluppo, manutenzione e commercializzazione non al dettaglio di tali prodotti, erogazione di servizi professionali nell'ambito della Information Technology;

- attività di sviluppo e ricerca nell'ambito della produzione di beni e servizi a tecnologia avanzata;
- sviluppo e ricerca di informatica e telematica, con produzione, elaborazione, stoccaggio, applicazione e acquisizione dati per conto proprio o per conto di terzi (c.d. "software");
- attività funzionali e affini.

T - Settore terziario – direzionale

Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati e della più specifica funzione svolta.

T1 - Attività terziarie di produzione di servizi privati alle persone e alle imprese

Sono considerate come presenze **connaturate a tutte le zone del contesto urbano**, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

Sono comprese in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi privati alle persone e alle imprese, (come uffici, attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, attività professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva), escluse le attività commerciali elencate nel gruppo funzionale C.

Le attività T1 sono unità immobiliari aventi S.L. \leq m² 150 e comunque non superiore al 30% della S.L. dell'edificio considerato.

T2 - Medie attività: unità immobiliari aventi S.L. > 150 e ≤ 400 m².

T3 - Grandi attività: unità immobiliari aventi S.L. > 400 e ≤ 800 m².

T4 - Grandi attività: unità immobiliari aventi S.L. > 800 m².

T5 - Servizi privati alla persona e per il tempo libero

- T5.a) Servizi culturali
- T5.b) Servizi sociali
- T5.c) Servizi assistenziali
- T5.d) Servizi sanitari
- T5.f) Servizi per l'istruzione e la formazione
- T5.h) Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, etc.)
- T5.i) Servizi ludici destinati all'intrattenimento di persone mediante la messa a disposizione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito (ai sensi articolo 8 della LR 10/13).

SP - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

- SP.a) Servizi culturali
- SP.b) Servizi sociali
- SP.c) Servizi assistenziali
- SP.d) Servizi sanitari
- SP.e) Servizi amministrativi
- SP.f) Servizi per l'istruzione e la formazione
- SP.g) Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)

- SP.h) Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, etc.)
- SP.l) Servizi religiosi (ai sensi articolo 71 della LR 12/05)

Art. 16 - Modifiche di destinazione d'uso

1. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Salva diversa previsione da parte della legge regionale, **costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico - ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Tra le destinazioni di cui al punto b) rientrano anche quelle terziarie.

Dunque, **il cambio destinazione uso urbanisticamente rilevante** è solo quello che comporta il **passaggio tra l'una e l'altra delle cinque categorie funzionalmente autonome indicate dalla legge**, indipendentemente dalla realizzazione o meno di opere. In tal modo è assicurata la tutela della zonizzazione e controllo sull'adeguatezza degli standard in relazione all'incidenza dei diversi usi.

In presenza quindi di una "**destinazione mista**" nell'ambito di uno stesso fabbricato o di una unità immobiliare, la norma statale chiarisce che la destinazione d'uso è quella che risulta prevalente in termini di quantità di superficie utile, ossia quella equivalente ad almeno il 50,1%.

2. Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e di quelli ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici esistenti non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. n. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Non sono altresì consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che comportino un maggior peso insediativo per i fabbricati oggetti di convenzionamento in attuazione di un piano attuativo. In tal caso le modifiche di destinazione d'uso sono ammesse solo **previa stipula e modifica della convenzione** con reperimento (o se consentita la monetizzazione) delle aree di interesse generale rapportate al maggior peso insediativo dell'edificio rispetto alla precedente destinazione.

Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso di edifici ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano devono essere preventivamente verificati con l'Ente gestore. Nei territori agricoli del Parco le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali sono consentite a condizione che venga verificata la loro dismissione in relazione all'attività agricola presente nell'insediamento e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi alle attività agricole. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C. del Parco risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati nel rispetto delle prescrizioni dello stesso P.T.C. e delle norme comunali vigenti.

Per quanto non specificatamente riportato si fa riferimento alla normativa vigente.

3. In applicazione delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi (artt. 80, 81 e 82 delle NTA del PdS), nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, **ammissibili in base alle norme di zona o sotto-zona del Piano delle Regole**, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, **la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi:**

- ove si configuri una nuova destinazione ad attività del settore terziario nelle zone prevalentemente residenziali (A, B1, B2, B3, B/R): per le attività comprese tra **T2 e T5**.
- nelle zone produttive (D, T, A.P): **(T4)**.
- ove si configuri una nuova destinazione a **residenza (R) per ristrutturazione**, ai sensi **dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001** di edifici destinati originariamente ad attività produttive di beni o servizi.

4. Per i **mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti**, anche senza opere edilizie, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, dovrà essere verificata la dotazione aggiuntiva di aree per servizi e attrezzature di interesse generale dovuta per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione in base ai criteri stabiliti dagli artt. 80, 81 e 82 delle NTA del PdS.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nel rispetto della destinazione ammessa e delle funzioni indicate come non compatibili nelle schede normative delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.

6. Non sono ammessi il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative, salumifici senza macellazione e vetrerie artistiche, friggitorie, nei Nuclei di Antica Formazione e all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente funzione residenziale.

7. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con l'ambito del tessuto consolidato, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina dell'ambito, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

8. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.

9. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali, si rimanda alle disposizioni del Titolo IV, art. 20 "Attività commerciali".

10. In tutti i tessuti del Piano delle Regole sono fatte salve le volumetrie in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, anche oltre l'Indice Fondiario (IF) di riferimento.

In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati nel rispetto degli indici e parametri della zona di riferimento.

Art.17 – Edifici condonati

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

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione senza cambio di destinazione d'uso, dovrà essere riconosciuta la S.L. o il volume esistente, compreso quello oggetto di condono edilizio.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, vigono gli indici e i parametri di zona definiti dalla NTA del PdR.

Art.18 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Ambiti di elusione

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

- i sottotetti di edifici compresi nelle parti di territorio comunale classificate dal Piano delle Regole in zona A (nuclei di antica formazione) e B/R (zona di recupero), nelle zone destinate a insediamenti produttivi D e T, nella zona A.P. (attrezzature private di interesse generale);
- fatto salvo quanto disposto dal successivo comma.

2. Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi: ambiti di applicazione

Nell'ambito delle zone B1, B2 e B3 sono recuperabili ai fini abitativi i sottotetti degli edifici destinati a residenza (per almeno il 25% della S.L. complessiva) esistenti o assenti con titolo abilitativi, nei termini indicati nell'art. 63 della L.R. 12/2005, potendosi modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde del tetto stesso nel rispetto delle disposizioni vigenti.

così come di seguito indicata:

- sagoma interna della sezione trasversale del vano sottotetto contenuta entro la sagoma virtuale determinata da 2 piani inclinati intersecanti le proiezioni delle sottostanti murature perimetrali ad un'altezza di m. 1,50 dal pavimento al lordo dell'orditura (travetti) a vista o al netto della struttura in spessore di solaio, con la sola eccezione degli abbaini, che non dovranno eccedere in volume la misura del 10% del volume geometrico del sottotetto, abbaini esclusi.

Tale sagoma potrà essere applicata anche ai sottotetti già oggetto di recupero ai fini abitativi completati o in corso di esecuzione.

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

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

separazione dei locali.

3. Prescrizioni in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, così come normato dall'art. 63, Titolo IV capo I della Legge Regionale 12/05 è subordinato alle seguenti prescrizioni:

- Le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda devono essere finalizzate unicamente ad assicurare i requisiti minimi di altezza media di m. 2,40 calcolata ai sensi dell'art. 63 comma 6 della L.R.12/2005.
- Agli effetti del rispetto dell'altezza massima (H) prescritta dalle presenti norme nelle diverse zone, le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda sono sempre possibili quando si intervenga sui **sottotetti effettivamente esistenti**.
- È obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi privati pertinenziali nella misura prevista dalle presenti NTA (art. 14).
- Il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (S.L. x 3,30) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto deve avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50).
- Il rapporto di pertinenzialità del posto auto all'alloggio realizzato deve essere garantito da atto unilaterale impegnativo per il richiedente e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascriversi nei registri immobiliari. L'atto deve essere allegato in bozza alla SCIA alla richiesta di Permesso di Costruire, la sua formalizzazione ed il deposito devono avvenire prima della fine dei lavori;
- Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare alla SCIA o alla istanza di Permesso di Costruire, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi.
- Nel caso di formazione di più unità immobiliari, è ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi.
- Il contributo di costruzione è maggiorato nella misura del 10%.

Art.19 - Norme per la recinzione delle aree edificabili

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

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

- Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano. A tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo.
- In generale in tutte le aree edificabili le recinzioni, sul fronte stradale e lungo i confini di proprietà per una profondità di m 5 dal fronte stesso, dovranno essere costituite da una parte in muratura di altezza non superiore a m 0,60 con soprastanti elementi caratterizzati da un rapporto tra vuoti e pieni pari ad almeno il 60% dei vuoti, fino a raggiungere un'altezza massima di m 2,50.

E' fatta salva la possibilità di autorizzare, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, eventuali soluzioni differenti caratterizzati da elevato livello architettonico, di innovazione, di design, con utilizzo di materiali, colori e tecniche compositive ritenute meritevoli a garanzia di un accrescimento complessivo del contesto urbano.

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

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

TITOLO IV - DISCIPLINA PER SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO

Art.20 - Attività commerciali

Con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'art.15 delle presenti norme, le attività del commercio al dettaglio (gruppo funzionale C) sono soggette alle seguenti norme.

1. Esercizi di vicinato C1

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

- nelle zone residenziali di cui all'art.50 (zone A, B/R, B1 e B2);
- nelle zone produttive di cui all'art.57 (zone B/P, T e A.P).

2. Medie strutture di vendita C2 ($SV < 400 \text{ m}^2$)

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 6 le medie strutture di vendita C2 sono ammesse, previo permesso di costruire convenzionato:

- nelle zone residenziali di cui all'art.50 (zone A, B/R, B1 e B2);
- nella zona T, con particolari condizioni per la dotazione di parcheggi.

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

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

3. Medie strutture di vendita C3 ($SV \leq 1.000 \text{ m}^2$)

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 6 le medie strutture di vendita C3 sono ammissibili nella zona T ove sono già insediati i centri commerciali esistenti.

4. Medie strutture di vendita C4 ($SV \leq 2.500 \text{ m}^2$)

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 6, le medie strutture di vendita C4 sono ammissibili nelle zona T ove sono già insediati i centri commerciali esistenti.

5. Grandi strutture di vendita C5 ($SV > 2.500 \text{ m}^2$)

A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 6, le grandi strutture di vendita C5 sono ammissibili nelle zona T di cui all'art. 61 ove sono già insediati i centri commerciali esistenti. Tra le destinazioni compatibili sono ammesse le attività T5 - Servizi privati alla persona e per il tempo libero.

6. Casi specifici e condizioni particolari

6.1 Ambito di trasformazione 7 “Comparto Castelletto - Ex Italtel” in corso di attuazione

La zona del tessuto urbano consolidato produttivo “Comparto Castelletto - ex Italtel” è individuata dal Documento di Piano come Ambito di trasformazione in corso di attuazione assoggettato a pianificazione attuativa.

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

6.2 Ambito di trasformazione 2 “Ex Ferretti” in corso di attuazione

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

6.3 Zone residenziali con particolari problemi di traffico e sosta

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

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

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

7. Medie strutture esistenti

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

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

8. Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a m^2 150, è necessario garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità ordinaria, senza che l’accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell’attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria,

insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare, per l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

9. Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di m² 400 dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare, i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

10. Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

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

11. Contestualità tra procedure urbanistiche, edilizie e amministrative commerciali

11.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 m² di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del D.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

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

11.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

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

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

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

Art.21 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo

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

Art.22 - Impianti di distribuzione del carburante

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale S6), ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di S.L. complessiva non superiore a m2 150), sono assimilate all'artigianato di servizio, e sono ammissibili nelle zone D1 (produttiva esistente e di completamento) ad eccezione delle zone con accesso da via della Libertà, T e nelle zone di rispetto stradale come meglio descritto all'art. 24.3.

Per ogni impianto, in aggiunta ai locali accessori di cui sopra, è ammessa una S.L. fino a 250 m2 destinata a pubblico esercizio e a commercio al dettaglio.

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

I distributori G.P.L. sono ammessi nella zona D1 (produttiva esistente e di completamento), ad eccezione delle zone gravitanti su via della Libertà, e nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle disposizioni delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

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

All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non possono essere realizzati nuovi distributori di carburante e che i distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente gestore del Parco.

Art.23 - Attività estrattive

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

TITOLO V – NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Art.24 - Zone di rispetto ferroviario, stradale, cimiteriale e del reticolo idrico

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

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

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

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

3. Zona di rispetto stradale

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata, nei soli ambiti esterni al centro abitato, comprensivi di una fascia di rispetto di m. 100, e previa valutazione nell'ambito degli artt.81 e seguenti della L.R. n.6/10, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali e impianti di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Eventuali interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di rispetto dovranno ottenere la necessaria autorizzazione dell'ente competente per l'infrastruttura stradale.

4. Zona di rispetto cimiteriale

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

5. Fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale

Le fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale sono individuate nelle tavole di azionamento del Piano delle regole. La relativa disciplina è specificamente definita all'artt. 25 e 26 delle presenti norme.

6. Fasce di rispetto degli elettrodotti

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

Art.25 - Reticolo idrico delle acque superficiali

In allegato alle presenti norme si riporta la normativa in materia di polizia idraulica (si rimanda alla relativa Normativa in materia di Polizia idraulica).

In merito al reticolo delle acque superficiali si fa riferimento alle seguenti norme:

- Reticolo Idrico Principale:
 - o R.D. 523/1904 e successive modificazioni e integrazioni (Fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici, Scolmatore delle piene NO);
- Reticolo Idrico Consortile:
 - o REGOLAMENTO DI GESTIONE DELLA POLIZIA IDRAULICA (Reticolo del Consorzio Est Ticino Villorosi), Delibera di Comitato Esecutivo 05 dicembre 2016 n. 180, approvato con Delibera di Giunta Regionale 19 dicembre 2016 - n. X/6037

- Reticolo Idrico Minore:
 - o D.G.R. n. 1615 del 18 dicembre 2023 e successive modificazioni e integrazioni
 - o Norme di Polizia Idraulica del Reticolo Idrico Minore (RIM, inserire data approvazione del passaggio in Consiglio Comunale) in allegato.

Art.26 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche

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

Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di tutela di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nello studio geologico del territorio comunale. In particolare, nelle aree incluse entro il raggio di 200 metri dai pozzi, sino a più specifica normativa sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

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

Art.27 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici

1. Classi di fattibilità

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

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

A tali classi corrispondono distinte normative relative:

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

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

Le parti di territorio comunale comprese in ciascuna delle classi di fattibilità 2, 3 e 4 sono individuate nella Tav. 7 – Carta di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano della Componente geologica del PGT.

Relativamente alle aree soggette ad amplificazione sismica, individuate nel medesimo documento, agli approfondimenti e prescrizioni derivanti dalla classe di fattibilità devono essere associate le norme specifiche previste dalle NTC 2018.

2. Classe di fattibilità 2, con modeste limitazioni

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

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

- in ambito urbano ed extra urbano: le possibili interazioni fra gli insediamenti industriali e le acque sotterranee, soprattutto in relazione alla presenza di pozzi per uso idropotabile;
- le condizioni geotecniche locali ai fini di una corretta progettazione in ottemperanza alle NTC 2018 (Norme tecniche per le costruzioni), tenuto presente che gli orizzonti superficiali presentano spesso caratteristiche geotecniche mediocri;
- l'opportunità di eseguire il calcolo dei cedimenti relativi ed assoluti in presenza di condizioni geotecniche particolarmente sfavorevoli o di soggiacenza minima.

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

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

Dovranno essere predisposti in osservanza delle prescrizioni delle NTC 2018 (Norme tecniche per le costruzioni) e successive modifiche per opere pubbliche e private; se necessario dovrà essere effettuata la valutazione dei cedimenti relativi ed assoluti per i terreni di fondazione.

Opere di riduzione del rischio:

- in ambito urbano: allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti di acque reflue al fine della diminuzione del grado di Rischio igienico-sanitario;
- in ambito industriale: allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei pozzi perdenti di acque reflue al fine della diminuzione del grado di Rischio igienico-sanitario;
- i nuovi insediamenti civili ed industriali dovranno prevedere il recapito delle acque nere in fognatura nonché la gestione delle acque meteoriche secondo quanto prescritto dal RR7/2017 e s.m.i.;
- gli insediamenti agricoli e le relative attività dovranno escludere lo spagliamento superficiale di acque reflue, ovvero il recapito delle stesse in fognatura o lo stoccaggio in vasche a tenuta.

3. Classe di fattibilità 3, con consistenti limitazioni

La classe di fattibilità 3 comprende le zone caratterizzate da settori con ridotta capacità portante con primo sottosuolo poco addensato, o con elevata permeabilità e ridotta soggiacenza della falda vulnerabili dal punto di vista idrogeologico/idraulico. Il loro utilizzo a fini edificatori è pertanto subordinato alla maggiore conoscenza geotecnica ed idrogeologica mediante studi specifici. Per gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere previste indagini per la progettazione e realizzazione delle opere di difesa e sistemazione idrogeologica.

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

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

- Studio geologico, geotecnico, idrogeologico ed idraulico per la valutazione di compatibilità delle opere in progetto;

- per le costruzioni: osservanza di quanto previsto dalle NTC 2018 (Norme tecniche per le costruzioni) e D.M. 152/06 e successive modifiche con valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti relativi ed assoluti dei terreni di fondazione;
- in ambito boschivo: quanto prescritto dalla L.R. 27/04.

Opere di riduzione del rischio

Dovranno essere valutate singolarmente le condizioni geotecniche locali ai fini di una corretta progettazione (calcolo dei cedimenti relativi ed assoluti) in ottemperanza alle NTC 2018 (Norme tecniche per le costruzioni), tenuto presente che gli orizzonti superficiali presentano caratteristiche geotecniche scarse. In particolare:

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

4. Classe di fattibilità 4, con gravi limitazioni

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

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

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

Fattori localmente caratterizzanti:

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

Vincoli normativi:

- PTM Città Metropolitana di Milano, Art. 50 e 51 delle NdA del PTM CM di Milano (fontanili e corsi d'acqua).

Per i corsi d'acqua di appartenenza al Reticolo Idrico Minore e al Reticolo del Consorzio Est Ticino Villorosi si rinvia all'art. 25 (Reticolo idrico delle acque superficiali) delle presenti norme.

I progetti di interventi di trasformazione del territorio dovranno essere corredate da una relazione contenente le indagini e gli studi che dovranno prevedere adeguate opere di riduzione del rischio, da inoltrare alle competenti Autorità Idrauliche per l'ottenimento della relativa autorizzazione, secondo quanto di seguito specificato.

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

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

Opere di riduzione del rischio:

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

Art.28 - Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione

1. Immobili assoggettati a tutela

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

- *Oratorio di Cascina Olona*: provvedimento ministeriale 19.06.1912
- *Casa Barni in frazione Seguro*: provvedimento ministeriale 22.12.1914, rinnovato con D.M. 06.05.1950
- *Casa del Sec. XV di propr.Sessa*: provvedimento ministeriale 29.12.1914
- *Cappella di S.Martino*: provvedimento ministeriale 23.12.1914, rinnovato con D.M 06.05.1950
- *Palazzo D'Adda del sec.XVI con giardino*: D.M. 19.09.1942, rinnovato con D.M. 06.05.1950
- *Edicola Poligonale*: D.M. 19.09.1942
- *Cascine dello Strettoio via Veneto*: D.M. 30.08.1990

Sono altresì assoggettati alla tutela prevista dal medesimo decreto legislativo:

- gli immobili di proprietà pubblica nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico e di persone giuridiche private senza fine di lucro, anche in assenza della dichiarazione di cui al comma precedente, ai sensi degli artt. 47 e 51;
- il territorio compreso entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ai sensi dell'art. 142, per il quale si rinvia all'art. 67 delle presenti norme.

2. Immobili meritevoli di conservazione

Per gli edifici individuati nelle tavole di azionamento come "meritevoli di conservazione", ancorché non interessati da vincoli specifici, di norma è prevista la conservazione: sono ammessi interventi di recupero di cui all'art. 10 (ristrutturazione edilizia conservativa), all'art. 51.4 delle presenti norme.

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

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

Art.29 – Sostenibilità ambientale, resilienza urbana e compensazione ecologica-ambientale preventiva - Disposizioni per la Rete Ecologica Comunale multifunzionale

1. Obiettivi

Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e resilienza urbana mediante l'introduzione di misure di compensazione ecologica-ambientale in riferimento agli obiettivi del nuovo PGT (cap. 07 della Relazione illustrativa del Documento di Piano) **per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale (REC) multifunzionale** del PdS così come definita nella tavola PdS.02 "Rete Ecologica Comunale multifunzionale".

2. Criteri di applicazione

- 1) La disciplina di cui al presente articolo si applica agli ambiti del TUC, in particolare alle Zone del tessuto urbano consolidato B3, D1 e D2 del PdR, così come normate agli articoli successivi, e gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano per i cui interventi ammissibili sono richieste misure di compensazione ecologica-ambientale.

Negli ambiti del Piano delle Regole, gli interventi che concorrono all'attuazione delle misure di compensazione ecologica-ambientale, sono classificati e distinti secondo l'interpretazione del gradiente urbanizzativo della zona di riferimento e del relativo carattere del tessuto urbanizzato così come indicato dal Piano Territoriale Metropolitan di Città Metropolitana di Milano.

In particolare nella tavola PdS.02 "Rete Ecologica Comunale multifunzionale" del PdS si individuano sia gli Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole che quelli del Piano dei Servizi, da qui si evince il carattere multifunzionale della nuova REC.

Gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole saranno distinti secondo i seguenti gradienti urbanizzativi:

- **tessuti densi e continui**, ovvero gli spazi strutturati da edifici (residenziali e non) e dalla viabilità urbana, ovvero la maglia urbana caratterizzata da alta densità ed edifici isolati tra loro solo dal sedime stradale e dalle lorde pertinenze;
- **tessuti radi e discontinui**, ovvero gli spazi caratterizzati da edifici (residenziali e non), dalla viabilità e dalle superfici pavimentate e/o coperte da vegetazione o da suolo libero che caratterizzano in modo significativo il tessuto urbano, e che quindi coesistono in modo discontinuo.
- **ambiti agricoli**, ovvero gli spazi del tessuto agricolo così come disciplinati dal PGT e dal Parco Agricolo Sud Milano.

Gli interventi per l'attuazione delle REC dovranno agire in termini di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, realizzazione di infrastrutture verdi e blu con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare gli standard abitativi grazie all'aumento della presenza di verde urbano.

L' "Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)" del PTM vigente, allegato alle presenti NTA "ALLEGATO 01. Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)", è lo strumento di riferimento nella scelta degli interventi di NBS che sono più adatti alle esigenze specifiche delle Unità Paesistico Ambientali (UPA) individuate e del gradiente urbanizzativo dei territori secondo l'articolazione per tessuti densi, tessuti radi ed ambiti agricoli.

- 2) Inoltre, gli interventi che concorrono alla realizzazione di obiettivi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana riguardano in particolare:

- tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale nonché agli ambiti disciplinati da norma transitoria, limitatamente a quelli per i quali i piani attuativi non siano ancora stati adottati alla data di entrata in vigore della presente variante al PGT;
- la realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione attraverso scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché alla realizzazione di nuovi edifici per i servizi e le attrezzature, siano essi pubblici o privati di uso pubblico o di interesse generale;
- la presente disciplina non si applica inoltre alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi presentati prima dell'entrata in vigore della presente variante al PGT.

3) Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004.

4) Le opere ambientali previste nei territori agricoli tutelati dovranno essere realizzate utilizzando specie arboreo-arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud Milano ed essere preventivamente verificate con l'Ente gestore del Parco.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO VI - DISPOSIZIONI GENERALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Art.30 - Finalità ed efficacia del Documento di Piano

1. Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Governo del Territorio sull'intero territorio comunale di Settimo.

Il Documento di Piano (DdP) è parte del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Settimo Milanese, composto anche dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS).

E' redatto ai sensi della LR 12/2005 e ss.mm.ii. e definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Il Documento di Piano individua e definisce, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, gli Ambiti di Trasformazione (AT).

2. Le presenti Norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale. In quest'ottica, gli obiettivi che si intendono perseguire per gli "Ambiti di Trasformazione" e degli Ambiti di Recupero (AR) del nuovo PGT di Settimo Milanese sono:

a) il nuovo Documento di Piano individua due categorie di ambiti: "**Ambiti di Trasformazione (AT)**" la cui modalità di intervento riguarda prevalentemente interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione; "**Ambiti di Recupero (AR)**" la cui modalità di intervento riguarda prevalentemente interventi volti al recupero o al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, anche attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;

b) **nessun "Ambito di Trasformazione" prevede un'espansione del tessuto urbano consolidato su suolo agricolo nello stato di diritto**; tutte le trasformazioni confermate operano, al loro interno, in ambiti propriamente di completamento ereditati dal PGT 2010, spesso ridefinendone gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi per la progettazione; le nuove previsioni di trasformazione rispetto al Piano previgente sono prevalentemente su suolo già urbanizzato.

c) la previsione di servizi al loro interno è relativamente contenuta e limitata essenzialmente a contenute previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di "verde pubblico" (urbanizzazioni secondarie) quali "Aree verdi attrezzate a parchi urbani", o "Aree a verde naturalistico", finalizzate alla costruzione e integrazione del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano la Rete Ecologica del territorio di Settimo Milanese.

3. In conformità con la L.R. n.12/05, **il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli**: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del PdS, del PdR e dei Piani Attuativi (PA) o degli strumenti a essi assimilabili.

4. Le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR), di cui ai successivi articoli, costituiscono parte integrante del presente apparato normativo del Documento di Piano del quale evidenti risultano le relazioni con altre parti dello stesso e per i quali vengono indicati gli

indirizzi e gli obiettivi prioritari che si vogliono perseguire, nonché le previsioni relative agli ambiti stessi da assumere come prescrittive nella fase di definizione delle scelte ad essi relative.

5. Nel corso del processo di pianificazione che con il presente Documento di Piano viene avviato, i proprietari e gli operatori interessati allo sviluppo urbanistico degli Ambiti di Trasformazione e di Recupero ed il Comune collaboreranno al fine di provvedere alla suddetta definizione delle scelte relative agli ambiti stessi, previ approfondimenti e verifiche necessari ed opportuni, ovviamente anche al fine di fare assumere, per quanto possibile, ai piani o programmi urbanistici attuativi, aventi essi ad oggetto, il ruolo di efficaci strumenti del perseguimento degli obiettivi sopra richiamati.

Art.31 - Elaborati costituenti il Documento di Piano

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati illustrativi:

- Relazione Illustrativa

DdP | Tavole Quadro Conoscitivo

- QC.01 “Quadro di sintesi della programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale;
- QC.02a “Carta dei paesaggi di Settimo (14/01/2022);
- QC.02b “Invarianti territoriali dell’ambiente-paesaggio. Risorse e criticità” (14/01/2022);
- QC.03 “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto” (14/01/2022);
- QC.04a “Vincoli e tutele paesaggistiche sovraordinate”;
- QC.04b “Vincoli e tutele di Piano”;
- QC.05 “Istanze”

DdP | Tavole Documento Strategico

- DS.01 “Tavola delle Previsioni di Piano”;
- DS.02 “Carta della sensibilità paesistica”;
- DS.03 “Schema di Rete Ecologica Comunale”.

DdP | Elaborati normativi:

- Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR).

ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO

- **ALLEGATO 01. Catalogazione istanze.**

- **ALLEGATO 02. Carta del Consumo di Suolo.**

Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo.

Tavole

- DdP.01a | “Carta dell’uso del suolo | stato di fatto” (scala 5.000);
- DdP.01b | “Carta della qualità dei suoli liberi” (scala 5.000);
- DdP.01c | “Carta dell’uso del suolo | stato di diritto del nuovo PGT” (scala 5.000);

Tabelle per la compatibilità con il PTM

Allegato-1

Allegato-2a

- ALLEGATO 03. Componente geologica

- Osservazioni e controdeduzioni

- Illustrazione dei pareri e delle osservazioni pervenute alla Variante Generale del PGT adottata con DCC n. 38 del 27/06/2023 e controdeduzioni;
- Tavola delle osservazioni.

Art.32 - Perequazione urbanistica

1. L'individuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR), in seguito alla definizione delle scelte ed alla formazione dei piani e programmi attuativi, **costituirà strumento di perequazione tra i proprietari delle aree in esse ricadenti.**

Al fine della perequazione stessa i proprietari sono chiamati a raggiungere gli accordi che riterranno opportuni per un'equa ripartizione di tutti i costi, oneri e vantaggi che l'iniziativa di sviluppo urbanistico comporta.

Art.33 - Criteri tecnici di attuazione del Documento di Piano

1. Le previsioni del DdP si realizzano attraverso Piani Attuativi (PA), ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, estesi all'intero perimetro degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR).

2. I Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, sono elaborati e proposti in conformità ai presenti Criteri e in coerenza con quanto riportato nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR), anche a perfezionamento delle stesse Schede del piano attuativo.

3. Per la formazione degli strumenti urbanistici attuativi si applica il procedimento delineato dalla L.R. 12/2005, con osservanza delle relative disposizioni.

Art.34 - Documentazione minima da presentare per l'approvazione dei Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento e Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente.

La documentazione minima da allegarsi necessariamente ai Piani Attuativi, Programmi Integrati di Intervento, Programmi Integrati di Intervento con finalità di recupero del patrimonio edilizio esistente è la seguente:

1. Estratto catastale di mappa, visure catastali dei lotti, normativa di riferimento, atti notori;
2. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di Piano, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
3. Stato di fatto degli ambienti di intervento (scala 1:500 o 1:1000) contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento;
4. rilievo grafico e fotografico dell'area oggetto di intervento, punti di ripresa, quote altimetriche;
5. Individuazione ambito oggetto di variante di P.G.T. – profilo di P.G.T. Vigente –P.G.T. Adottato - (se ricorre il caso);
6. Planimetria con dimensionamento dell'area di intervento; individuazione delle aree a standard, suddivisione quotata dei lotti;

7. Individuazione delle aree esterne al perimetro del Piano da cedere ed adibire a strada pubblico – (se ricorre il caso);
8. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con l'indicazione dei perimetri di galleggiamento, delle sagome di ingombro, delle distanze, della volumetria edificabile dei lotti, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere;
9. Sezioni degli edifici in progetto, profili indicativi degli edifici – destinazioni d'uso ammesse;
10. Indicazione dei passi carrai, tipologie recinzioni, distinzione strade pubbliche e privati e connessioni con la viabilità esterna;
11. opere di urbanizzazione – strade, marciapiedi e verde pubblico;
12. opere di urbanizzazione – ampliamento e potenziamento: rete di illuminazione pubblica, rete gas-metano, rete idrica, rete fognatura, rete telecomunicazione;
13. Abaco riassuntivo degli indici urbanistici generali e dei singoli lotti, norme tecniche di attuazione del Piano;
14. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
15. Ubicazione dei picchetti inamovibili per la esatta delimitazione degli isolati;
16. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - a. descrizione delle finalità del Piano, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel documento di piano;
 - b. dimostrazione degli standard urbanistici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal Piano suddivisi tra le diverse funzioni previste dal Piano medesimo;
 - c. analisi degli effetti dell'intervento relativamente al suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dagli attuatori), nonché indicazioni di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
 - d. analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - e. valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - f. descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema della mobilità e di accessibilità trasportistica;
17. Relazione economica sulla fattibilità del Piano, che evidenzi in particolare:
 - a. Il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione delle opere o intervento di interesse pubblico;
 - b. Il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
18. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano.

Art.35 - Componente geologica, idrogeologica e sismica

1. Il DdP è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico.
2. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal Documento di Piano (vedi PdR).

3. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, ferma restando l'osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PdR, nonché quella di dettaglio contenuta nei Regolamenti comunali.

Art.36 - Compensazione ecologica-ambientale

Le aree destinate alla compensazione ecologica – ambientale, individuate nella tavola **DS.03 “Schema di Rete Ecologica Comunale”**, sono le “Aree a verde” del Piano dei Servizi, articolate in: “Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”, e prioritariamente le opere di compensazione dovranno riguardare la rete dei fontanili di Settimo.

Art.37 - Valenza paesaggistica del Documento di Piano

Il DdP approfondisce alla scala comunale i temi trattati dai piani sovraordinati, individuando contenuti paesaggistico-ambientali di maggior dettaglio con specifici elaborati grafici del Quadro Conoscitivo e degli elaborati illustrativi contenuti nella Relazione illustrativa del DdP.

TITOLO VII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI: ATTUAZIONE DEL DdP

Art.38 - Schede Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR)

1. Ai Piani Attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, relativi agli Ambiti di Trasformazione, si applica quanto previsto nelle **Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR)** allegate alle presenti norme.

2. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DdP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli AT e degli AR per modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all'interno di mt 5.

3. Le *Schede degli Ambiti di Trasformazione* e degli Ambiti di Recupero riportano per ciascun ambito:

- a) Descrizione;
- b) Obiettivi;
- c) Parametri urbanistici;
- d) Tipo e modalità di intervento;
- e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e per gli spazi aperti;
- f) Indirizzi per la progettazione;
- g) Principali vincoli di carattere sovraordinato.

4. Efficacia delle *Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT)* e degli Ambiti di Recupero (AR):

4.1 All'interno delle Schede degli AT e degli AR, in caso di difformità tra testo e grafici, i primi prevalgono sui secondi.

a) Sono prescrittive le disposizioni di cui precedente articolo, commi: 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.g.,

- b) Non è prescrittivo il comma 3.a del precedente articolo.
- c) Ha valore di indirizzo il comma 3.f.

4.2 In particolare, per ogni scheda degli AT e degli AR vengono definiti:

a) Il perimetro dell'ambito, corrispondente alla Superficie territoriale (St), le superfici minime delle aree per servizi pubblici interne agli Ambiti di Trasformazione o agli Ambiti Recupero, le superfici delle aree private ad uso pubblico e gli ambiti funzionali alla trasformazione (AfT).

b) Le prescrizioni particolari:

- **per gli spazi costruiti**, l'individuazione delle aree di concentrazione fondiaria (Sf), dei sedimi degli edifici da conservare perché tutelati dal D.Lgs. 42/2004, degli edifici esistenti da ricollocare e di nuova edificazione, i fronti commerciali, degli elementi puntuali da conservare;

- **per gli spazi aperti**, l'indicazione delle aree di cessione minima quali "Aree a verde", delle strade di progetto, e delle aree a parcheggio pubblico e privati ad uso pubblico, degli elementi puntuali da conservare;

- il DdP subordina l'attuazione di determinati AT e AR, alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di **aree esterne ai comparti** identificate come "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT), fatte salve eventuali aree risultanti già pubbliche o asservite all'uso pubblico.

Gli AfT interessano superfici con usi prevalentemente di interesse ambientale, nonché aree pubbliche da sottoporre ad interventi di riqualificazione.

Fino al momento dell'approvazione dei piani attuativi, gli interventi all'interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.

Nel caso non sia possibile l'acquisizione diretta, l'operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione gratuita, così come definita dal relativo articolo delle NTA, finalizzata alla contestuale acquisizione dell'area da parte del Comune.

Nel caso in cui negli ambiti AfT siano comprese aree di proprietà pubblica, destinate a servizi di interesse generale, è prevista solo la loro riqualificazione.

La cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione.

Le opere di urbanizzazione interne agli AfT e soggette a riqualificazione possono essere realizzate a scomputo oneri.

c) Indirizzi per la progettazione, quali la viabilità di distribuzione interna alle aree di concentrazione fondiaria, gli accessi carrai e pedonali, l'allineamento e orientamento prevalente dei nuovi edifici, i percorsi ciclopeditoni interni alle aree in cessione e le alberature.

d) Gli estratti delle tavole del Documento di Piano QC.04: "Vincoli e tutele", DS.01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Ogni scheda comprende, inoltre, una **descrizione dell'ambito, gli obiettivi della trasformazione prevista, i parametri edilizi e indici urbanistici, le prescrizioni specifiche** per ogni edificio sia da conservare che da costruire e per gli spazi aperti, la definizione dei volumi edificabili ex novo per esito di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione.

5. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) sono:

- AT.01 via Dante;
- AT.02 via Carducci;

- AT.03 via Turati;
- AT.04 via Panzeri (ex SS 11);
- AT.05 via per Vighignolo;
- AT.06a e AT.06b via Dante.

5. Le *Schede degli Ambiti di Recupero (AR)* sono:

- AR.01 via Rilè | Corte Boschetti;
- AR.02 cascina Bergamina.

6. Gli *Ambiti di Trasformazione (AT)* in corso di attuazione sono:

- “Comparto Castelletto - Ex Italtel”;
- “Ex Ferretti”
- “Comparto Tresport di via Meriggia”

Per gli Ambiti di Trasformazione in corso di attuazione vige la disciplina degli strumenti urbanistici previgenti, norme e schede di indirizzo progettuale specifiche, tranne il rapporto di copertura Rc massimo, da prevedere pari al 50%; in particolare, si rimanda a quanto disposto dall’art. 4 “Rapporto con gli strumenti di pianificazione attuativa” e dall’art. 5 “Salvaguardia dei piani attuativi approvati o in itinere” delle presenti disposizioni.

7. Prescrizioni particolari

Per l’Ambito di Trasformazione “Comparto Castelletto - Ex Italtel”, in caso di variazione della destinazione d’uso da commerciale/industriale a residenziale, verde pubblico e privato, sarà obbligatorio attivare le procedure di bonifica previste dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..

Art.39 - Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT)

1. Il DdP subordina l’attuazione di determinati AT e AR, individuati all’interno delle “Schede Ambiti di Trasformazione” e “Schede Ambiti di Recupero” allegiate delle presenti disposizioni, alla cessione o all’asservimento all’uso pubblico di aree esterne ai comparti identificate come “Ambiti funzionali alle trasformazioni” (AfT), fatte salve eventuali aree risultanti già pubbliche o asservite all’uso pubblico.

2. Gli AfT interessano superfici con usi prevalentemente di interesse ambientale, nonché aree pubbliche da sottoporre ad interventi di riqualificazione.

3. Fino al momento dell’approvazione dei PA, gli interventi all’interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.

4. Nel caso non sia possibile l’acquisizione diretta, l’operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione gratuita, così come definita all’art. 77 delle presenti disposizioni, finalizzata alla contestuale acquisizione dell’area da parte del Comune.

Nel caso in cui negli ambiti AfT siano comprese aree di proprietà pubblica, destinate a servizi di interesse generale, è prevista solo la loro riqualificazione.

5. La cessione o l’asservimento all’uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

6. Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l’apposizione del vincolo preordinato all’espropriazione.

7. Le opere di urbanizzazione interne agli AfT e soggette a riqualificazione possono essere realizzate a scomputo oneri.

Art.40 - Ulteriori disposizioni da osservarsi nella pianificazione attuativa degli Ambiti di trasformazione

1. Gli strumenti urbanistici attuativi, relativi agli Ambiti di trasformazione, devono prevedere la dotazione di servizi indicata dalle “Schede degli Ambiti di Trasformazione” e dalle tavole del Piano dei Servizi. Nella presente sede, si evidenzia come siffatta dotazione debba essere reperita all’interno del perimetro dello strumento urbanistico attuativo nel perimetro, in misura, in ogni caso, non inferiore alle quantità previste.

La dotazione minima è prescrittiva anche per i diritti edificatori trasferiti a seguito dell’applicazione dei criteri perequativi e per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata agevolata insediabile nelle Aree di Trasformazione.

2. Per conservare l’equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli Ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

3. Ai fini della promozione dell’edilizia bioclimatica e del risparmio energetico si applica quanto previsto dall’art.11 della L.R. 12/2005 nonché dalla legislazione di settore. Per gli edifici che non raggiungono almeno il 75% dell’indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale minimo previsto dalla normativa regionale vigente in materia di risparmio energetico si applica una riduzione della capacità edificatoria determinata dagli indici del presente documento pari al 10 %.

4. Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d’uso in contrasto con quelle previste per l’ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d’uso a favore di quelle previste per l’ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell’ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene e i regolamenti comunali in vigore disciplinanti il rumore, il verde, il traffico, ecc.

5. Per tutti gli Ambiti di Trasformazione le distanze da rispettare sono:

• **Dc** (distanza dai confini) \geq **mt. 5,00**

• **Df** (distanza dai fabbricati) \geq **mt. 10,00** salvo ove prescritto l’obbligo di mantenimento della cortina edilizia;

• **Ds** (distanza dalla sede stradale) \geq **mt. 5,00, 7,50, 10,00** in funzione del calibro stradale, salvo ove prescritto **l’obbligo del mantenimento della cortina edilizia esistente.**

6. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare sia le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica, come delle prescrizioni contenute nella tavola QC.05 “Vincoli e tutele”.

7. Invarianza idraulica

Per Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Recupero e piani attuativi previsti nel PdR (art. 7 c. 5 RR7/2017 e ss.mm.ii.) ai fini del calcolo dell’invarianza idraulica si devono usare i parametri dell’**area A** (a maggior criticità) così come indicato nel relativo allegato.

Art.41 - Vincoli

Negli elaborati QC.04a “Vincoli e tutele paesaggistiche sovraordinate” e QC.04b “Vincoli e tutele di Piano” è contenuto lo stato ricognitivo dei vincoli esistenti sul territorio comunale al momento dell’approvazione del DdP. Ciascun intervento edilizio dovrà confrontarsi con lo stato dei vincoli esistenti al momento della sua presentazione.

Art.42 - Reti tecnologiche

Le reti tecnologiche dei sottoservizi si considerano opere minori e risultano assentibili nelle fasce di rispetto.

PARTE TERZA

DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.43 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1. Definizioni specifiche del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, quale atto del Piano di Governo del Territorio, contiene indicazioni che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Oggetto ed efficacia delle norme del Piano delle Regole

1. 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 alle Disposizioni del DdP e alla Relazione del DdP.

2. Le indicazioni contenute nel PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

3. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

4. 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.

3. Attuazione del Piano delle Regole

1) Il presente Piano delle Regole trova, di norma, attuazione in forza di singoli titoli abilitativi urbanistico edilizi così come definiti dalla normativa vigente.

2) È la vigente disciplina di legge a stabilire in quali casi deve o può essere promossa la formazione di detti titoli abilitativi facendo ricorso a richiesta di rilascio di permesso di costruire oppure alla presentazione di denuncia di inizio attività.

3) Ai sensi del secondo comma, ultima parte, dell'art. 10 della LR 12/2005 per alcuni interventi risulta prescritto dal presente piano il ricorso a permessi edilizi convenzionati che vengono considerati necessari al fine di promuovere la soluzione di residui problemi di urbanizzazione e/o una corretta integrazione degli stessi nei contesti in cui debbono essere realizzati.

4) Con le convenzioni in tal caso necessarie i soggetti che promuoveranno gli interventi saranno, a seconda dei casi, chiamati a cedere gratuitamente aree per urbanizzazione primaria e/o alla relativa monetizzazione.

5) Per la realizzazione degli interventi interessanti gli immobili soggetti a vincolo troveranno ovviamente anche applicazione, a seconda dei casi, le disposizioni del decreto legislativo 42/04 e successive modifiche o le disposizioni di cui alle altre leggi relative agli altri vincoli nonché le disposizioni legislative urbanistiche e le disposizioni contenute nel decreto legislativo suddetto e nelle indicate altre leggi che disciplinano i rapporti tra i titoli abilitativi urbanistico-edilizi (così come definiti

dalla normativa vigente) e gli altri titoli (autorizzazioni etc.) occorrenti a causa della sussistenza dei vincoli stessi.

6) Nella parte del territorio comunale che ricadono nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano cui risulta relativo il piano territoriale di coordinamento (PTC) approvato con delibera della Giunta Regionale n. VII/818 del 3.8.2000, gli interventi risultano soggetti anche alla disciplina di cui detto piano.

4. Ambito di applicazione

1) Il Piano delle Regole individua e disciplina:

- a) le aree e gli immobili compresi nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC);
- b) le aree destinate all'agricoltura.
- c) le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- d) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2) Il Piano delle Regole disciplina altresì:

- a) gli ambiti oggetto di Recupero individuati nel Documento di Piano.

3) Dalla presente disciplina sono esclusi:

- a) le aree e gli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi;
- b) gli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati e/o in itinere, così come specificato nella norma transitoria;
- c) le aree e gli interventi disciplinati dal Piano per le Attrezzature Religiose.

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

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

PdR Tavole:

- PdR.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano delle Regole";
- Tav. PGT - Piano delle Regole e Piano dei Servizi: "Regole per gli interventi e l'uso del suolo" (tavv.1-8);

Art.44 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

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

Art.45 - Attuazione tramite Piani Attuativi

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

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

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

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

2. Cessione di aree per opere di urbanizzazione

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

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

3. Esame di impatto paesistico degli interventi

Sono soggetti ad esame di impatto paesistico tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici compresi gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTM della Città Metropolitana di Milano e dei Parchi, o dagli strumenti urbanistici comunali (ai sensi dell'art. 35 della normativa del piano Paesaggistico Regionale del PTR).

Sono esclusi dall'esame di impatto paesistico gli interventi:

- soggetti all'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
già eseguiti ed oggetto di sanatoria;

- gli interventi in edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 280/2001 e s.m.i. e Decreto 2.03.2018.

Si ritengono inoltre non soggetti i seguenti interventi in quanto caratterizzati da lieve entità, limitato impatto e ridotta modifica della consistenza:

- finiture delle coperture degli edifici industriali e delle coperture piane non visibili dagli spazi pubblici;

- installazione di zanzariere e di zanzariere in posizione non corrispondente ai serramenti esterni, che riproducono nell'immobile una soluzione già approvata;

- insegne installate nelle zone industriali, se non richiesto in fase di istruttoria di autorizzazione, e nelle altre zone, se installate nei cassonetti;

- sostituzione di insegne già esistenti di pari dimensioni;

- targhe con dimensioni minori di mq 0,5;

- sostituzione di cancellate e recinzioni che non modificano materiali e colori esistenti;

- modifica delle dimensioni di porte e finestre esistenti e porta-finestre;

- sostituzione di pavimentazione e finiture spazi esterne, balconi, terrazzi;

- installazione di manufatti temporanei.

Sensibilità paesistica e ambientale

La tavola DS.02 "Carta della sensibilità paesistica" del Documento di Piano è finalizzata ad evidenziare le qualità paesistiche ed ambientali presenti nel comune ed a indicarne modalità di intervento con finalità di tutela. La carta della sensibilità paesistica ed ambientale è redatta a partire dall'individuazione delle componenti sistemiche che compongono il territorio del comune di

Settimo, dei sub sistemi e delle componenti minute. Porre il tema della qualità paesistica ed ambientale nello strumento di governo del territorio ha per obiettivi la responsabilizzazione e la consapevolezza necessarie alla tutela, sia dei progettisti, sia della popolazione locale e degli organi che le rappresentano e ne sono strumento. L'impatto paesistico non è misurabile con procedimenti deterministici e non è parametrabile; ogni progetto deve essere valutato nella misura in cui contribuisce a qualificare oppure deteriorare il contesto paesistico di riferimento. La valutazione dell'impatto paesistico dei progetti è definita dalla D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

L'apparato descrittivo del sistema ambientale è formato dalle indagini ricognitive contenute nelle cartografie del Documento di Piano.

In particolare, nelle tavole del Quadro Conoscitivo (QC) vengono individuate le maggiori componenti sistemiche così elencate:

- 1) Parco Agricolo Sud Milano;
- 2) Ambiti di tutela e vincolo, tra cui le aree agricole strategiche del PTM;
- 3) Gli usi del suolo nello stato di fatto;
- 4) Le previsioni in corso di attuazione e le previsioni non attuate.

L'individuazione delle componenti sistemiche e minute sono indicate nelle tavole del Quadro Conoscitivo (QC):

- QC.01 "Quadro di sintesi della programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale;
- QC.02a "Carta dei paesaggi di Settimo;
- QC.02b "Invarianti territoriali dell'ambiente-paesaggio. Risorse e criticità";
- QC.03 "Carta dell'uso del suolo | stato di fatto";
- QC.04a "Vincoli e tutele paesaggistiche sovraordinate";
- QC.04b "Vincoli e tutele di Piano";
- QC.05 "Istanze"

A partire dall'apparato informativo sulle componenti paesistiche e delle componenti sistemiche territoriali è possibile individuare alcuni criteri di valutazione della qualità paesistica ed ambientale.

Il contesto paesistico ed ambientale viene individuato e valutato per la:

- ricchezza e complessità di componenti e relazioni instaurate;
- integrità dei contesti individuati;
- rilevanza della componente ambientale rispetto alla componente antropica ed artificializzazione dell'ambiente.

Il giudizio di integrità

Il giudizio di integrità si forma attraverso la definizione dei termini di paesaggio ed ambiente. Non essendo fatti oggettivi, la definizione qui utilizzata è una tra le possibili. La definizione di paesaggio si forma nel e con il mondo fisico che ci circonda, dotato di senso e generato dall'attività dell'uomo ed in forme risultanti dalla sedimentazione delle azioni di adattamento ed abitabilità dei luoghi, nella storia ed in gradi di interazione con l'ambiente naturale.

Il paesaggio è quindi individuato allo stesso modo nell'ambiente costruito e non costruito, ovunque vi siano forme leggibili dotate di senso.

La definizione della qualità ambientale si forma nella condizione del mondo fisico a minore interferenza antropica e per le sue capacità di compensare gli effetti dell'azione di artificializzazione operati dall'uomo.

L'integrità è definita relativamente al contesto analizzato e secondo l'intensità dell'espressione di senso dei luoghi analizzati ed il livello e quantità di interazione e relazione che le componenti stabiliscono a formare un sistema.

Integrità, varietà e relazioni sono indicatori per un maggior grado di qualità e quindi di sensibilità paesistico-ambientale dove la modificazione, anche di una componente, modifica l'intero sistema.

Classificazione

La Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica è redatta ai sensi della DGR 8 dicembre 2002, n. 7/11045:

Classe 1 = Sensibilità Paesistica molto bassa:

Aree interessate dalle grandi infrastrutture;

Classe 2 = Sensibilità Paesistica bassa:

Aree edificate del tessuto urbano consolidato senza varietà funzionale ed una chiara leggibilità di disegno unitario.

Classe 3 = Sensibilità Paesistica media: Aree edificate del tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza di più funzioni, con spazi pubblici e aree verdi costituenti un disegno d'insieme di città pubblica.

Classe 4 = Sensibilità Paesistica alta:

Aree agricole caratterizzate da una diffusa qualità ambientale e leggibilità del tessuto agricolo; aree urbane caratterizzate da elementi naturali come parchi urbani e gli edifici classificati come moderni, contemporanei e produttivi presenti nel Nucleo di Antica Formazione di cui alle successive disposizioni del PdR.

Classe 5 = Sensibilità Paesistica molto alta:

Aree caratterizzate da importanti emergenze naturalistiche e paesistiche o aree in fase di rilevante riqualificazione ambientale.

La lettura della sensibilità paesistica ed ambientale da redigersi nei progetti di trasformazione del territorio è redatta ai sensi della legge sopra citata utilizzando i criteri:

1) Morfologico-strutturale; 2) Vedutistico; 3) Simbolico; i criteri sono espressi attraverso un "giudizio sintetico" ed un "giudizio complessivo".

4) I Piani Attuativi eventualmente ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano sono assoggettati a parere dell'Ente gestore e il relativo progetto ad Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'Art. 146 del d.lgs. 42/2004.

Art.46 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata

1. Prescrizioni generali

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

DdP | Tavole Quadro Conoscitivo

- QC.01 “Quadro di sintesi della programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale;
- QC.04a “Vincoli e tutele paesaggistiche sovraordinate”;
- QC.04b “Vincoli e tutele di Piano”;

DdP | Tavole Documento Strategico

- DS.01 “Tavola delle Previsioni di Piano”;
- DS.02 “Carta della sensibilità paesistica”;
- DS.03 “Schema di Rete Ecologica Comunale”.

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

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

In sede di pianificazione attuativa, al fine di rendere valutabile in fase di esecuzione la possibilità di modificazioni planivolumetriche non comportanti variante del piano stesso, devono essere chiaramente formulate le previsioni planivolumetriche cogenti rispetto alle proposte con valore di semplice indirizzo non vincolante per la successiva fase di attuazione.

I piani attuativi devono essere corredati da:

- individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento e documenti le caratteristiche ambientali e naturali della stessa nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- una specifica relazione geologica particolareggiata nel caso di piani ricadenti in aree sottoposte a norme di tutela idrogeologica, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.
- schema di convenzione, che ne costituisce parte integrante e che deve contenere in particolare:
 - a) durata della convenzione;
 - b) tempi e modalità per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e per quelle per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, ovvero per la monetizzazione sostitutiva qualora consentita;
 - c) tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria; ove la realizzazione comporti oneri inferiori a quelli vigenti in base alla specifica deliberazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante deve impegnarsi a corrispondere la differenza; in alternativa il comune potrà richiedere, in sostituzione dell'impegno all'esecuzione diretta, la corresponsione degli oneri vigenti in base a detta deliberazione;
 - d) tempi e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria; ove la realizzazione comporti oneri inferiori a quelli vigenti in base alla specifica deliberazione comunale all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, il lottizzante deve impegnarsi a corrispondere la differenza; in alternativa il comune potrà richiedere, in sostituzione dell'impegno all'esecuzione diretta, la corresponsione degli oneri vigenti in base a detta deliberazione;

- e) termini per il versamento degli oneri di urbanizzazione e contributi dovuti per legge e conseguenze in caso di inadempienza;
- f) termini stabiliti per la costruzione e il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano attuativo, anche suddivisi per fasi, e comunque compresi entro 10 anni dall'approvazione della convenzione da parte degli organi di controllo, e conseguenze in caso di inadempienza;
- g) impegno da parte del lottizzante alla manutenzione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune, entro i tempi previsti dalla convenzione; ove entro il perimetro del piano attuativo siano compresi corsi d'acqua per i quali è prevista la conservazione a cielo aperto, il lottizzante deve impegnarsi alla loro manutenzione;
- h) impegno del lottizzante a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione da eseguire secondo le indicazioni e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- i) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti al lottizzante dalla convenzione;
- j) impegno a trasferire, in caso di vendita, gli obblighi assunti nei confronti del Comune, in proporzione alla porzione ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

2. Piani attuativi in aree libere

La documentazione deve comprendere:

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

3. Piani attuativi in aree edificate

La documentazione deve comprendere:

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

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

4. Piani di zona per l'edilizia economica e popolare ex lege 167/62.

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

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

Art.47 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

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

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

2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento

alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

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

4. Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse, secondo quanto prescritto dalle disposizioni specifiche contenute nei regolamenti comunali e, in particolare, nel Regolamento Edilizio.

TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.48 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone

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

1. Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole:

Zona A: Residenziale di recupero del centro storico

Zona B/R: Residenziale di recupero del tessuto di antica formazione

Zona B1: residenziale esistente e di completamento a bassa densità

Zona B2: residenziale esistente e di completamento a media densità

Zona B3: residenziale esistente e di completamento ad alta densità

Zona B4: insediamento tradizionale filo strada

Zona B5: insediamento residenziale di impianto unitario

Zona D1: prevalentemente produttiva esistente e di completamento

Zona D2: ad alto contenuto tecnologico

Zona D3: **produttiva mista** a media densità fondiaria

Zona T: terziaria esistente e di completamento

Zona AP: Attrezzature private di interesse generale

Zona E: Produttiva agricola

2. Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi:

Zona F1: Aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Zona F2: Area di cava cessata destinata a servizi di interesse generale

Zona ST: Aree per attrezzature tecnologiche

Zona VP: Aree destinate a verde privato

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

Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ognuna delle suddette zone disciplinate dal Piano delle Regole.

3. Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato (ex art. 42)

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

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

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

Art.49 - Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato

1. Salvaguardia delle S.L. e delle volumetrie esistenti

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle S.L. e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e **ricostruzione fedele dell'edificio preesistente** è altresì ammesso il mantenimento dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di Piano.

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

Ai sensi dell'art. 16 "Modifiche di destinazione d'uso", in caso di **mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati nel rispetto degli indici e parametri di zona.

2. Derogabilità del rapporto di copertura

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

I manufatti realizzati nell'ambito delle deroghe di cui sopra non possono essere utilizzati con altri scopi o finalità.

3. Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Nelle zone edificabili degli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali S.L. destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, descritta nel Piano dei Servizi.

Art.50 - Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali

1. Le zone residenziali comprendono quelle parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate da una struttura urbana consolidata e che in alcune parti richiedono interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente.

Questi ambiti si articolano secondo le seguenti categorie:

Zona A: Residenziale di recupero del centro storico

Zona B/R: Residenziale di recupero del tessuto di antica formazione

Zona B1: residenziale esistente e di completamento a bassa densità

Zona B2: residenziale esistente e di completamento a media densità

Zona B3: residenziale esistente e di completamento ad alta densità

Zona B4: insediamento tradizionale filo strada

Zona B5: insediamento residenziale di impianto unitario

2. Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

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

Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti nell'isolato e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Ds e Dc secondo le condizioni indicate al relativo articolo di riferimento 12.27.

3. Destinazioni d'uso per le zone A, B/R, B1, B2, B3, B4, B5

Destinazione principale: R

Destinazioni ammesse: RA, P, C1 (ammesse alle condizioni di cui all'art. 20), S4, gruppo funzionale T

Destinazioni escluse: A, gruppo funzionale S di cui S1, S2, S3, S5, S6, S7, gruppo funzionale C di cui C2, C3, C4, C5.

4. Condizioni per la modifica delle destinazioni d'uso

Fatta salva la necessità di verifica di cui all'art. 16 delle presenti norme, nell'ambito delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il cambiamento della destinazione d'uso è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui al precedente art. 14, nei seguenti casi:

- cambiamento dalla destinazione produttiva secondaria (S) a residenza (R);
- cambiamento da altra attività a quella terziaria e commerciale, anche in assenza di opere. In particolare, in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.L. risulti maggiore di m² 400 (T3); e maggiori di mq 400 (C3).

5. Disposizioni particolari

La distanza Dc potrà essere derogata nei seguenti casi:

- costruzione contestuale a confine su proprietà limitrofe;
- convenzione con il confinante per costruzione a confine non contestuale;
- ristrutturazione esclusivamente per recupero sottotetti (di cui all'art. 12.27);
- salvaguardia degli allineamenti dei fronti esistenti su spazi pubblici e lungo gli assi viari.

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

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

La realizzazione degli edifici pertinenziali (come autorimesse, depositi attrezzi, impianti tecnologici, tettoie, ecc.) è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza Dc (di cui all'art. 12.27), purché la loro altezza, nell'ambito della superficie compresa entro la distanza di m 5,00 da confine in oggetto, non superi i m 2,50.

Art.51 - Nuclei di antica formazione: zone di recupero A e B/R

1. Definizioni e obiettivi

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

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

- **Zona A:** comprende aree e costruzioni di rilevante valore nel paesaggio urbano, per la conservazione dell'impianto morfologico storico, per la qualità architettonica degli edifici ovvero per la significatività della tipologia edilizia.
- **Zona B/R:** comprende, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come "meritevoli di conservazione", anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo.
- **Zone B1, B2 e B3:** comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici;
- Zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le zone A e B/R sono individuate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

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

- tutti i progetti comportanti modifica delle facciate o delle coperture degli edifici esistenti e tutti i progetti di nuova edificazione sono assoggettati all'esame della commissione del paesaggio;
- in sede di esame da parte della commissione del paesaggio particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza

dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati.

2. Allineamenti

Nelle zone A, B/R e B4 gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della tipologia edilizia in esame evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale dei caratteri ambientali. A tal fine, in particolare, la superficie delle corti unitarie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.

3. Documentazione a corredo dei progetti

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

4. Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche dei nuclei di antica formazione

4.1 Edifici compresi in zona di recupero (zone A e B/R)

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

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

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

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

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

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

I pluviali a vista saranno in rame.

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

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

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

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

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

Parapetti, inferriate e recinzioni. I parapetti di balconi e ballatoi, le inferriate delle finestre e le parti trasparenti delle recinzioni, compresi i cancelli, devono di norma essere realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio. Le recinzioni devono avere un basamento di altezza massima m 0,60.

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

Fermo restando la disciplina generale di cui al precedente punto 51.1, per gli interventi nell'ambito delle zone A e B/R si applicano le norme specifiche di cui ai successivi punti del presente articolo.

4.2 Esame dell'impatto paesistico

I progetti che propongono soluzioni non coerenti con i precedenti indirizzi sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale come descritto nel precedente art. 45.3.

5. Edifici compresi nelle zone B1, B2 e B3

Fermo restando la disciplina generale di cui al precedente punto 51.1, per gli interventi nell'ambito delle zone B1, B2 e B3 si applicano le norme di cui ai successivi articoli 52, 53 e 54.

6. Zona A: residenziale di recupero del centro storico

6.1 Obiettivi generali

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

6.2 La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3.

6.3 Modalità di intervento

Nella zona A sono prescritte le seguenti modalità d'intervento:

- sono sempre ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione degli edifici esistenti non comportanti permesso di costruire;

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

6.4 Indici e parametri edilizi

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

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

7. Zona B/R: residenziale di recupero del tessuto di antica formazione

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

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

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

7.2 Destinazioni d'uso

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3.

7.3 Norme generali della zona B/R

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

- a) La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3, fatta salva la possibilità di specifiche previsioni adottabili in ambiti assoggettati a Piano di Recupero.
- b) Per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche della zona di recupero si applicano gli indirizzi prescritti per la zona A (art. 51.4).

7.4 Normativa specifica per le aree e gli edifici compresi in zona B/R e assoggettati a pianificazione attuativa

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

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

- la S.L. massima ammessa è pari a quella esistente, senza tenere conto delle superfetazioni, con un aumento massimo del 10%;
- l'altezza delle costruzioni deve tendere a garantire l'allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi, a eliminare se possibile quelli esistenti: ove tali obiettivi lo richiedano, potrà essere superata l'altezza massima di cui al precedente art. 50.7.3 nella misura minima necessaria a conseguirli

7.5 Normativa generale per le aree e gli edifici compresi in zona B/R e non assoggettati a pianificazione attuativa

Nei casi in cui non è prevista la formazione di un piano attuativo, oltre che gli interventi sempre consentiti nei casi in cui è prevista la formazione di un piano attuativo di cui al precedente punto 50.7.4, sono sempre consentiti gli interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- modifica di destinazione d'uso da altra funzione a quella residenziale, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 50.4.

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

Art.52 - Zona B1: residenziale esistente e di completamento a bassa densità

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

2. Destinazioni d'uso

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3.

3. Indici e parametri

- IF: 0,40 m²/ m²;

- Ic: 40%;
- H: m 7,80;
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 50.5.
- Ds: m 5,00

4. Interventi su edifici esistenti

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

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

Art.53 - Zona B2: residenziale esistente e di completamento a media densità

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

2. Destinazioni d'uso

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3.

3. Indici e parametri

- IF: 0,45 m²/ m²;
- Ic: 40%;
- H.: m 10,80;
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 50.5.
- Ds: m 5,00.

4. Interventi su edifici esistenti

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

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

Art.54 - Zona B3: residenziale esistente e di completamento ad alta densità

1. Gli interventi nella zona omogenea B3 devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree verdi della Rete Ecologica Comunale multifunzionale (superfici verdi e blu), delle aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e ai percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali e ciclabili.

In tali ambiti è ammesso il **cambio di destinazione d'uso rilevante da funzioni per attività produttive a residenziali**, secondo gli indici e parametri minimi e massimi di zona.

Se si applicano gli indici e parametri massimi, **l'intervento è assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato**, in quanto, il cambio di destinazione d'uso determina un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comportando il reperimento totale o parziale delle aree ai sensi del precedente art. 16 e secondo quanto previsto dagli articoli 80, 81 e 82 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Nelle zone B3 è prioritaria la cessione di aree di superfici verdi e blu così come definite nel PdS in attuazione della REC multifunzionale e ai sensi dall'art. 29 "Sostenibilità ambientale, resilienza urbana e compensazione ecologica-ambientale preventiva - Disposizioni per la Rete Ecologica Comunale multifunzionale".

In caso di interventi che non prevedono il cambio di destinazione d'uso, si applica la disciplina, indici e parametri della Zona B2.

Non è ammesso l'accorpamento di più lotti adiacenti. Oppure: operazioni di ristrutturazione urbanistica che comportino l'accorpamento di più lotti adiacenti sono soggette a Piano Attuativo.

2. Destinazioni d'uso

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3

3. Indici e parametri

- IF min.: 0,45 m²/ m²;
- IF max.: 0,50 m²/ m²;
- Ic: 45%;
- H.: m 10,80;
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 50.5.
- Ds: m 5,00.

4. Interventi su edifici esistenti

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

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

Art.55 - Zona B4: insediamento tradizionale filo strada

1. Le zone B4 sono caratterizzate da fronti di edifici che addensano lungo le strade storiche, non rientrano nel centro storico, ma per questi tessuti edilizi si riconosce un impianto tradizionale ottocentesco per i quali è prescritta la conservazione della regola tipo morfologica dell'allineamento filo strada.

Gli interventi nella zona omogenea B4 devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.

2. Destinazioni d'uso

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3

3. Indici e parametri

Indici e parametri esistenti.

4. Interventi su edifici esistenti

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

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

Art.56 - Zona B5: insediamento residenziale di impianto unitario

1. Le zone B5 disciplinano parti di città cresciute in modo omogeneo, sia per mezzo di piani di lottizzazione unitari, sia per ambiti esito di interventi diretti, che hanno raggiunto un assetto stabile, compiuto, non suscettibile di modificazioni tali da far mutare l'assetto complessivo dell'area.

Gli interventi nella zona omogenea B5 devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.

2. Destinazioni d'uso

La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata art. 50.3

3. Indici e parametri

Indici e parametri esistenti.

4. Interventi su edifici esistenti

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

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

Art.57 - Zone del tessuto urbano consolidato produttivo: norme generali

1. Le zone del tessuto urbano consolidato produttivo si articolano secondo le seguenti categorie:

Zona D1: prevalentemente produttiva esistente e di completamento

Zona D2: ad alto contenuto tecnologico

Zona D3: produttiva mista a media densità fondiaria

Zona T: terziaria esistente e di completamento

Zona AP: Attrezzature private di interesse generale

Queste zone sono identificate negli elaborati grafici del Piano delle Regole e costituiscono il tessuto urbano consolidato produttivo del gruppo funzionale S e del gruppo funzionale T, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente.

Le attività di commercio al dettaglio (C1) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 20.1.

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

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

2. Disposizioni particolari

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

Sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero a Permesso di Costruire Convenzionato, **al fine di garantire l'adeguata compatibilità con il tessuto esistente in termini di cessione di aree, prioritariamente superfici verdi e blu nelle aree del PdS in attuazione della REC multifunzionale** così come prescritto dall'art. 29 "Sostenibilità ambientale, resilienza urbana e compensazione ecologica-ambientale preventiva - Disposizioni per la Rete Ecologica Comunale multifunzionale", e di opere di urbanizzazioni eventualmente necessarie, gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti, ove la relativa S.L. sia superiore a 4.000 m².

La distanza Dc potrà essere derogata secondo le casistiche indicate all'art. 50.5.

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

A confine con aree appartenenti alla zona residenziale, nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00.

In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc = 10% in aggiunta al Rc di cui all'art. 58.4.

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

In riferimento alle attività di logistica di nuova previsione si rimanda, per le opportune verifiche ed eventuali integrazioni, alle prescrizioni del comma 3 dell'art. 29 del PTM vigente per verificare la localizzazione di insediamenti superiori a 25.000 mq di superficie lorda e alle direttive del comma 4 per quelli aventi superficie lorda compresa tra i 10.000 e i 25.000 mq.

Nei casi previsti dalla normativa soprarichiamata il Comune dovrà attivare la valutazione delle eventuali ricadute territoriali, ambientali ed infrastrutturali secondo lo schema del bilancio delle diffusività territoriali fissato da Città Metropolitana di Milano con Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale

generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04/08/2023 e successiva concertazione territoriale di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del PTM.

Art.58 - Zona D1 prevalentemente produttiva esistente e di completamento

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

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: gruppo S (S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7), gruppo T (T2, T3, T4, T5).

Destinazioni ammesse: R di servizio (titolare e/o custode - max 300 mq di S.L.), P, C1, SP, T1 nei limiti del 30% di S.L.

Destinazioni escluse: A, R, C2, C3, C4, C5, depositi provvisori di rifiuti (fatte salve eccezioni come da norme vigenti).

Inoltre, si specifica:

- la S.L. con destinazione residenziale non potrà essere superiore a quella dell'unità produttiva;
- le unità residenziali di cui sopra saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.
- Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

Le attività di commercio al dettaglio (C1) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 20.

3. Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale nelle zone D1

Nelle zone **D1** per le quali la destinazione d'uso principale è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (**S**), la destinazione di parte della S.L. a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile **entro il limite massimo del 30% della S.L.** complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni.

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla S.L. complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30%, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come S.L. a destinazione terziaria.

In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, è subordinato alla verifica della **dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui all'art. 14** in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.L. risulti maggiore di m² 800, o in tutti i casi in cui le attività, di prestazione di servizi ovvero commerciali, comportino affluenza di pubblico;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nei casi e nelle quantità previste all'art. 16.3.

4. Indici e parametri

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

- IF: min: 0,8 m²/m² per gli ambiti assoggettati a preventivo Permesso di Costruire semplice.
- IT max: 1 m²/m² per gli interventi assoggettati a preventivo P.A.

Se si applicano gli indici e parametri massimi, l'incremento della S.L. è condizionato al reperimento di una **provvista di aree (mq) per la compensazione ecologica-ambientale pari all'incremento di S.L. concessa (20% di S.L.)**.

Tali aree sono individuate nell'azonamento di progetto del nuovo Piano dei Servizi e sono classificate come **"aree a verde naturalistico" (esistenti o progetto) per realizzare la nuova REC multifunzionale del Piano dei Servizi**.

In particolare, coincidono con le aree da reperire (progetto) di fasce boscate attorno alle teste e fasce dei fontanili di Settimo.

La norma prevede anche la possibilità di monetizzare il totale di aree da reperire per la compensazione ecologica-ambientale a condizione che la provvista economica sia vincolata in un fondo per attuare la REC multifunzionale.

- (*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa:
- Rc: 60%
- H: m 15,00
- Dc: m 5,00

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 57.2

- Ds: m.5,00

5. Insediamento produttivo unitario

Costituiscono un insediamento produttivo unitario l'insieme degli isolati o porzioni di isolato identificati in azonamento con la sigla B/P-U. Sono funzionalmente connesse a tale comparto anche le relative aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, oltre alle attrezzature private della zona A.P.-7.

Per detto comparto le verifiche di indici e parametri saranno effettuate con riferimento alla sua superficie fondiaria complessiva risultante dalla somma di tutte le superfici fondiarie classificate nell'azzonamento come zona B/P-U, anche nel caso di ricorso al Piano attuativo di cui al successivo art. 58.7.

6. Norme particolari per gli insediamenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole

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

7. Piani attuativi

È fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato in caso di S.L. maggiore o uguale a m^2 6.000.

In tal caso è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

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

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

7. Invarianza idraulica

Per Ambiti di Trasformazione, Ambiti di Recupero e piani attuativi previsti nel DdP (art. 7 c. 5 RR7/2017 e ss.mm.ii.) ai fini del calcolo dell'invarianza idraulica si devono usare i parametri dell'area A (a maggior criticità) così come indicato nel relativo allegato.

Art.59 - Zona D2 produttiva ad alto contenuto tecnologico

1. Le zone D2 sono caratterizzate nuovi insediamenti ad alto contenuto tecnologico.

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: S7, gruppo T (T2, T3, T4, T5)

Destinazioni ammesse: gruppo S (S1, S2, S4, S5, S6), R di servizio (titolare e/o custode - max 300 mq di S.L.), RA, P, C1, SP, T1 nei limiti del 30% di S.L.

Destinazioni escluse: A, R, S3, e attività produttive poco qualificanti (come per esempio siderurgia e petrolchimica) e industrie insalubri di prima classe e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. n. 334/99 e s.m.i., C2, C3, C4, C5, depositi provvisori di rifiuti (fatte salve eccezioni come da norme vigenti).

Inoltre:

- la S.L. con destinazione residenziale non potrà essere superiore a quella dell'unità produttiva;
- le unità residenziali di cui sopra saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta istanza di permesso di costruire.
- Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi

comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

3. Indici e parametri

- IF: min: 0,5 m²/m² per gli ambiti assoggettati a preventivo Permesso di Costruire semplice.
- IT: 0,5 m²/m² con interventi assoggettati a preventivo P.A., incrementate fino a un massimo del 10% in caso di attuazione di opere pubbliche aggiuntive e con possibilità di trasferimento di SL con l'adiacente AT "Comparto Castelletto-ex Italtel" di cui all'art. 38.6 delle presenti norme.
- (*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa:
- Rc: 60%
- H: m 15,00 o superiore, per interventi assoggettati a preventivo P.A.
- Dc: m 5,00

4. Deroga per le zone D2 "ad alto contenuto tecnologico"

Nelle zone D2 "ad alto contenuto tecnologico" è data facoltà di derogare la verifica di cui all'art. 14.4 delle presenti norme (1/6 della S.L.), a condizione che pari superficie sia reperita o monetizzata nelle aree destinate a verde naturalistico della Rete Ecologica Comunale (REC) multifunzionale del Piano dei Servizi. Si prevede anche la possibilità di monetizzare il totale di aree da reperire per la compensazione ecologica-ambientale a condizione che la provvista economica sia vincolata in un fondo per attuare la Rete Ecologica Comunale (REC).

Gli spazi aperti permeabili e non, interni al lotto D2, saranno oggetto di opere di compensazione e mitigazione ambientale, e avranno come destinazione "verde privato". Se il suolo dello spazio aperto interno al lotto è impermeabile, dovrà essere oggetto di interventi di de-impermeabilizzazione (interventi NBS indicati nel PTM vigente).

Art.60 - Zona D3 produttiva mista a media densità fondiaria

1. In queste zone D3 le funzioni urbane sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito per le destinazioni definite principali.

L'obiettivo è definire un mix funzionale per alcune attività economiche compatibili con le zone residenziali adiacenti senza limiti % sulla S.L. per rendere questi ambiti meno monofunzionali e creare condizioni di mixità tipiche delle città contemporanee non basate solo sullo zoning.

In particolare, si esclude la residenza al fine di non dismettere attività economiche e si esclude la logistica per problemi di sicurezza e di conformazione fisica della rete viaria.

2. Destinazioni d'uso

Destinazione principale: gruppo S (S1, S2, S4, S5, S6), gruppo T (T1, T2, T3, T4, T5);

Destinazioni ammesse: R di servizio (titolare e/o custode - max 300 mq di S.L.), P, C1, SP;

Destinazioni escluse: A, R, S3, T5.i, C2, C3, C4, C5, depositi provvisori di rifiuti (fatte salve eccezioni come da norme vigenti).

3. Indici e parametri

- IF: min: 0,8 m²/m² per gli ambiti assoggettati a preventivo Permesso di Costruire semplice.
- IT: 0,8 m²/m² per gli ambiti assoggettati a preventivo P.A.
- (*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa:
- Rc: 60%
- H: m 15,00

- Dc: m 5,00

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui art. 57.2.

Ds: m.5,00

4. Disposizioni particolari

Stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui all'art. 14 in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.L. risulti maggiore di m² 800, o in tutti i casi in cui le attività comportino affluenza di pubblico;

È obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nei casi e nelle quantità previste all'art. 16.3.

Art.61 - Zona T terziaria esistente e di completamento

1. Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale della zona T è costituita dalle attività terziarie tecnico amministrative (T1,T2,T3,T4,T5).

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

La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 57 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 20.

2. Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- IF: **0,6** m²/m² per gli interventi assoggettati a permesso di costruire semplice.
- IT: **0,6** m²/m² per gli ambiti assoggettati a preventivo P.A.

(*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa:

- Rc: 40%
- H: m 20,00
- Dc: m 5,00
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 57.2.
- Ds: m. 5,00

Art.62 - Zona A.P.: Attrezzature private di interesse generale

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

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

La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 57 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 20.

2. L'edificazione è regolata dagli indici e parametri riferiti a ciascun ambito individuato nelle tavole di azionamento con numerazione progressiva e specificamente definiti nel successivo punto 62.3.

3. Norme particolari

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

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

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

IF: 0,30 m²/m²

Rc: 30%

H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

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

IT: 0,30 m²/m²; di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione

Rc: 30%

H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

Ambito A.P.-2

La destinazione d'uso principale della zona A.P.-2 è relativa ai servizi privati alla persona e per il tempo libero (T5) di cui: servizi assistenziali (T5.c), servizi sanitari (T5.d).

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

IF: 0,30 m²/m²

Rc: 30%

H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

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

IT: 0,30 m²/m²; di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione

Rc: 30%

H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

Ambito A.P.-3

Tale ambito costituisce nel suo insieme un insediamento unitario destinato all'esercizio e alla promozione delle attività ippiche.

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

IF: 0,25 m²/m², di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione

Rc: 20%

H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

Detti indici e parametri devono essere verificati in base alla superficie territoriale del solo ambito A.P.-3, ove deve altresì concentrarsi qualsiasi intervento di edificazione. Nel rispetto di detti indici e parametri, e per una quota non superiore al 25% della S.L. massima ammessa, è consentibile la residenza per il personale impiegato nell'attività ippica.

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

L'attuazione è subordinata a preventivo P.L. per interventi comportanti una SL complessiva, ivi compresa quella già edificata e anche se oggetto di successive distinte istanze, superiore a 10.000 m². In tal caso si applicano i seguenti indici e parametri.

IT: 0,25 m²/m² di cui non più del 50% per attrezzature ricettive e di ristorazione

Rc: 20%

H: m 14,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00

Art.63 - Zona ST destinata a servizi tecnologici

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

È altresì ammessa l'attività di deposito materiali non pericolosi (ex lege) sino alla percentuale del 20 % della S.f. (quale quota parte del 70% di seguito indicato).

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

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

Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, l'ammissibilità di attrezzature e impianti tecnologici deve essere preventivamente verificata con l'Ente gestore del Parco secondo le procedure di cui all'art. 14 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco e che il relativo progetto deve essere, inoltre, assoggettato ad Autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004.

Art.64 -Tutela e sviluppo del verde

1. Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.65 - Zona E: Aree destinate all'agricoltura

1. Definizione

La Zona E comprende le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico.

A tal fine, in riferimento alla legge regionale 5 marzo 2005, n. 12:

- nelle aree destinate all'agricoltura sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 59;
- nell'ambito delle aree agricole sono individuate quelle alle quali è attribuito interesse strategico di cui all'art. 15.4;
- l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati in particolare nelle tavole del Documento di Piano.

2. Destinazioni d'uso

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

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

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

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

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

3. Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

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

- deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato agli atti di PGT, e tutelato dalla normativa specifica di cui all'art. 25;
- devono essere mantenuti i filari e li boschi lungo i corsi d'acqua esistenti e lungo quelli non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, individuati nelle tavole del Documento di Piano, in particolare:

DdP | Tavole Quadro Conoscitivo

- QC.01 "Quadro di sintesi della programmazione paesaggistica alla scala sovracomunale;
- QC.03 "Carta dell'uso del suolo | stato di fatto" (14/01/2022);
- QC.04a "Vincoli e tutele paesaggistiche sovraordinate";
- QC.04b "Vincoli e tutele di Piano";

DdP | Tavole Documento Strategico

- DS.02 "Carta della sensibilità paesistica";
- DS.03 "Schema di Rete Ecologica Comunale".

- sono tutelati: fontanili e rogge da essi derivati; eventuali edificazioni di margine dovranno rispettare la distanza di m 50 misurata dall'orlo della testa e di m 10 lungo l'asta almeno per m 200.
- le destinazioni d'uso sono condizionate al prioritario utilizzo delle strutture rurali esistenti;
- la costruzione di nuovi edifici non residenziali o non destinati a serre per l'attività orto-floro-vivaistica, è ammessa a distanza non inferiore a m 150 dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali;
- le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo e le indicazioni del Parco;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

4. Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame

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

In particolare:

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

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

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

5. Edifici sparsi non adibiti a usi agricoli

Per gli edifici sparsi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non facenti parte di cascine, non abusivi o condonati e non adibiti a usi agricoli, fermo restando il divieto di modifiche della destinazione d'uso in atto in altre destinazioni non agricole, sono ammessi i seguenti interventi finalizzati a regolarne l'uso e il riattamento funzionale:

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

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

Art.66 - Zona F: Area di cava cessata

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

Art.67 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

1. Prevalenza del Piano Territoriale di Coordinamento del PASM

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

2. Autorizzazione paesaggistica

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

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

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

3. Pianificazione attuativa di aree interne al PASM

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

4. Pianificazione attuativa di aree esterne al PASM e con esso confinanti

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

5. Dichiarazione di Compatibilità Ambientale

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

6. Edifici e impianti esistenti

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

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

7. Rete dei percorsi ciclopedonali

I nuovi percorsi ciclopedonali interni ai territori del Parco Agricolo Sud dovranno rispettare le caratteristiche locali dei luoghi, garantendo la continuità e l'efficienza della rete idrica eventualmente interferita. Laddove possibile, dovrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arboreo-arbustiva a equipaggiamento dei tracciati, sia con funzione di ombreggiamento che di valorizzazione paesaggistica delle aree agricole interessate dall'intervento.

TITOLO X - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.68 - Piano di Zona vigente

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

Art.69 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

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

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

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

Art.70 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano

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

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO XI - DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Art.71 - Finalità e contenuto del Piano dei Servizi

1. Compito del Piano dei Servizi è definire le azioni per l'adeguamento del sistema delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale alle esigenze dei cittadini.

A tale scopo le presenti norme contengono:

- la classificazione delle aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche e di uso o interesse pubblico, in coerenza con lo stato attuale le individuazioni contenute nelle tavole di piano;
- la determinazione delle dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- le disposizioni ed i criteri per il coordinamento con la programmazione economica.

Per quanto attiene le reti dei sottoservizi, il Piano dei Servizi rimanda a quanto previsto dal Piano Urbano Generale dei Servizi Sottosuolo (PUGSS) che ne costituisce parte integrante.

2. In linea con le indicazioni del PTM, le strategie promosse dalla nuova Variante riguardano la definizione di una **Rete Ecologica Multifunzionale** attraverso una lettura integrata degli aspetti paesistico-ambientali, idrogeomorfologici, ecosistemici e dei gradienti insediativi specifici della città di Settimo definendo sia gli aspetti esistenti che di progetto per gli eventuali singoli temi alla scala comunale.

A partire dalla lettura degli aspetti paesistico-ambientali, il riequilibrio idrogeologico, le regolazioni microclimatiche e la mitigazione dell'isola di calore, la nuova Rete Ecologica disegna quindi la maglia esistente degli elementi vegetali-naturalistici e li integra attraverso un disegno di progetto che completa la maglia dei filari e siepi, valorizza la rete dei fontanili della campagna irrigua di Settimo e riorganizza i margini insediativi, soprattutto nel passaggio da tessuti produttivi a campagna; inoltre, definisce alla scala comunale il gradiente urbanizzativo di Settimo classificando il tessuto urbano consolidato in tessuti densi, radi e agricoli per l'applicazione delle NBS nel nuovo Piano delle Regole.

La Variante generale ai fini dell'attuazione e della realizzazione degli interventi necessari per realizzare e costruire la Rete Ecologica introduce l'istituto della **compensazione ecologia-ambientale** declinata in base alle diverse esigenze **negli ambiti prevalentemente residenziali (zone B3) e produttivi (zone D1, D2)** del Piano delle Regole (capitolo 5), comportanti consumo di suolo di cui si rimanda alle specifiche norme.

3. Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

PdS Tavole:

- PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi";
- PdS.02 "Rete Ecologica Comunale multifunzionale";
- PdS.03 "Schema di rete ciclabile";
- PdS.04 "Attrezzature religiose | stato di fatto"

4. Disciplina Degli Interventi nei Territori Del Parco Agricolo Sud Milano

All'interno del territorio ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano prevalgono i contenuti normativi e cartografici del relativo PTC del Parco. Gli interventi ove conformi alle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano ricadenti nel Parco medesimo sono soggetti alla relativa Autorizzazione Paesaggistica.

Gli interventi nei territori del Parco sono disciplinati dalla d.g.r. 03/08/2000, n. 7/818 di "Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)". Tali interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 25, 26 e 27 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

Art.72 - Attuazione delle aree del Piano dei servizi

1. Aree assoggettate a vincolo espropriativo

Sono assoggettate a vincolo espropriativo le seguenti aree:

- superfici destinate a nuova viabilità identificate nella tav. PS - 03 (Previsioni di piano: mobilità);
- superfici destinate alla realizzazione di nuove aree di "parchi urbani" o zone di "forestazione urbana" identificate nella tav. PS - 04 (Previsioni di piano: aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico).

L'esproprio potrà essere sostituito dall'acquisizione gratuita nell'ambito delle convenzioni di attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano.

2. Previsioni attuabili per iniziativa privata

Non sono assoggettate a vincolo espropriativo le aree destinate a servizi nell'ambito delle zone classificate dal Piano delle regole come zone A.P. (attrezzature private di interesse generale) e per gli ambiti di trasformazione identificati dal Documento di piano e dai relativi Criteri tecnici di attuazione (allegato A – Schede d'ambito) con le seguenti lettere e denominazioni:

- lettera A (Aree destinate ad attrezzature e servizi privati di interesse generale);
- lettera D (Aree del centro ex UNIRE);
- lettera E (Aree destinate a impianti sportivi e verde pubblico).

Per le aree non assoggettate a esproprio i proprietari hanno la facoltà della realizzazione diretta di attrezzature e servizi.

Per le aree destinate a verde pubblico l'attuazione delle previsioni di piano può avvenire anche mediante intervento del proprietario, previo assoggettamento di dette aree a servitù di uso pubblico ovvero, in caso di proprietà pubblica delle aree, previa concessione del diritto di superficie. In tali casi l'intervento è subordinato alla preventiva stipulazione di apposita convenzione disciplinante le modalità attuative e gestionali delle strutture previste.

In particolare la convenzione deve contenere:

- a) la verifica della compatibilità dell'intervento con le scelte e i programmi dell'A. C. tesi a raggiungere le dotazioni minime previste per le fondamentali attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- b) la forma e la modalità relative all'uso e alla gestione delle strutture, in modo tale da garantire il soddisfacimento di interessi generali tramite l'uso pubblico o parzialmente pubblico delle strutture stesse, definendo in particolare orari e/o tariffe per l'accesso del pubblico alle stesse;
- c) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie;
- d) la servitù a tempo indeterminato, che durerà con il durare della destinazione di PGT, ovvero, nel caso di concessione delle aree in diritto di superficie, i criteri e le modalità per il trasferimento di tutte le strutture alla proprietà comunale allo scadere del periodo di validità della concessione;
- e) le caratteristiche costruttive e tipologiche delle strutture sia coperte che scoperte, nonché le caratteristiche della sistemazione delle aree libere da costruzioni, e il termine stabilito per la realizzazione di dette opere;
- f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

3. Utilizzo privato del sottosuolo di aree destinate a servizi o sedi viabilistiche

Nelle aree destinate a verde o parcheggi pubblici e in quelle destinate a sedi viabilistiche (strade e piazze), l'Amministrazione Comunale, previa convenzione, potrà consentire al proprietario dell'area, disponibile a cedere gratuitamente al Comune la proprietà o l'uso in superficie dell'area interessata, di utilizzarla in

sottosuolo per la formazione di parcheggi. La convenzione deve in particolare garantire la cessione gratuita e la sistemazione definitiva dell'area in superficie a totale carico del proprietario. Il relativo progetto dovrà ridurre al minimo indispensabile l'eventuale compromissione dell'area in superficie per la realizzazione della rampa di accesso.

Per le aree soggette a vincolo non comprese in ambiti assoggettati a piano esecutivo, decorsi cinque anni dalla data di approvazione, il Piano dei Servizi è attuato soltanto mediante assoggettamento a servitù di uso pubblico, a meno che la loro cessione in proprietà al Comune non sia prevista nell'ambito di convenzioni, sia in attuazione di piani attuativi che da questi indipendenti.

Art.73 - Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Le aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche sono ripartite nel seguente modo.

1. Aree per opere di urbanizzazione primaria:

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree e opere che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area.

Con riferimento alla legislazione vigente le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

- a) sedi viarie: sono le strade di viabilità principale e quelle al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, con relativi marciapiedi, sedi ciclabili e aiuole spartitraffico, arredo e segnaletica orizzontale e verticale;
- b) spazi di sosta o di parcheggio: sono tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, pubblici e privati di uso pubblico;
- c) fognature: sono tutti i condotti della rete principale urbana idonei allo scorrimento delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie e gli impianti di depurazione, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale;
- d) rete idrica: è la rete principale per l'erogazione dell'acqua potabile con le relative opere accessorie, per la captazione e il sollevamento, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: è la rete principale per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale;
- f) pubblica illuminazione: è la rete con relativi impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e private di uso pubblico;
- g) rete telefonica: è la rete principale del telefono, ivi comprese le centraline al servizio di singoli edifici o di gruppi di edifici, e più in generale la rete atta a garantire le telecomunicazioni;
- h) spazi di verde attrezzato: sono le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.

Sono parificati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali nonché le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio, alla raccolta differenziata o alla distruzione dei rifiuti.

2. Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari a garantire le funzioni di vita associata alla città o alle sue parti.

Con riferimento alla legislazione vigente le opere di urbanizzazione secondaria sono le seguenti:

a) opere di urbanizzazione secondaria relative alla residenza:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola dell'obbligo e superiore;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali e uffici postali;
- centri sociali, attrezzature culturali, associative, ricreative, assistenziali e sanitarie;
- sedi amministrative di interesse pubblico;
- verde pubblico: giardini, parchi, spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- impianti sportivi;
- attrezzature religiose: chiese, attrezzature parrocchiali e altri edifici per servizi religiosi;
- parcheggi pubblici in sede propria (non compresi nella sede stradale);

b) opere di urbanizzazione secondaria relative agli insediamenti produttivi:

- impianti sportivi;
- centri e servizi sociali e sanitari;
- verde pubblico;
- grandi parcheggi pubblici al servizio di vaste zone urbane eccedenti il singolo insediamento.

Nelle tavole di azionamento del Piano delle regole le aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria sono così specificate e identificate:

- Aree per gli istituti scolastici, pubblici o privati parificati, identificate con la lettera S;
- Aree per attrezzature di interesse comune, destinate ai mercati di quartiere, agli uffici postali e alle attrezzature sociali, assistenziali (ivi compresi gli asili nido), sanitarie, amministrative, associative, ricreative e culturali, identificate con la lettera C;
- Aree per attrezzature religiose, identificate con la lettera R;
- Aree a verde attrezzato e per lo Sport, destinate a parchi e giardini, campi gioco, impianti sportivi e relative strutture di servizio (identificate con la lettera V);
- Aree per parcheggi pubblici, destinate a consentire la sosta temporanea dei veicoli in sede propria, identificate con la lettera P;
- Aree a servizio degli insediamenti produttivi (identificate con le lettere I se destinate a parcheggi o VI se destinate a verde pubblico o altre attrezzature).

Le destinazioni sopra elencate relative alle urbanizzazioni secondarie hanno valore indicativo e potranno essere variate in ragione dei programmi di intervento comunali senza che ciò comporti l'applicazione della procedura di variante al Piano dei servizi, come disposto all'art. 9, comma 15 della LR 12/05.

Art.74 - Disposizioni per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi di interesse comune

Le attrezzature e i servizi di interesse comune sono realizzate dal Comune, ovvero da associazioni, enti, cooperative e singoli privati che si impegnino a realizzarle e a gestirle in conformità ai programmi di intervento comunali. In questo caso la realizzazione delle attrezzature è regolata da un atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura e da una convenzione avente i contenuti esposti ai successivi articoli.

In tutti gli altri casi gli interventi sono ammessi con procedura abilitativa semplice nel rispetto del seguente parametro:

Rc = 60%

Per le attrezzature e i servizi di interesse comune si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Nei territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano, l'ammissibilità di attrezzature e servizi di interesse comune deve essere preliminarmente verificata con l'Ente gestore del Parco, anche in relazione alla compatibilità ambientale e, qualora ritenuto ammissibile, il relativo progetto dovrà essere assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004.

Art.75 - Disposizioni per le aree destinate a verde pubblico e ad attrezzature sportive

Nelle aree destinate a verde pubblico è ammessa la realizzazione di manufatti per il gioco dei bambini e dei ragazzi e chioschi per il ricovero di attrezzi e materiali.

Eventuali edifici destinati a servizi integrati con le aree di verde pubblico devono rispettare il seguente parametro:

Rc = 20%

Nell'ambito delle zone destinate ad attrezzature sportive è ammessa la concessione a soggetti privati che si impegnino, con apposita convenzione, avente i contenuti esposti ai successivi articoli, a realizzare a proprie spese ed a gestire opere ed impianti in conformità ai programmi di intervento comunali. In tal caso la realizzazione degli impianti per il gioco e lo sport dovrà avvenire di norma sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area, che conterrà la distribuzione ed il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione a verde.

Il progetto dovrà uniformarsi al seguente parametro:

Rc = 20%

La copertura stagionale degli impianti sportivi non è conteggiata nella verifica del rapporto di copertura.

Per le attrezzature e i servizi sportivi si applica la disciplina relativa ai parcheggi di pertinenza contenuta nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Nei territori tutelati del Parco Agricolo Sud Milano, l'ammissibilità di attrezzature e servizi di interesse comune deve essere preliminarmente verificata con l'Ente gestore del Parco, anche in relazione alla compatibilità ambientale e, qualora ritenuto ammissibile, il relativo progetto dovrà essere assoggettato ad Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004.

Art.76 - Disposizioni particolari per le aree destinate ad attrezzature religiose

Nelle aree destinate all'attività religiosa e di culto è consentita la realizzazione, con titolo abilitativo semplice, degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature di proprietà e gestione dell'Ente istituzionalmente competente, connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, educativa).

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto: pertanto la realizzazione e la gestione delle attrezzature non è assoggettata alla stipula di alcuna convenzione.

Alle aree destinate ad attrezzature religiose ricadenti nel centro storico si applicano le più specifiche prescrizioni eventualmente dettate dal Piano delle Regole.

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni degli articoli da 70 a 73 della LR 12/05.

Art.77 - Convenzioni per la realizzazione diretta di attrezzature e servizi

La realizzazione da parte di soggetti privati delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi deve essere contemplata dal programma delle opere pubbliche approvato al Consiglio Comunale.

Detta realizzazione è regolamentata da apposita convenzione ed accompagnata da atto di asservimento perpetuo dell'attrezzatura realizzata, in ottemperanza alle disposizioni contenute all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005.

L'atto di asservimento garantisce la permanenza nel tempo del vincolo di destinazione.

La convenzione disciplina l'uso dell'attrezzatura sotto il profilo quantitativo e prestazionale del servizio ed è accompagnata da una relazione finanziaria che garantisca i predetti obiettivi. La convenzione deve prevedere altresì i poteri di controllo e vigilanza, ivi compreso il potere di esercizio sostitutivo della

gestione ed il potere di risoluzione. La convenzione prevede inoltre l'applicazione di penali per l'inadempimento e la prestazione di garanzie fideiussorie.

Art.78 - Aree per la mobilità

1. Nelle tavole di piano (tav. PS - 03, Previsioni di piano: mobilità), sono indicati i tracciati delle strade da realizzare e le relative fasce di rispetto.

La rappresentazione grafica delle strade e delle intersezioni stradali contenuta nelle tavole di piano ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi, ai quali è rinviata la determinazione delle superfici assoggettate a esproprio.

Nell'ambito del Parco Agricolo Sud Milano i progetti delle strade, i loro tracciati e le modalità esecutive dovranno essere concordati con il Parco e assoggettati a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA) ai sensi dell'art. 14.

2. Attuazione delle aree vincolate a sedi stradali

Per le aree vincolate a sedi stradali e alle relative fasce di rispetto, nel caso in cui non risultino comprese in ambiti assoggettati a piano esecutivo, decorsi cinque anni dalla data di approvazione del Piano dei Servizi senza che sia stato approvato il progetto dell'opera pubblica, il proprietario può utilizzare dette aree secondo la seguente casistica:

a) Le aree comprese nel perimetro del centro abitato e non interessate da vincoli di altra natura potranno essere utilizzate per la costruzione di S.l.p., nel rispetto dell'indice I_f di $0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$, con destinazione residenziale o produttiva in ragione della specifica localizzazione delle aree stesse, collocando il relativo manufatto edilizio su aree confinanti con destinazione residenziale o produttiva, ammettendosi eccezionalmente, in tale caso, il trasferimento dell'edificabilità fondiaria su area diversa da quella cui l'edificabilità stessa è riferita;

b) Le aree non comprese nel perimetro del centro abitato assumono la destinazione agricola, risultando la stessa - una volta venuta meno la possibilità di dare soddisfazione all'interesse pubblico prevalente individuato dal PGT. - la più coerente con la vocazione peculiare del terreno e la più adeguata alla tutela dell'equilibrato assetto funzionale del territorio comunale.

Art.79 - Aree per attrezzature cimiteriali

Le aree interessate dai cimiteri esistenti sono destinate alla realizzazione delle strutture cimiteriali. Le aree circostanti, costituenti le relative fasce di rispetto, sono destinate al loro ampliamento e alla salvaguardia igienico ambientale.

In tali aree, oltre alle opere cimiteriali, sono consentite esclusivamente quelle ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale.

È vietata la costruzione di nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni, destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inamovibilità e di incorporamento col terreno.

È consentita la coltivazione agricola delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Art.80 - Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione attuativa

Il Piano dei servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni:

- a) per la S.L. destinata a residenza (R) e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato: 30 mq per "abitante teorico" corrispondente a 40 mq di S.L. qualunque sia la specifica destinazione d'uso prevista;
- b) per la S.L. con destinazione industriale-artigianale (gruppo funzionale S): 20% della S.L.;
- c) per la S.L. con destinazione terziaria (gruppo funzionale T): 100% della S.L., fatta eccezione per le strutture commerciali, per le quali sono previste specifiche dotazioni minime.
- d) per le grandi strutture di vendita: 200% della S.L.

Rispetto a tali dotazioni minime, devono considerarsi aggiuntive le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico eventualmente individuate nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR) come obiettivi di utilità pubblica e generale esterni al perimetro dell'ambito, la cui cessione non è monetizzabile.

Art.81 - Dotazione di aree per parcheggio pubblico

Nell'esecuzione dei piani attuativi degli Ambiti di Trasformazione, all'interno della superficie destinata alle urbanizzazioni secondarie calcolata come disposto al precedente art. 10, dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione attuativa, nella misura di:

- n° 1 posto auto ogni 150 mq di S.L. destinata alla residenza (gruppo funzionale R) e per le altre destinazioni considerate complementari o accessorie alla residenza, compresi gli esercizi commerciali di vicinato (gruppo funzionale C1);
- n° 1 posto auto ogni 200 mq di S.L. per la destinazione produttiva di tipo industriale-artigianale (gruppo funzionale S);
- n° 1 posto auto ogni 50 mq di superficie di vendita delle medie e grandi strutture (gruppo funzionale C), esclusi gli esercizi commerciali di vicinato, e di superficie delle attività terziarie (gruppo funzionale T).

Inoltre, i nuovi parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno rispettare la dotazione di un albero per ogni 5 posti auto.

Art.82 - Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso

1. Obbligatorietà della verifica

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

1.1. Ove si configuri una nuova destinazione con S.L. maggiore ai seguenti valori:

- ove si configuri una nuova destinazione ad attività del settore terziario (nelle categorie funzionali comprese da T2 a T5) nelle zone prevalentemente residenziali (A, B1, B2, B3, B/R), con S.L. \geq mq 150;
- ove si configuri una nuova destinazione ad attività del settore terziario (nella categoria funzionale T4) nelle zone produttive (D, T, A.P), con S.L. \geq mq 800.
- ove si configuri una nuova destinazione a residenza (R) per ristrutturazione, ai sensi dell'art. 3 del d.p.r. 380/2001 di edifici destinati in origine ad attività produttive di beni o servizi.

2. Nei casi di cui al precedente comma 82.1, ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di standard

che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dalle presenti norme dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero, in altra area idonea nel territorio comunale, **prioritariamente nelle aree definite dalla REC "Infrastrutture verdi-blu", secondo i criteri di dotazione minima di cui all'art. 80 delle presenti disposizioni del PdS.** In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto al successivo art. 83.

3. Per le attività di commercio al minuto valgono le disposizioni specifiche contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

4. Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità di cui al precedente punto 12.1, sono coerenti con le norme di zona o sotto-zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione.

5. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme relative alle modifiche della trasformazione d'uso in edifici esistenti, le aree comprese negli ambiti di trasformazione assoggettati a preventivo piano attuativo, una volta attuate, saranno considerate come zone B (residenziali), e D e T (produttive di beni e servizi) in ragione della classificazione e degli indici di edificabilità fondiaria determinati in sede di Piano Attuativo.

6. Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento alle precedenti licenze o concessioni o, in mancanza di queste, alla documentazione catastale (classamento).

Art.83 - Monetizzazione delle aree per servizi pubblici

Quando, all'interno dei comparti assoggettati a pianificazione attuativa, la cessione delle aree indicate al precedente art. 9 non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia.

Quando il piano attuativo riguardi la realizzazione di medie strutture di vendita in ambiti di trasformazione, il fabbisogno di parcheggi pubblici, come definito al precedente art. 10, dovrà essere interamente soddisfatto all'interno del piano attuativo stesso.

3. È necessario, per l'applicazione della procedura di monetizzazione, ricorrere ad apposita Delibera consiliare che definisca **le regole a cui attenersi ed i relativi parametri di costo** da applicare per il corrispettivo delle dotazioni di aree da monetizzare.

È necessario, comunque, precisare che **la monetizzazione non è automatica, ma una facoltà** dell'Amministrazione e che la stessa non può ledere il rispetto dei minimi inderogabili di cui al D.M. 1444/1968.

4. Il costo della mancata cessione è fissato secondo il parametro di **150 euro/mq** per le trasformazioni residenziali e/o terziarie-commerciali e **100 euro/mq** per le trasformazioni produttive.

5. L'istituto della monetizzazione è previsto esclusivamente per la quantificazione delle aree a standard da computarsi come "aree a verde" di compensazione ecologica-ambientale del PdS.

Art.84 - Regime transitorio delle aree per attrezzature pubbliche

Nelle more dell'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche, vi è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario, nonché la formazione di discariche o depositi all'aperto.

Art.85 - Coordinamento del Piano dei servizi col Documento di piano e col Piano delle Regole

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

In particolare si rimanda alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi, la classificazione delle destinazioni d'uso e la dotazione di parcheggi di pertinenza.

Art.86 - Coordinamento del Piano dei Servizi col programma comunale delle opere pubbliche

In sede di formazione del Bilancio comunale e di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche si dovrà procedere alla verifica dello stato di attuazione del presente Piano dei Servizi ed al suo eventuale adeguamento.

La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.