



Comune di Lacchiarella

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio 2011

Piano delle regole RP.04 - Norme Tecniche di attuazione

dicembre 2011

Arch. Franco Aprà – Arch. Marco Engel

Con Pian. Massimo Bianchi



INDICE

Titolo I – Disposizioni generali

- Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole
- Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT
- Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi
- Art. 4 Destinazioni d'uso
- Art. 5 Aree di pertinenza
- Art. 6 Parcheggi di pertinenza
- Art. 7 Definizione degli interventi edilizi
- Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole
- Art. 9 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento
- Art. 10 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

TITOLO II – DISCIPLINA DELLE AREE

- Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone
- Art. 12 Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato
- Art. 13 Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali
- Art. 14 Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico
- Art. 15 Zona B: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale
- Art. 16 Zona B/P : tessuto urbano consolidato produttivo
- Art. 17 Zone B/PS e B/PL: tessuto urbano consolidato produttivo a normativa specifica
- Art. 18 Zona B/T: tessuto urbano consolidato terziario
- Art. 19 Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato
- Art. 20 Zona E - Aree destinate all'agricoltura
- Art. 21 Parco Agricolo Sud Milano
- Art. 22 Zone di rispetto e aree non soggette a trasformazione urbanistica

TITOLO III - DISCIPLINA PER SPECIFICHE DESTINAZIONI D'USO

- Art. 23 Attività commerciali
- Art. 24 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e spettacolo
- Art. 25 Impianti per la distribuzione del carburante e di servizio per gli autoveicoli
- Art. 26 Servizi pubblici o di uso pubblico e attrezzature tecnologiche

TITOLO IV – NORME DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- Art. 27 Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici
- Art. 28 Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione

TITOLO V - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art. 29 Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria
- Art. 30 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole
- Art. 31 Attività estrattive
- Art. 32 Edifici condonati
- Art. 33 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi
- Art. 34 Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano

Appendice 1: Documentazione a corredo dei piani attuativi

Appendice 2: Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1.1

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, derogabile esclusivamente per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

Le presenti norme esplicitano i casi in cui le disposizioni non hanno carattere di *prescrizione* bensì di *indirizzo* per la fase della pianificazione attuativa ovvero della progettazione esecutiva degli interventi.

Le disposizioni con carattere di indirizzo non sono vincolanti e possono essere motivatamente disattese in presenza di soluzioni progettuali positivamente valutate nella fase istruttoria degli atti abilitativi.

1.2

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.

1.3

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

- RA.01 Uso prevalente dei fabbricati ed altezze
- RA.02 Distribuzione delle attività economiche
- RA.03 Aree agricole coltivate per conduzione aziendale
- RP.01 Carta della disciplina delle aree (scala 1/7.500)
- RP.01bis Carta di sintesi dei contenuti del PGT
- RP.02 Carta della disciplina delle aree (scala 1:2.000)
- RP.03 Relazione
- RP.04 Norme Tecniche di Attuazione

1.4

In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:

- a) le Norme Tecniche di Attuazione;
- b) le tavole di azionamento (RP01, RP.01bis e RP.01 ter);
- c) nell'ambito degli elaborati di cui alla lettera b): gli elaborati grafici di maggior dettaglio;
- d) gli altri elaborati grafici e la Relazione illustrativa, con carattere di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Regolamenti e nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione.

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli specifici elaborati del Documento di Piano.

Art. 2 - 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).

In particolare si rimanda ai Criteri di attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione, e al Piano dei servizi per quanto concerne le aree destinate a essere acquisite alla proprietà comunale per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

Art. 3 - Definizione dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

3.1 - St (mq) - Superficie territoriale

E' la superficie compresa:

- all'interno del perimetro di un comparto soggetto a Piano Attuativo comprendente, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nelle aree destinate a servizi con diritti edificatori di perequazione da trasferire negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Il calcolo della Superficie territoriale tiene conto delle strade vicinali ed esclude le strade pubbliche o aperte al pubblico transito esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT.

3.2 - Sf (mq) - Superficie fondiaria

E' la superficie edificabile individuata dal Piano delle regole nelle aree soggette a intervento diretto, ovvero la parte di superficie territoriale assoggettata a Piano Attuativo di pertinenza degli edifici, detratte le aree pubbliche destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Eventuali quote di Sf che vengano cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano delle Regole o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

3.3 - SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

E' la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio, fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico e con le esclusioni di cui al presente articolo.

Ai fini della verifica dell'edificabilità determinata dal Piano di Governo del Territorio per ogni zona o sottozona, sono computate nella SLP in generale le superfici dei locali che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, ovvero siano oggettivamente preordinate all'abitabilità pur non avendone in progetto i requisiti formali, potendosi questi conseguire con semplici interventi, successivamente operabili senza permesso di costruire (manutenzioni straordinarie, installazione di impianti e simili). Fanno pertanto parte della SLP anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella SLP.

Le modalità di calcolo della SLP espone nel presente articolo devono essere utilizzate anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, con l'eccezione dei locali totalmente o parzialmente entro terra destinati a cantina di pertinenza delle unità immobiliari soprastanti, per i quali il progetto potrà in ogni caso confermare la destinazione in essere.

Per gli interventi compresi nel nucleo di antica formazione identificato nelle tavole RP.01 e RP.01 bis si considera SLP esistente la superficie di pavimento dei "rustici" di origine agricola per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (fienili). Tale possibilità non è consentita per i rustici compresi in ambiti che sono già stati oggetto di pianificazione attuativa.

3.3.1 - Superfici escluse dal calcolo della SLP

Sono escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;
- b) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- c) le superfici delle autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti o previsti;
- d) le superfici dei volumi tecnici a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso;
- e) le superfici comprese nelle murature perimetrali in applicazione di leggi e normative sul risparmio energetico nazionali e regionali;
- f) le superfici delle serre bioclimatiche in applicazione di leggi e normative vigenti in materia;
- g) le superfici di pertinenza di edifici residenziali o prevalentemente residenziali nei seguenti casi:
 - locali destinati a cantina o soffitta purché privi dei requisiti previsti per l'abitabilità dal Regolamento Locale di Igiene; nelle nuove costruzioni tali requisiti, per quanto attiene l'altezza dei locali e le superfici di areazione e illuminazione, devono risultare tutti assenti, e in particolare i rapporti aeroilluminanti devono corrispondere ai valori minimi prescritti dal R.L.I. o eccedere detti valori al massimo del 40%, in ogni modo senza configurare l'oggettiva abitabilità di alcun locale;
 - un singolo locale di proprietà condominiale in edifici caratterizzati da più unità immobiliari, destinato a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti e simili, di superficie netta massima di mq 20 ogni 800 mq di SLP o loro frazioni, compresi i relativi spazi di accesso; nelle nuove costruzioni detti locali devono avere rapporti aeroilluminanti inferiori a 1/20;
 - scale e impianti di risalita e sollevamento, ivi compresi gli atri e i pianerottoli di sbarco ai diversi piani, per la distribuzione verticale negli edifici pluripiano comprendenti più unità immobiliari catastalmente distinte, al netto dei relativi muri perimetrali in comune con le unità immobiliari, ad eccezione delle scale interne a singole unità immobiliari articolate su più piani o livelli, la cui superficie sarà computata una sola volta come parte integrante della superficie del solo piano soprastante di ogni coppia di piani;
 - le superfici di parti di immobili di proprietà privata destinate a uso pubblico, entro i limiti di cui all'art. 12.3: tale destinazione deve risultare da apposito atto o convenzione, debitamente trascritti nei pubblici registri immobiliari.
- h) le superfici di pertinenza di edifici non residenziali, ovvero di unità immobiliari non residenziali situate al piano terra di edifici residenziali, di cui all'art. 4.4, gruppi funzionali Gf 2, Gf 3, Gf 4 e Gf 5, nei seguenti casi:
 - superfici destinate a impianti di depurazione, silos e serbatoi esterni per lo stoccaggio di prodotti industriali;
 - superfici degli impianti di autolavaggio per la parte ospitante l'impianto stesso;
 - superfici delle scale di sicurezza esterne agli edifici come definite da DM 30.11.1993;
 - superfici di depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari non residenziali soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m 2,50;
- i) superfici di soppalchi all'interno di unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato (VIC), che abbiano un'estensione non superiore al 30% della superficie del locale nel quale sono realizzati e non facciano parte della superficie di vendita, senza pregiudizio dell'applicazione dei contributi di costruzione e nel rispetto delle disposizioni regolamentari in materia.

La chiusura di logge e balconi, anche in forma di serra, comporta un aumento della SLP ed è assentibile previa verifica di coerenza con l'architettura del prospetto esistente da parte della Commissione del Paesaggio.

Le esclusioni delle superfici di cui sopra dal conteggio della SLP sono subordinate alla presa d'atto da parte del proprietario che ogni successivo intervento teso alla loro trasformazione in superfici abitabili o agibili - ove non consentito dall'indice di fabbricabilità o non regolarmente autorizzato con permesso di costruire - verrà considerato ampliamento della SLP, sanzionabile a termini di legge in quanto variazione essenziale. Tale criterio si applica anche agli interventi su edifici esistenti.

3.3.2 - Sottotetti

Ai fini del calcolo della SLP ammessa la superficie del sottotetto di un edificio non è computata ai fini del calcolo della SLP quando ricorrano i seguenti requisiti:

- a) rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20;
- b) altezza media ponderale interna inferiore a m 1,80, senza tenere conto di alcuna controsoffittatura o tramezzatura o suddivisione interna del sottotetto.

Per evitare l'uso improprio a fini abitativi di locali antigiene, i locali realizzati in sottotetto e direttamente collegati con scale fisse alla sottostante unità immobiliare devono essere in possesso dei requisiti di altezza, illuminazione e areazione previsti dal Regolamento Locale d'Igiene per gli spazi di abitazione, o per quelli accessori o di servizio, e vengono conteggiati nel calcolo della SLP.

In caso di ristrutturazioni edilizie sostitutive, la SLP dei sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, rispondenti alle condizioni e in possesso dei requisiti prescritti dalla legge per il recupero a fini abitativi potrà essere confermata nel nuovo edificio nel rispetto dell'altezza massima prevista per ogni zona, ovvero dell'altezza dell'edificio esistente nel caso di fedele conservazione della relativa sagoma o di riduzione dell'altezza preesistente.

Ove le presenti norme ammettano incremento di SLP con riferimento a quella esistente, detto incremento sarà calcolato al netto della SLP dei sottotetti di cui al comma precedente.

3.4 - Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (box, cantine, depositi, porticati, tettoie, scale esterne).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come pensiline, balconi, gronde e simili, e le tettoie o pensiline realizzate a protezione degli ingressi pedonali in connessione con l'edificio o con la recinzione, entro una sporgenza massima di m 1,80 mentre non sarà detraibile la parte di tali sporgenze eccedente detta misura;
- b) gli ambienti seminterrati non computati nel calcolo della SLP la cui quota d'estradosso rispetto alla quota 0,00 non supera m 1,00 tenendo conto anche dell'eventuale manto di copertura o della sovrapposizione di strati di terra per la formazione di giardini pensili: in quest'ultimo caso potrà essere raggiunta la quota massima di m 1,40;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m 2,50 mentre non sarà detraibile la parte di tali sporgenze eccedente detta misura;
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- e) le cabine di trasformazione elettrica;
- f) la superficie di chioschi, pergolati, gazebo o strutture similari realizzate all'interno di giardini con manti di copertura amovibili;
- g) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale.

3.5 - SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, e i relativi corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (vedi in particolare la DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

3.6 - V (mc) - Volume

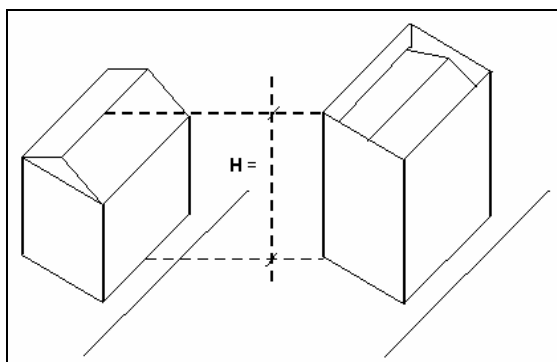
Il volume delle costruzioni, sia esistenti sia previste, si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza, convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso. Detta definizione si applica per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume sia richiamato senza ulteriori specificazioni da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

Negli edifici con tipologia residenziale o a questa assimilabile, quando l'altezza media netta interna dei locali che rientrano nel calcolo della SLP supera i m 4,50, il calcolo del volume verrà effettuato moltiplicando la SLP stessa per la altezza media netta interna. In tal caso, ai fini della verifica dell'edificabilità determinata dal Piano di Governo del Territorio per ogni zona o sottozona, la SLP si determina dividendo il volume come sopra calcolato per l'altezza netta convenzionalmente fissata nella misura di m 2,70.

3.7 - H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

Salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi, l'altezza si misura dalla quota di terra, per la quale si assume la quota media del marciapiede stradale o, in assenza di questo, la quota del colmo della strada di accesso al lotto, al punto più elevato della sagoma esterna dell'edificio stesso, come illustrato nel seguente schema:



Sono esclusi dalla verifica dell'altezza H:

- i volumi tecnici e i comignoli emergenti dalla copertura;
- i manufatti scultorei e gli eventuali ulteriori manufatti decorativi emergenti rispetto all'involucro del fabbricato.

Nella verifica della distanza fra i fabbricati l'altezza degli edifici si misura dalla quota di terra come sopra definita alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile ovvero alla quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura in caso di solaio abitabile inclinato. Per gli edifici produttivi l'altezza è misurata all'intradosso delle travi di copertura.

3.8 - Distanze

La distanza minima che un fabbricato deve osservare con riferimento agli altri fabbricati (Df) o ai confini del lotto di proprietà (Dc) o al ciglio stradale (Ds) si determina misurando, secondo i criteri di seguito specificati, la distanza intercorrente fra detti riferimenti e le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio.

La distanza si misura prendendo in considerazione le proiezioni ortogonali di tutti i riferimenti sul piano orizzontale. Per quanto riguarda i fabbricati, la proiezione comprende le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali ad eccezione dei corpi aggettanti aperti come pensiline, balconi, gronde e simili, e le tettoie o pensiline realizzate a protezione degli ingressi pedonali in connessione con l'edificio o con la recinzione, di sporgenza massima di m 1,80, mentre si deve tenere integralmente conto di ogni sporgenza eccedente detta misura.

Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine del lotto il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico dal Piano dei servizi.

3.8.1 - Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

In conformità a quanto previsto dal D.M. n. 1444 del 02.04.1968 le distanze minime tra fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto, sia che insistano su lotti differenti, vanno così determinate:

- negli interventi di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'art. 7.2, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive classificabili come superfetazioni non abitabili di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- nel caso di interventi diretti di nuova edificazione all'esterno del centro abitato, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto come definita all'art. 3.7, e non inferiore a m 10,00;
- nel caso di interventi diretti di nuova edificazione all'interno del centro abitato, ivi compresi quelli di ristrutturazione edilizia sostitutiva ai sensi dell'art. 7.3 comportanti demolizione e ricostruzione senza conservazione della sagoma preesistente, la distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere non inferiore a m 10,00;
- tra pareti o parti di pareti non finestrate la distanza minima tra fabbricati può essere pari a 1/2 della media delle altezze contrapposte;
- negli interventi di fedele ricostruzione, realizzati nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia, possono essere conservate le esistenti distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

3.8.2 - Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito. Sono considerati edifici anche i locali seminterrati la cui quota d'estradosso rispetto alla quota 0,00 supera m 1,00 tenendo conto anche dell'eventuale manto di copertura o della sovrapposizione di strati di terra per la formazione di giardini pensili.

Le sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) potranno realizzarsi con una riduzione massima della prescritta Dc di m 1,80.

Negli interventi diretti di nuova edificazione si deve osservare una distanza minima dal confine di proprietà pari a metà dell'altezza del fabbricato e non inferiore a m 5,00, fatto salvo il rispetto degli allineamenti eventualmente prescritti dall'Amministrazione per la conferma di cortine o allineamenti esistenti e delle distanze tra fabbricati di cui al precedente punto 3.8.1.

Nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo sono sempre ammesse, all'interno dell'intervento stesso, distanze inferiori purché definite da progetti planivolumetrici.

In casi di sopraelevazione di edifici esistenti possono essere conservate le distanze in atto anche se inferiori a quella minima prevista, previo accordo preventivo tra le parti confinanti risultante da atto trascritto, purché la distanza dai confini di proprietà non sia inferiore a m 3.00, fatte salve diverse disposizioni del Codice Civile.

In tutti i casi sono fatte salve le distanze tra pareti finestrate, anche nel caso in cui solo una parete sia finestrata, così come disciplinate dal D.M. 1444/1968.

E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete, senza finestre, già posta a confine, o previa convenzione con il confinante.

La realizzazione di fabbricati di tipo pertinenziale é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza non superi i m 2,50 all'estradosso della relativa copertura in corrispondenza del confine, e la pendenza dell'eventuale tetto a falda, ascendente in direzione ortogonale al confine, non sia superiore a 30° e a condizione che non risultino compromessi i requisiti minimi di aeroilluminazione di edifici esistenti.

3.8.3- Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni, senza tenere conto delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) di profondità non superiore a m 1,80.

A meno di norme di zona o sottozona più restrittive, le distanze minime delle costruzioni dal confine stradale, all'esterno e all'interno dei centri abitati come delimitati dall'art. 4 del Codice della Strada, sono definite rispettivamente dall'art. 26 e dall'art. 28 del regolamento di esecuzione e attuazione del Nuovo Codice della Strada.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o in coerenza con l'esistente allineamento prevalente è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

3.9 - Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione. Si applica alla superficie territoriale compresa all'interno dei perimetri dei comparti di pianificazione attuativa e alle aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità edificatoria di perequazione individuate dal Piano dei Servizi.

3.10 - Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione entro i limiti previsti dall'art. 12.3.

3.11 - Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

Nell'ambito dei Piani attuativi il rapporto si verifica con riferimento all'intera superficie fondiaria compresa nel piano stesso.

3.12 - S1 - Superficie per urbanizzazione primaria (mq)

E' la superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria.

3.13 - S2 - Superficie per urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 4 - Destinazioni d'uso

4.1

Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse.

Ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.

4.2

Nei documenti 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. Nelle convenzioni o, nel caso di servizi privati di uso pubblico, negli atti di asservimento o nei

regolamenti d'uso cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3

Il Piano dei Servizi 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.

4.4

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel prospetto successivo. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi.

Gruppi funzionali

Gf 1 Residenza	Abitazioni: 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.
---------------------------------	---

Gf 2 Settore secondario	Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale. Per ogni unità locale possono essere realizzate: - una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo; - una SLP massima di mq 300 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e articolata in non più di due alloggi, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva; - gli eventuali spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
--	--

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

Gf 2.1	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 dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
Gf 2.2	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.
Gf 2.3	Attività 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.
Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, di SLP complessiva non superiore a mq 200, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 2.7	Impianti di deposito di oli minerali

Gf 3	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.
Settore terziario	- Per ogni unità locale appartenente alle sotto classi Gf 3.3, Gf 3.4 e Gf 3.5 può essere realizzata - una SLP massima di mq 300 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e articolata in non più di due alloggi, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'attività terziaria, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf 3.1	Unità immobiliari di SLP \leq mq 150: sono considerate presenze connaturate a tutti i contesti urbani, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Unità immobiliari di SLP >150 e ≤ 250 mq
Gf 3.3	Unità immobiliari di SLP >250 e ≤ 400 mq
Gf 3.4	Unità immobiliari di SLP >400 e ≤ 500 mq
Gf 3.5	Unità immobiliari di SLP >500 mq
Gf 3.6	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.

Gf 4	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo
Pubblici esercizi	Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e gli altri locali dove tale attività viene svolta congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, come definite dalla disciplina nazionale e regionale in materia.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf4 le seguenti attività:

Gf 4.1	Pubblici esercizi con SLP \leq mq 150
Gf 4.2	Pubblici esercizi con SLP >150 e ≤ 250 mq
Gf 4.3	Pubblici esercizi con SLP >250 e ≤ 400 mq
Gf 4.4	Pubblici esercizi con SLP >400 e ≤ 500 mq
Gf 4.5	Pubblici esercizi con SLP > 500 mq
Gf 4.6	Locali di intrattenimento e svago

Gf 5	Commercio al dettaglio.
Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento a uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare.

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti leggi e normative di settore, così suddivise in base alla superficie di vendita (Sv):

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 250.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 1.000. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.4 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.
GF 5.5	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.5 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

Gf 6	Attività del settore primario (agricoltura):
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 e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

4.5 - Modifiche di destinazione d'uso

4.5.1

Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e di quelli ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

4.5.2 - Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

In applicazione delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, 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:

a) Zone prevalentemente residenziali (A e B)

La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova unità immobiliare destinata ad attività dei gruppi funzionali Gf 3 (attività terziarie di produzione di servizi), o Gf 4 (pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo), con SLP maggiore di mq 150.

b) Zone produttive (B/P, B/T, B/S)

La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova unità immobiliare destinata ad attività dei gruppi funzionali Gf 3 (attività terziarie di produzione di servizi), o Gf 4 (pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo) con SLP maggiore di mq 300.

4.5.3

Nei casi di cui al precedente comma 4.5.2, 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 dal Piano dei servizi deve essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale.

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 all'utilità economica connessa alla mancata cessione nonché al valore economico dell'area da acquisire, come disposto dal Piano dei servizi.

4.5.4

Per le attività del gruppo funzionale Gf 5 (commercio al dettaglio) valgono le disposizioni specifiche contenute nell'art. 23 delle presenti norme tecniche di attuazione.

4.5.5

Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme relative alle modifiche della destinazione d'uso in edifici esistenti, le aree comprese in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano assoggettate a preventivo Piano Attuativo, una volta attuate, saranno considerate come zone del tessuto urbano consolidato.

4.5.6

Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti atti abilitativi, o, in mancanza di questi, alla documentazione catastale (classamento).

Art. 5 - Aree di pertinenza

5.1

Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e del rapporto di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria o SLP massima consentita dalle presenti norme.

Negli elaborati per l'ottenimento dei titoli abilitativi di qualsiasi tipo, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, devono essere esattamente individuati i rapporti tra edifici, esistenti e previsti, e relative aree di pertinenza.

5.2

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; in assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

5.3

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta 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, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.

5.4

E' 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 tale caso i promotori dell'iniziativa edilizia devono dimostrare il possesso del titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che deve essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.

5.5

Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle condizioni e delle procedure dettate dal Regolamento Edilizio Comunale in materia di asservimento agli edifici della relativa area di pertinenza.

Art. 6 - Parcheggi di pertinenza

6.1

Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un posto auto per unità immobiliare. Per gli interventi sugli edifici esistenti tale prescrizione si applica compatibilmente con l'esigenza prevalente della conservazione e con i vincoli imposti dallo stato di fatto.

Per la verifica di detta dotazione:

- il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00;
- 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

6.2

Ferma restando la verifica di cui al comma 6.1, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quantità minime (espresse in rapporto alla SLP) 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):

Industria e artigianato:	1/6
Residenza, attività ricettive (alberghi, residence e simili), pubblici esercizi, commercio di vicinato:	1/5
Uffici	1/4
Cinema, teatri, e simili	1/1
Impianti sportivi, con riferimento alla SLP dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi:	2/1

Per gli 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 mq ogni spettatore.

Per le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) si rinvia all'art. 23 delle presenti norme.

6.3

Oltre che per gli interventi di nuova costruzione, la verifica della dotazione di parcheggi privati con entrambi i metodi suddetti è obbligatoria nei seguenti interventi:

- recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari;
- trasformazione d'uso da altra attività a quelle del gruppo funzionale Gf 3 (settore terziario), nei seguenti casi:
 - a) nelle zone residenziali: in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili la cui SLP risulti maggiore di mq 300;
 - b) nelle zone produttive: in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili la cui SLP risulti maggiore di mq 600, o in tutti i casi in cui le attività comportino affluenza di pubblico.

Si intendono per nuove unità immobiliari anche quelle risultanti da ampliamento di unità immobiliari esistenti. In tal caso le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno verificate con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere a tale obbligo, gli interventi di ampliamento saranno assentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

6.4

Per il gruppo funzionale Gf 4 si rinvia all'art. 24 delle presenti norme.

6.5

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico o a sedi di strade e piazze pubbliche le SLP destinate a parcheggi privati potranno essere realizzate esclusivamente in sottosuolo, purché non ne limitino l'uso pubblico e previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.

Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi

7.1

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti. Il cambio di destinazione d'uso non ha incidenza sulla classificazione dell'intervento edilizio.

Ai fini del conseguimento degli obiettivi particolari di tutela e riqualificazione degli insediamenti di interesse storico architettonico, le definizioni degli interventi edilizi contenute nella legislazione nazionale e regionale e nei relativi decreti o circolari applicative vengono specificate come segue.

7.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e non comportano la modifica sostanziale delle facciate prospettanti sullo spazio pubblico identificate nelle tavole di piano (RP03) come "cortine edilizie", coerentemente con quanto disposto all'art. 13.6.

Gli interventi di ristrutturazione conservativa, anche attraverso demolizione e fedele ricostruzione nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità tecnico-economica della conservazione dell'edificio esistente, possono comportare incrementi della SLP, purché compatibili con la normativa della zona.

7.3 - Ristrutturazione edilizia sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

Art. 8 - Attuazione del Piano delle Regole

8.1

Il Piano delle Regole si attua:

- a) con titolo abilitativo semplice nelle forme previste dalla legislazione nazionale e regionale;
- b) con piani attuativi;
- d) con Programmi Integrati di Intervento;
- c) con permesso di costruire convenzionato.

Nella relazione generale dei progetti di trasformazione del territorio, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, deve in particolare essere esplicitato il rapporto con il contenuto delle seguenti tavole del Documento di Piano, che si intendono quali parti integranti del Piano delle Regole:

- DA.02 Vincoli gravanti sul territorio comunale
- DA.06 Carta condivisa del paesaggio
- DP.02 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi

Le rettifiche della tavola DA.02 per l'intervenuta apposizione di vincoli non costituiscono varianti degli atti del PGT.

8.2 - Attuazione tramite piani attuativi

8.2.1

Sono soggetti a pianificazione attuativa i comparti individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole e gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati nella normativa relativa ai nuclei di antica formazione (art. 14 delle presenti norme).

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.

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 1).

8.2.2

La misura della SLP 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 2° livello (Gf 5.2) o di livello superiore, 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 eventualmente prescritto negli elaborati grafici del PGT, a condizione che siano rispettate le norme relative alle destinazioni d'uso, ai parametri e agli indici edilizi.

8.3 - Attuazione tramite Programmi Integrati di Intervento

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, inquadrati in Programmi Integrati di Intervento secondo quanto disposto all'art. 87 e seguenti della LR 12/05, 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.

Detti interventi saranno considerati come variante al presente Piano delle Regole ove prevedano la realizzazione di una SLP eccedente quella risultante dall'applicazione degli indici di zona di più del 10%.

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 91.2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, la documentazione prescritta a corredo delle proposte di PII e le condizioni per il conseguimento degli obiettivi pubblici e per la determinazione della capacità edificatoria sono riportate nei "Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII" prodotti in Appendice alle presenti Norme (Appendice 2).

8.4 - Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il Permesso di costruire convenzionato è richiesto in tutti i casi nei quali la procedura edilizia è accompagnata dalla cessione gratuita al Comune di aree per servizi e spazi pubblici ovvero dalla relativa monetizzazione, ad eccezione dei casi assoggettati a pianificazione attuativa.

Art. 9 - Documentazione a corredo dei piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendici 1 e 2).

Art. 10 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

10.1

Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale. In particolare 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 deve produrre, a corredo della documentazione unita alla proposta di Piano Attuativo o, in caso di interventi realizzabili con titolo abilitativo semplice, unita alla richiesta del titolo abilitativo stesso, 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 deve essere sottoposto al parere dell'ARPA.

10.2

Il Piano delle Regole promuove la costruzione di nuovi fabbricati e la ristrutturazione di quelli esistenti secondo criteri finalizzati a 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 II – Disciplina delle aree

Art. 11 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone

11.1

Il Piano delle Regole ripartisce il tessuto urbano consolidato nelle seguenti classi aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, vocazioni funzionali:

Zona A	Residenziale di recupero del centro storico
Zona B1	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità fondiaria
Zona B2	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità fondiaria
Zona B3	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale ad alta densità fondiaria
Zona B/P	Tessuto urbano consolidato produttivo
Zona B/PS	Zona industriale speciale per lo stoccaggio di prodotti petroliferi
Zona B/PL	Zona industriale speciale per l'attività logistica
Zona B/T	Tessuto urbano consolidato terziario
Zona E	Aree destinate all'agricoltura

Nell'azonamento del Piano delle regole sono inoltre definite le aree destinate alle strade esistenti e alla realizzazione di nuove sedi stradali, ed altresì:

- la zona VP per la tutela e lo sviluppo del verde privato, quale integrazione delle altre zone;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- le zone di rispetto ferroviario, stradale, cimiteriale, dei pozzi idrici, degli elettrodotti e lungo i corsi d'acqua;
- i territori compresi nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
- la zona destinata a servizi pubblici o di uso pubblico e ad attrezzature tecnologiche.

Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ognuna delle suddette zone, ad eccezione della zona destinata a servizi pubblici o di uso pubblico e ad attrezzature tecnologiche per la quale si rinvia al Piano dei Servizi.

Art. 12 - Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato

12.1 - Salvaguardia delle SLP nei casi di sostituzione degli edifici esistenti

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

Detti interventi di demolizione e ricostruzione devono rispettare le seguenti condizioni:

- la SLP esistente prima degli interventi di demolizione deve essere quantificata e asseverata secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, al fine di accertare l'eventuale quantità di SLP eccedente che deve classificarsi come intervento di nuova costruzione;
- ove gli edifici da demolire comprendano sottotetti recuperabili a fini abitativi, il nuovo edificio potrà realizzare direttamente una superficie abitabile in sottotetto nella quantità che era consentita negli edifici esistenti prima della demolizione;
- ove la ricostruzione rispetti la sagoma e il sedime dell'edificio preesistente è ammessa, oltre al mantenimento della SLP, la conservazione del rapporto di copertura e delle altezze e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche se non conformi agli indici e parametri dettati per ciascuna zona.

Nel caso in cui alla data di adozione del PGT un lotto costituisca pertinenza di distinti edifici, la superficie fondiaria di pertinenza di ciascun fabbricato agli effetti dell'applicazione dell'indice Uf si determina proporzionalmente alla SLP complessiva esistente.

12.2 - Derogabilità del rapporto di copertura

Il rapporto massimo di copertura definito nelle norme di ogni zona o sottozona potrà essere superato, *una tantum*, sino ai limiti definiti in dette norme, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi.

12.3 - Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Nelle zone edificabili del tessuto consolidato residenziale e produttivo gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, descritta nel Piano dei Servizi. Dette superfici devono rientrare nel limite massimo del 30% della SLP dell'intervento oggetto della procedura abilitativa semplice, ovvero nel limite definito in sede di pianificazione attuativa.

Art. 13 - Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali

13.1

Le zone residenziali del tessuto urbano consolidato sono gli ambiti occupati da insediamenti prevalentemente o esclusivamente costituiti da edifici di tipologia residenziale, articolati nelle zone contraddistinte con le sigle A, B1, B2 e B3, identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

13.2 - Obiettivi

Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:

- la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
- il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e nei Regolamenti comunali;
- 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 è derogabile il parametro Dc.

Le parti inedificate dei lotti dovranno essere sistemate a verde e adeguatamente piantumate o pavimentate.

Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con la zona E o con territori compresi nel perimetro del parco Agricolo Sud Milano, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei piani attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00.

Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano attuativo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui i singoli atti abilitativi dovranno uniformarsi.

13.3 - Destinazioni d'uso

In riferimento alla classificazione di cui all'art. 4 la destinazione d'uso principale delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è costituita dalla residenza (Gf 1).

Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, e purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona:

- l'attività artigianale di servizio (Gf 2.4);
- le attività del settore terziario (Gf 3);
- le attività di pubblici esercizi e locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 23.

Gli interventi comportanti modifica della destinazione d'uso devono rispettare le condizioni dettate dall'art. 4.5 delle presenti norme e dai regolamenti comunali.

E' espressamente vietata l'installazione di impianti di distribuzione del carburante e di autolavaggio.

Sono altresì escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

13.4 - Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo di SLP superiore a 700 mq o costituiti da 10 o più unità immobiliari. In tal caso:

- l'edificabilità viene determinata in base alla SLP esistente ovvero con l'applicazione dell'indice Ut pari all'indice Uf;
- è obbligatoria la cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura minima prevista dal Piano dei servizi.

Art. 14 - Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico

14.1 - Definizioni e obiettivi generali

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

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

- Zona A: comprende, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come meritevoli di conservazione, anche edifici che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo;
- Zona B: comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici ovvero occupato terreni precedentemente non edificati, rispettando i tracciati viari testimoniati dalla cartografia storica;
- Zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità.

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

- 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;
- particolare cura deve 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 o in ogni forma tutelati.

14.2 - Zona A: residenziale di recupero del centro storico

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la zona A è individuata 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.

Nell'ambito della zona A il Piano delle Regole dispone l'indirizzo della conservazione degli edifici esistenti attraverso il ripristino e la valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche.

14.3 – Disposizioni di indirizzo per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche nella zona A

Gli edifici compresi nel perimetro della zona A costituiscono, individualmente o nel contesto dei nuclei di antica formazione in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo. Per essi nelle tavv. RP.01 e RP.02 sono indicati gli edifici meritevoli di conservazione, anche al fine di mantenere o ricostituire la cortina edilizia prospiciente su spazio pubblico e di conservare la tipologia a corte all'interno delle superfici fondiarie.

In particolare gli interventi di trasformazione devono tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte 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 i caratteri ambientali della corte. A tal fine la superficie delle corti unitarie deve essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni, a eccezione dei casi in cui siano già presenti edifici abitabili.

Ferme restando le norme contenute nel Regolamento Edilizio comunale, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipo-morfologia degli edifici esistenti ed essere coerenti con le seguenti disposizioni con carattere di indirizzo per la fase della pianificazione attuativa ovvero della progettazione esecutiva degli interventi.

Facciate. I progetti relativi a edifici per i quali nei tipi grafici sia identificato vincolo di facciata devono prevedere la conservazione degli elementi morfologici e stilistici di valore storico o ambientale presenti nello stato di fatto: allineamenti e sporti di gronda, cornicioni, marcapiani, lesene, cornici, balaustre e ogni altro elemento decorativo.

Le facciate degli edifici compresi in zona di recupero saranno finite con intonaco, salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. E' espressamente vietato l'impiego di intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in pietra o in materiale ceramico o simile. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 1,20 dal terreno.

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.

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. Sono espressamente vietati i serramenti, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale); le vetrine devono essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna.

Nel caso di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento d'Igiene, 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.

Gli archi soprastanti portoni o luci di vetrina devono essere a sesto ribassato o "scemo".

Sono vietati nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico. I parapetti dei balconi e dei ballatoi saranno di norma realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio.

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. E' vietata la pavimentazione in asfalto.

Coperture. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde di unica pendenza dalla gronda al colmo e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili). Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato con cornicione sottostante la falda sporgente.

Recinzioni. Le nuove recinzioni su spazio pubblico devono di norma garantire ampia visuale dei fronti degli edifici, e in ogni caso rispettare i requisiti richiesti dal Regolamento Edilizio.

I progetti che propongono soluzioni motivatamente non coerenti con gli indirizzi sopra elencati sono soggetti in ogni caso all'esame della commissione del paesaggio.

14.4 – SLP ammessa e altezza delle costruzioni.

La SLP massima ammessa nella zona A è pari alla SLP esistente determinata in base all'art. 3.3.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa l'altezza massima è pari a quella esistente, superabile esclusivamente per l'applicazione della normativa che consente il recupero dei sottotetti a fini abitativi ovvero per adeguare, ferma restando la verifica della distanza minima tra pareti finestrate, l'altezza interna netta dei locali abitabili fino a m 2,70.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva o di ristrutturazione urbanistica è obbligatorio il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato, che potrà prevedere un incremento della SLP dell'edificio esistente del 20% e il recupero della SLP del relativo sottotetto. In tali casi, ferme restando le verifiche della distanza minima tra pareti finestrate e della SLP ammessa come sopra determinata, con riferimento all'altezza degli edifici esistenti espressa in numero di piani fuori terra, ivi compresi i piani costituiti da pertinenze non abitabili ed esclusi i sottotetti non abitabili, devono essere rispettate le seguenti norme morfologiche:

- per i corpi di fabbrica di 3 piani fuori terra, è consentito conservare l'altezza esistente e recuperare a fini abitativi il sottotetto rispettandone la sagoma esistente ovvero modificando le quote di colmo e di gronda nel rispetto dell'altezza massima netta interna di m 1,50 in corrispondenza della gronda e di m 3,30 in corrispondenza del colmo;
- per i corpi di fabbrica di altezza pari a 2 piani fuori terra è consentito aggiungere un terzo piano in sottotetto a falde inclinate con una sola pendenza per ogni falda dal colmo alla gronda, con altezza massima netta interna di m 1,50 in corrispondenza della gronda e di m 3,30 in corrispondenza del colmo;
- per i corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra è consentito ricavare un secondo piano, raggiungendo una SLP complessiva pari a quella dell'edificio esistente aumentata della superficie del relativo sottotetto recuperabile a fini abitativi. In tal caso il nuovo sottotetto non potrà successivamente essere oggetto di recupero ai fini abitativi.

Gli eventuali interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali devono tendere a garantire uniformità di altezza e allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. Al fine della verifica di tali prescrizioni, 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.

14.5 - Zona B compresa nel perimetro dei nuclei di antica formazione

Fermi restando gli obiettivi e gli indirizzi di cui al precedente punto 14.1, per gli interventi nell'ambito della zona B compresi nel perimetro dei nuclei di antica urbanizzazione si applicano le disposizioni previste per ogni zona e sottozona dalle presenti norme.

Art. 15 - Zona B: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

15.1

Gli interventi nella zona omogenea B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 13.

Nei lotti già edificati gli interventi di trasformazione devono tutelare la qualità e l'estensione dei giardini esistenti.

15.2 - Indici e parametri

La zona B si articola nelle seguenti sottozone:

1) Zona B1 a bassa densità fondiaria:

Uf: 0,40 mq/mq;

Rc: 100/3%;

H: m 13,50;

Dc: secondo il codice civile.

2) Zona B2 a media densità fondiaria:

Uf: 0,50 mq/mq;

Rc: 40%;

H: m 13,50;

Dc: secondo il codice civile.

3) Zona B3 ad alta densità fondiaria:

Uf: 0,67 mq/mq;

Rc: 50%;

H: m 13,50;

Dc: m 5,00.

15.3 - Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole.

Per indici e parametri sopra definiti per le sottozone della zona B, valgono le seguenti eccezioni:

- i rapporti di copertura sono elevati al 60% esclusivamente per realizzare edifici autonomi destinati a box o autorimesse, nel limite della quantità minima obbligatoria prevista dalle presenti norme, di pertinenza di unità immobiliari che ne risultino sprovviste, ovvero per realizzare ampliamenti della volumetria o della SLP esistente in presenza di box già realizzati al di fuori del profilo degli edifici di cui costituiscono dotazione pertinenziale. Detti box devono risultare espressamente asserviti alle relative unità immobiliari catastalmente individuate;
- le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso devono essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.M. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate;
- in caso di interventi di soprizzo di edifici esistenti, la SLP costitutiva del soprizzo, al solo fine di rendere l'intervento compatibile con le caratteristiche strutturali dell'edificio esistente, potrà essere aumentata *una tantum* del 20% rispetto a quanto consentito dall'Uf di cui al precedente punto 15.2;
- in presenza di edificazioni 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.

Nella zona B gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, di entità superiore a 1.650 mq di SLP sono assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato. La SLP ammessa è desumibile dall'applicazione degli indici Uf alle rispettive Sf in atto anche nel caso in cui una parte di tali superfici sia destinata dal progetto dell'intervento a opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

Art. 16 - Zona B/P: tessuto urbano consolidato produttivo
--

16.1 - Destinazioni d'uso

La zona B/P (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente.

La destinazione d'uso principale della zona B/P è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 2). Sono complementari le destinazioni d'uso terziarie dei gruppi funzionali Gf 3 e Gf 4. Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 23. Fatte salve le successive specificazioni, le altre destinazioni d'uso sono escluse.

Sono altresì escluse le attività che, pur comprese nei gruppi funzionali delle attività principali o complementari, 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.

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di pertinenza delle unità immobiliari produttive, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.

16.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili

Negli insediamenti del gruppo funzionale Gf 2 la destinazione di parte della SLP 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 determinato per tale gruppo funzionale all'art. 4.4. 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 SLP 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 SLP a destinazione terziaria del Gf 3. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, devono essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:
 - per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.3, lettera b);
 - per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali deve essere ottemperata senza riduzione, per la parte non interessata dall'intervento, della dotazione in essere al di sotto della misura minima prevista dalle presenti norme, ovvero di quella esistente se inferiore

16.3 - Modalità di intervento, indici e parametri

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 SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali (Gf 2), 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 (Gf 3 e Gf 4).

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SLP superiore a 6.000 mq. In tal caso è obbligatoria la cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura minima prevista dal Piano dei servizi.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

Per gli interventi non assoggettati a pianificazione attuativa:

- Uf : 0,7 mq/mq
- Rc: 60%
- H: m 18,50 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00.

Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa:

- Ut : 0,7 mq/mq
- Rc: 70%
- H: m 18,50 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici
- Dc: m 5,00
- è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso devono essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.M. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

Le parti inedificate dei lotti dovranno essere sistemate a verde e adeguatamente piantumate o pavimentate. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con la zona E o con territori compresi nel perimetro del parco Agricolo Sud Milano, particolare cura dovrà essere rivolta alla progettazione sia architettonica degli edifici, sia paesaggistica delle aree libere comprese tra l'edificato e la zona agricola, costituenti nel loro insieme le zone di margine tra paesaggio urbano e agrario.

In particolare, nell'ambito dei piani attuativi, fermi restando gli obblighi di distanza minima dai confini, una fascia di terreno della profondità minima di m 10,00 potrà accogliere esclusivamente interventi di sistemazione esterna o di realizzazione di corpi di pertinenza degli edifici, di altezza non superiore a m 3,00.

Nel caso in cui le zone di margine contengano differenti lotti edificabili, il piano esecutivo dovrà obbligatoriamente prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, cui le singole concessioni edilizie dovranno uniformarsi. Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.3 delle presenti norme.

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 al precedente art 16.3.

16.4 - Insediamenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.

Per gli insediamenti esistenti con attività in essere per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammessi *una tantum* incrementi massimi del 10%.

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto Rc esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Art. 17 – Zone B/PS e B/PL: tessuto urbano consolidato produttivo a normativa specifica

Le zone B/PS e B/PL sono caratterizzate da destinazioni in atto di tipo d'uso particolare, che richiedono una normativa specifica.

17.1 - Zona B/PS produttiva a normativa speciale per depositi di oli minerali

La zona B/PS individuata nell'azonamento con simbologia specifica è caratterizzata dalla presenza di depositi e impianti per oli minerali di interesse regionale. La sua destinazione d'uso principale è pertanto costituita dall'attività di deposito per oli minerali del gruppo Gf 2.7 e dall'attività dei relativi uffici tecnici e amministrativi con essa strettamente connessi dal punto di vista funzionale, di pertinenza esclusiva dell'attività principale.

All'interno di questa zona il rilascio dei permessi di costruire per il completamento dei depositi è subordinato al preventivo assenso delle competenti Autorità Regionali e al rispetto delle condizioni stabilite nell'atto abilitativo.

La realizzazione di nuovi impianti di deposito per oli minerali è condizionata alla creazione di una fascia filtro della profondità di m 200, costituita da alberature ad alto fusto sul lato ovest e sud-ovest della zona. Entro tale fascia potranno essere realizzati a permesso di costruire semplici aree di parcheggio a servizio degli impianti esistenti, purché il progetto contempli la contestuale piantagione delle aree relative e di quelle al contorno, secondo i criteri e gli obiettivi di cui al presente comma.

17.2 – Zona B/PL per attività di logistica

La zona B/PL individuata nell'azonamento con simbologia specifica è caratterizzata dalla presenza di attività di logistica. La sua destinazione d'uso è pertanto costituita dalle attività del gruppo funzionale Gf 2.3 e dalle attività complementari con essa strettamente connesse dal punto di vista funzionale, di pertinenza esclusiva dell'attività principale stessa. E' esclusa ogni altra destinazione d'uso.

Sono confermati gli indici, i parametri e le condizioni tutte contemplate dal Piano attuativo e dai successivi atti abilitativi in attuazione delle prescrizioni del PRG.

Art. 18 - Zona B/T - tessuto urbano consolidato terziario

18.1 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale della zona B/T è costituita dalle attività terziarie di produzione di servizi (gruppo funzionale Gf 3). Sono complementari le destinazioni d'uso del gruppo funzionale Gf 4.

Le attività di officina o laboratorio sono compatibili quando risultino di servizio alla principale attività terziaria e ad essa pertinenti. Le attività produttive del gruppo Gf 2 sono considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria di zona, ad eccezione dei sottogruppi 2.3 (attività logistica) e 2.7 (impianti di deposito di oli minerali), ammessi esclusivamente nelle rispettive zone a normativa specifica.

E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 23.

E' esclusa ogni altra destinazione d'uso.

18.2 - Modalità di intervento, indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

Per gli interventi non assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato:

- Uf: 0,7 mq/mq.
- Rc: 50%
- H: m 20,50
- Dc: m 5,00

E' fatto obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SLP superiore a 6.000 mq. Fermi restando Rc, H e Dc, la SLP ammessa è desumibile dall'applicazione dell'indice Uf alla Sf in atto anche nel caso in cui una parte di tale superficie sia destinata dal progetto dell'intervento a opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso devono essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.M. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

18.3 - Insediamenti esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole.

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto Rc esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Per gli interventi di integrale demolizione e ricostruzione è in ogni caso ammesso un incremento del 30% della SLP esistente, anche se la SLP complessiva risulta maggiore di quella consentita in applicazione dei precedenti commi del presente articolo.

Per gli edifici esistenti l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo, anche a seguito di procedure di silenzio-assenso, per interventi comportanti la realizzazione di opere edilizie dovrà contemplare anche la richiesta di modifica della destinazione d'uso dell'unità immobiliare complessiva o della sua parte che risulti utilizzata o da utilizzare in modo difforme da quello originariamente autorizzato.

18.4 - Disposizioni particolari

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, entro i limiti di cui all'art. 12.3 delle presenti norme.

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 $R_c = 10\%$ in aggiunta al R_c di cui al precedente art. 18.2.

Art. 19 - Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato

19.1

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.

Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, 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.

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.

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 del Comune e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e delle sedi della viabilità di livello sovracomunale.

19.2

Nelle aree individuate nell'azzonamento con apposita simbologia, 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, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi), con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato. E' altresì ammessa la realizzazione totalmente o parzialmente in sottosuolo di autorimesse private di pertinenza di edifici esistenti o progettati, a condizione che la relativa copertura sia realizzata in forma di giardino.

19.3

Le aree individuate in azzonamento e destinate a verde privato non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità U_f e del rapporto di copertura R_c .

Nell'ambito di un progetto complessivo riguardante terreni confinanti classificati in parte in zone edificabili e in parte in zona destinata a verde privato, potrà essere proposta una articolazione spaziale differente tra edificio e giardino rispetto a quella prevista dall'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'azonamento e la distanza minima dai confini di proprietà (Dc).

Sono fatte salve le più specifiche prescrizioni di natura regolamentare.

Art. 20 - Zona E - Aree destinate all'agricoltura

20.1 – Definizione

La Zona E comprende le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico, esterne al perimetro dei territori del Parco Agricolo Sud Milano. A tal fine l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati in particolare nelle tavv. DA.06 (Carta condivisa del paesaggio) e DP.02 (Carta della sensibilità paesistica dei luoghi).

20.2 - Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio

Fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 59 della legge regionale 5 marzo 2005, n. 12, 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 come parte integrante agli atti di PGT;
- devono essere mantenuti i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti e lungo quelli non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, individuati nella tav. DA.05 - Carta condivisa del paesaggio;
- le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Nelle aree individuate nell'azonamento a confine con il tessuto urbano consolidato del centro abitato principale è vietato l'insediamento di edifici di ogni tipo destinati alla produzione agricola o alla zootecnia.

20.3 - Edifici e strutture destinate alla zootecnia

L'attività zootecnica è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal R.L.I., nel rispetto delle successive limitazioni.

La realizzazione di ogni tipo di insediamento zootecnico è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione esteso alla St interessata dall'attività produttiva insedianda.

Fatte salve le prescrizioni specifiche di natura regolamentare, in nessun caso gli edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame possono distare meno di 300 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali.

20.4 – Percorsi ciclo-pedonali

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. 21 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

Negli elaborati grafici del PGT è riportato il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), all'interno del quale si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo e del relativo Piano di Settore Agricolo (PSA), che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su eventuali previsioni difformi.

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva rispetto a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività.

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 e in coerenza con la classificazione del PTC in territori e aree.

Agli edifici con destinazione d'uso non agricola compresi nel Parco si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

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

In caso di piani attuativi di aree esterne al Parco ma adiacenti allo stesso, questi devono 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.

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.

Art. 22 - Zone di rispetto e aree non soggette a trasformazione urbanistica

22.1 – Norme generali

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 e a conservarne la pulizia e 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 in loco, anche parziale.

Le zone di rispetto stradale e le zone di rispetto ferroviario hanno l'ampiezza stabilita dalle vigenti normative di settore. Le zone di rispetto cimiteriale sono stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria. L'ampiezza riportata negli elaborati grafici deve pertanto considerarsi indicativa.

Dette zone 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 devono concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

22.2 – Zona di rispetto ferroviario

Nelle zone di rispetto ferroviario è ammessa la realizzazione delle strutture di servizio. Esclusivamente in rapporto con la stazione di Villamaggiore è consentibile l'insediamento delle funzioni commerciali e di pubblico esercizio di normale pertinenza della stazione stessa (bar, tavola calda, edicola e simili), nella quantità strettamente necessaria e comunque non superiore a 600 mq di SLP.

Confermare il limite di 600 mq come nelle NTA del PRG?

22.3 - 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, opere di mitigazione; potrà essere autorizzata la costruzione degli impianti per la distribuzione del carburante, eventualmente integrati dai relativi locali di servizio per la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dall'art. 25 delle presenti norme, e degli impianti di autolavaggio. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili o ambientalmente significative.

22.4 - Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto dei cimiteri sono inedificabili e classificate, quando non destinate dallo specifico Piano a servizi, come aree non soggette a trasformazione urbanistica. La superficie ivi compresa è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione 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.

I servizi ammessi sono limitati ai parcheggi e ai giardini pubblici.

Nei casi di terreni compresi in zona di rispetto cimiteriale e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, pur applicandosi gli indici di edificabilità anche all'area in zona di rispetto, le costruzioni devono concentrarsi fuori da detta zona.

22.5 - Zona di rispetto dei pozzi idrici

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.

La realizzazione di reti di fognatura potrà essere consentita in relazione alla vulnerabilità specifica della risorsa idrica da tutelare e al sistema costruttivo previsto. La domanda di concessione deve essere corredata da relazione tecnica e particolari costruttivi che dimostrino la salvaguardia della falda.

Per le reti esistenti potranno consentirsi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ovvero integrali rifacimenti alle condizioni di cui al comma precedente.

22.6 - Zona di rispetto del reticolo idrico superficiale

La zona comprendente le fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale è individuata nelle tavole di azzonamento del Piano delle regole. In linea generale esse potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tutela e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila). L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

La relativa disciplina è specificamente definita nello studio specifico sul Reticolo Idrico Minore, che deve considerarsi parte integrante delle presenti norme.

22.7 - Zona 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.

All'interno della zona individuata dagli enti competenti in base alle *distanze di prima approssimazione* (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all'esito

positivo delle misurazioni eseguite secondo le indicazioni di cui al DCPM 08.07.2003 e al DM 29.05.2008 per la definizione delle fasce di rispetto.

22.8 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Nelle tavole di azionamento del Piano delle regole sono identificate le aree non soggette a trasformazione urbanistica. In esse, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali, sono ammessi interventi per servizi pubblici o di uso pubblico.

22.9 - Viabilità

Il Regolamento viario allegato in appendice al Piano Generale del Traffico Urbano determina le caratteristiche geometriche e di traffico, nonché la disciplina d'uso dei diversi tipi di strade di competenza comunale. Esso definisce gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete stradale, le componenti di traffico ammesse ed il loro comportamento, nonché la tipologia delle misure che vi si possono adottare. Gli standard geometrici previsti dal regolamento sono da considerarsi cogenti per le strade di nuova realizzazione, e come obiettivo da raggiungere per le strade esistenti.

TITOLO III - Disciplina per specifiche destinazioni d'uso

Art. 23 - Attività commerciali

23.1 – Ammissibilità del commercio al dettaglio

Con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'art. 4 delle presenti norme, le attività del commercio al dettaglio (gruppo funzionale Gf 5) sono ammesse con i seguenti limiti.

Tipologia e classi dimensionali	ZONA					
	Prevalentemente residenziale			Prevalentemente produttivo		
	Lacchiarella, Mettone e Casirate O.		Villamaggiore	A sud della SP 40 (2)	A nord della SP 40	
	A.	N.A.	A. N.A.	A. N.A.	Girasole	Altri ambiti produttivi esistenti o previsti
A. = alimentare N.A. = non alimentare	A.	N.A.	A. N.A.	A. N.A.	A. NA	A. NA
Vicinato - SV fino a 150 mq	Si	Si	Si	Si	Si	Si
MS1 - SV da 150 a 250 mq	Si	Si	Si	Si	Si	No
MS2 - SV da 250 a 1.000 mq (1)	Si (1)	No	Si	No	No	No
MS3 - SV da 1.000 a 1.500 mq	No					
GS: Grandi Strutture - SV > 1.500 mq	No					
(1) Una MS2, generi alimentari, localizzata nell'ambito di trasformazione X. (2) Stabilimenti in fregio alla SP 40 e in ambito urbano (Mamoli e ambito di trasformazione M a servizi privati di interesse generale), centro logistico di Villamaggiore.						

23.2 - Casi specifici e condizioni particolari

Le medie strutture di vendita MS2 - SV da 250 a 1.000 mq – sono subordinate all'approvazione di un Piano Attuativo o, nel caso di aree che sono già state oggetto di piano attuativo vigente, di un permesso di costruire convenzionato.

Sono fatte salve le medie strutture di vendita esistenti o già autorizzate da un Piano Attuativo o da altro atto abilitativo alla data di adozione del Piano delle Regole, per le quali è consentito di ampliarsi in loco e o di trasferirsi, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, nel rispetto delle condizioni sopra prescritte, e 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 è consentito il subentro di attività con SV compresa entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente.

23.3 - Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati a ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250, 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 devono essere previsti appositi accorgimenti o opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree private ricomprese nel lotto di intervento ovvero, se lo stato dei luoghi lo consente, su suolo pubblico.

23.4 - Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di mq 250 devono prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di Piano Attuativo. In particolare i parcheggi a raso devono essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

23.5- Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

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

Art. 24 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (gruppo funzionale Gf 4) sono subordinati al rispetto delle condizioni di cui all'art. 4.5 per le modifiche di destinazione d'uso, oltre che alle disposizioni regolamentari vigenti.

Art. 25 - Impianti per la distribuzione del carburante e di servizio per gli autoveicoli

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf 2.6), ivi compresi i relativi impianti e locali accessori (depositi, pensiline, impianti per autolavaggio o simili e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono ammessi nelle zone di rispetto stradale, nella zona B/PL e negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano ove tale destinazione d'uso sia espressamente consentita.

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

Art. 26 - Servizi pubblici o di uso pubblico e ad attrezzature tecnologiche

Le aree classificate in tale zona sono destinate a servizi pubblici o privati di uso pubblico ovvero ad attrezzature e impianti pubblici o privati di carattere tecnologico. Gli interventi sono soggetti alla verifica delle prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

TITOLO IV – Norme di tutela ambientale e paesaggistica

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

Il documento costitutivo della “Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio” costituisce parte integrante del PGT. Tutti i piani attuativi e i progetti comportanti trasformazione del territorio devono essere coerenti con le prescrizioni ivi contenute. In detto documento è contenuta la normativa relativa alle fasce di rispetto dei corsi d’acqua riportate nella tav. DA.02.

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

28.1 - Immobili assoggettati a tutela

Sono assoggettati alla tutela prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:

- ai sensi degli artt. 10-13, gli immobili identificati nella tav. DA.02, nonché 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 sussistenza di specifico interesse;
- ai sensi dell’art. 142, il territorio compreso entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, per il quale si rinvia altresì all’art. 21 delle presenti norme.

28.2 - Immobili meritevoli di conservazione

Per gli edifici individuati nelle tavole di azzonamento come meritevoli di conservazione, ancorché non interessati da vincoli specifici, di norma è prevista la conservazione: sono ammessi gli interventi di cui all’art. 27.1, lettere a), b) e c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e all’art. 7.2 (ristrutturazione edilizia conservativa) delle presenti norme.

Il progetto degli interventi di cui al comma precedente eccedenti la manutenzione straordinaria 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 relazione sull’impostazione del progetto.

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, da accertarsi con specifiche relazioni tecniche da allegare alle istanze per l’ottenimento degli atti abilitativi, 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.

TITOLO V - Disposizioni particolari

Art. 29 - Piani attuativi adottati o approvati e atti abilitativi in istruttoria

29.1 – Piani attuativi adottati e ambiti oggetto di procedure in corso comportanti variante dello strumento urbanistico generale

Per i Piani attuativi adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e per gli ambiti che alla stessa data sono oggetto di procedure di pianificazione attuativa in corso, o di procedure comportanti variante dello strumento urbanistico generale, identificati nella tav. RP.01 con specifico perimetro, si applicano le seguenti norme.

- a) Per i piani attuativi, nel corso della procedura di approvazione sono integralmente fatte salve le disposizioni del PRG in attuazione del quale detti piani sono stati elaborati; a seguito dell’approvazione definitiva, valgono le

disposizioni di seguito dettate per i piani approvati; nel caso in cui il Piano attuativo non sia approvato, il Piano delle Regole conferma integralmente la disciplina del precedente Piano Regolatore.

- b) Per i SUAP in istruttoria sono fatte salve le procedure di approvazione previste dalla vigente legislazione; nel caso in cui le procedure non si concludano con l'attuazione di quanto previsto dal titolo abilitativo nei termini prescritti, per i relativi ambiti si applica la disciplina delle destinazioni d'uso e degli indici e parametri definiti dalle presenti NTA per la zona B/P.

Nell'ambito della zona A, 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.

29.2 – Piani approvati

Per i piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, che risultano approvati dal Consiglio Comunale alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, valgono le seguenti disposizioni.

- a) Per i piani attuativi per i quali sia stata sottoscritta la convenzione, le relative previsioni di SLP, destinazioni d'uso ammesse e prescrizioni sono integralmente fatte salve. Sono ammesse senza necessità di approvazione di preventiva variante le modificazioni che, nel rispetto delle disposizioni del PRG vigente al momento dell'approvazione, non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo vigente, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti, non ne alterino le destinazioni d'uso, non comportino la diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non modifichino i termini assegnati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Per le modificazioni non rispondenti a tali requisiti è necessaria l'approvazione di una variante del Piano Attuativo.
- b) Per i piani attuativi che alla fine del periodo di validità della convenzione risultano attuati parzialmente, l'Amministrazione Comunale procederà a una ricognizione dello stato di attuazione delle edificazioni e dei relativi obblighi assunti dagli operatori privati, riguardanti in particolare la cessione delle aree e le opere per urbanizzazioni primarie e secondarie. Ove tutti detti obblighi siano stati assolti, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per gli interventi non attuati. In caso contrario, l'Amministrazione Comunale determina la parte non attuata del Piano Attuativo approvato per la quale ogni intervento è subordinato all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo, nel rispetto della normativa vigente al momento dell'approvazione del Piano Attuativo originario.
- c) Per l'atto abilitativo originato dall'applicazione della procedura del SUAP in località Villamaggiore, destinazione d'uso e SLP massima ammessa sono quelle definite dall'atto abilitativo stesso. Eventuali varianti eccedenti quelle consentite dalla relativa convenzione necessitano di approvazione di nuovo atto abilitativo con applicazione della medesima procedura.

29.3 – Atti abilitativi in istruttoria

Per gli atti abilitativi la cui istanza sia stata presentata in data antecedente a quella di adozione del Piano di Governo del Territorio sono integralmente fatte salve le disposizioni del PRG in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti dell'atto abilitativo che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.

Art. 30 - 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 adeguarli.

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. 31 - 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 nuove cave per il prelievo di qualsiasi materiale.

Art. 32 - 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 SLP, 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 miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti per le pareti finestrate.

Art. 33 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

33.1 - Ambiti di esclusione

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 SLP complessiva, sono esclusi:

- i sottotetti negli edifici che conseguano la percentuale minima del 25% di superficie residenziale (di cui all'art. 63, comma 2 della LR 12/05) a seguito di interventi di modifica della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, assentiti dopo la data di adozione del Piano delle Regole;
- i sottotetti realizzati, anche in ambiti di trasformazione del Documento di Piano, in base ad atti abilitativi oggetto di istanza in data successiva alla data di adozione del Piano delle Regole.

Nell'ambito della zona A il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso con esclusione della possibilità di modificare le quote di colmo e di gronda esistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con sottotetto recuperabile ai fini abitativi, è possibile rendere abitabile il sottotetto del nuovo edificio nel rispetto dei limiti di sagoma dell'edificio esistente ovvero dei limiti di altezza massima degli edifici (H), limitando l'altezza netta interna del sottotetto abitabile in funzione della verifica dell'altezza minima dei locali di abitazione, come individuati dal Regolamento di Igiene, pari a m 2,40.

33.2 - Prescrizioni in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato alle seguenti prescrizioni.

Le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda devono essere finalizzate unicamente ad assicurare per tutti i locali di abitazione, come individuati dal Regolamento di Igiene, l'altezza minima di m 1,50 e l'altezza media di m 2,40, da verificare per l'altezza media ponderale dell'unità immobiliare e di ogni locale di abitazione, tenendo interamente conto delle porzioni sottostanti le falde, ivi comprese le eventuali parti soprastanti controsoffittature, qualsiasi sia la relativa destinazione d'uso.

E' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalle presenti NTA.

Il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (SLP x m 3,00) 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 Denuncia di Inizio Attività o 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 Denuncia di Inizio Attività 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. In tal caso il contributo di costruzione è maggiorato nella misura del 20%.

Art. 34 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di piano

Per gli ambiti di trasformazione contemplati dal Documento di Piano che ne prospettano la trasformazione d'uso da produttiva a residenziale subordinata a Piano Attuativo, prima di detta pianificazione sono ammessi con atti abilitativi semplici esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia conservativa senza modifica delle destinazioni d'uso in atto.

Appendice 1: Documentazione a corredo dei piani attuativi

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi devono essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa e i rapporti intercorrenti con le aree circostanti, e devono riportare:

- il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento;
- il calcolo della superficie territoriale da determinarsi mediante rilievo strumentale riferito a un caposaldo certo opportunamente indicato;
- le reti delle urbanizzazioni esistenti, indicandone le modalità di allaccio;
- il progetto delle urbanizzazioni primarie (in riferimento alla normativa vigente in materia di esecuzione di opere di urbanizzazione di cui al D.Lgs. 163/06 e s.m.i.) riguardante in particolare la viabilità veicolare, pedonale e ciclabile con relativa connessione alle infrastrutture viarie esistenti;
- l'impegno da parte del lottizzante alla manutenzione e gestione 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;
- l'impegno da parte del lottizzante alla manutenzione dei corsi d'acqua per i quali è prevista la conservazione a cielo aperto ove questi siano compresi entro il perimetro del piano attuativo;
- l'identificazione certa delle disposizioni con carattere di prescrizione vincolante e di quelle con carattere di indirizzo non prescrittivo.

Nei casi in cui il Piano Attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.

In presenza di elettrodotti si devono corredare i piani attuativi con l'individuazione delle fasce di rispetto dei medesimi calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

Per ulteriore specificazione, di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi, siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2 Piani attuativi in aree libere

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

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto deve contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo e a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica, da redigere secondo le indicazioni e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.
- l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di Piano Attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Devono essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.

Appendice 2: Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII

1 Obiettivi generali

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata sono indicati all'art. 8, e in particolare riguardano:

- recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di interventi di edilizia sociale.

Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e dal Piano dei servizi.

2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

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

2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- le zone individuate come aree agricole;
- gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.

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

2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII devono presentare le seguenti caratteristiche:

- a) Devono trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, indipendentemente dalle dimensioni dell'area coinvolta. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura e all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.

- b) Devono trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree.
In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.
- c) Devono trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII devono sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale le proposte di PII devono risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Ove tale coerenza non sia riscontrata, la proposta sarà valutata con riferimento:

- agli effetti positivi sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
- all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 2.2;
- alla qualità complessiva del progetto.

2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII devono garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII deve essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche ovvero a una riqualificazione delle attrezzature esistenti, in particolare di quelle per le quali l'intervento proposto determina un incremento di domanda.

Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si devono seguire i criteri di seguito esposti:

- a) Reperimento di aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, devono essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali e alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi o della programmazione triennale delle opere pubbliche.
- b) Reperimento di aree per attrezzature pubbliche all'esterno dei comparti di PII
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi o dalla programmazione triennale delle opere pubbliche.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo.

3. Documentazione minima da produrre a corredo delle proposte di PII

La documentazione minima da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:

- 3.1 Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1/5.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
La rappresentazione deve essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
- 3.2 Quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica gravanti sull'area di intervento.
- 3.3 Stato di fatto degli ambiti di intervento, da realizzare utilizzando idonee cartografie georeferenziate indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
- 3.4 Estratto del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.

- 3.5 Progetto planivolumetrico, almeno in scala ~~1/1.000~~–1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.
- 3.6 Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
- 3.7 Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.
- 3.8 Documentazione fotografica che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
- 3.9 Relazione tecnica contenente in particolare:
- descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
 - dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità e ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
 - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità.
- 3.10 Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzi in particolare:
- l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.
- 3.11 Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai proponenti e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.