

Comune di Vittuone  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE

Estensore

ING STEFANO FRANCO  
Studio Ambiente e Territorio  
212021 – Angera (VA) – Vicolo Borromeo 9  
M: 347.3907090 | E: info@studioambienteterritorio.it

Responsabile  
tecnico

Ing. Stefano Franco

### PIANO DELLE REGOLE

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PR 1

rev.00 | Data: Febbraio 2026

L'elaborato contiene le norme tecniche di Attuazione della variante al Piano di Governo del Comune di Vittuone (MI).

*I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.*

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*  
*Responsabile di progetto*

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a 'D' with a horizontal line, and another horizontal line at the end.

con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*  
Alessia Garbi *Dottoressa in Pianificazione Territoriale*

## Indice

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
Articolo 1    Applicazione del Piano.....	5
Articolo 2    Elaborati grafici di Piano .....	6
Articolo 3    Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi .....	7
Articolo 4    Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà .....	8
Articolo 5    Categorie di destinazione d'uso .....	9
Articolo 6    Modalità di intervento sugli edifici esistenti .....	10
Articolo 7    Costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme.....	11
Articolo 9    Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani .....	11
<b>TITOLO II. ZONE A VINCOLO SPECIALE .....</b>	<b>12</b>
Articolo 10    Rispetto stradale e ferroviario.....	12
Articolo 11    Rispetto corsi d'acqua .....	12
Articolo 12    Rispetto pozzi e sorgenti .....	13
Articolo 13    Rispetto impianti tecnologici e trattamento delle acque .....	14
Articolo 14    Rispetto cimiteriale.....	14
Articolo 15    Siti Radio Base .....	14
Articolo 16    Fasce di rispetto elettrodotti e gasdotti .....	14
<b>TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>	<b>15</b>
Articolo 17    Identificazione ambiti e modalità di intervento .....	15
Articolo 18    Recinzioni.....	15
Articolo 19    Interventi minori.....	16
Articolo 20    Opere di urbanizzazione primaria .....	16
Articolo 21    Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato (PDCC) .....	16
Articolo 22    Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento all'interno del tessuto urbano consolidato .....	16
Articolo 23    Piani attuativi e Programmi Integrati d'Intervento in vigore .....	17
<b>DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....</b>	<b>18</b>
Articolo 24    Applicabilità delle presenti norme .....	18
Articolo 25    Modalità di attuazione degli interventi .....	18
Articolo 26    Parametri urbanistico-edilizi.....	18
Articolo 27    Norme particolari .....	18
Articolo 28    Disciplina delle destinazioni d'uso.....	19
<b>DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEGLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE .....</b>	<b>21</b>
Articolo 29    Applicabilità delle presenti norme .....	21
Articolo 30    Modalità di attuazione degli interventi .....	21
Articolo 31    Parametri urbanistico-edilizi.....	21

Articolo 32	Disciplina delle destinazioni d'uso.....	21
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEGLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE .....		22
Articolo 33	Applicabilità delle presenti norme .....	22
Articolo 34	Modalità di attuazione degli interventi .....	22
Articolo 35	Parametri urbanistico-edilizi.....	22
Articolo 36	Disciplina delle destinazioni d'uso.....	22
Articolo 37	Norme particolari .....	22
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEGLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE TERZIARIO .....		23
Articolo 38	Applicabilità delle presenti norme .....	23
Articolo 39	Modalità di attuazione degli interventi .....	23
Articolo 40	Parametri urbanistico-edilizi.....	23
Articolo 41	Disciplina delle destinazioni d'uso.....	23
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI .....		24
Articolo 42	Applicabilità delle presenti norme .....	24
Articolo 43	Modalità di attuazione degli interventi .....	24
Articolo 44	Parametri urbanistico-edilizi.....	24
Articolo 45	Disciplina delle destinazioni d'uso.....	24
Articolo 46	Norme particolari .....	24
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE .....</b>		<b>25</b>
Articolo 47	Aree agricole.....	25
Articolo 48	Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola .....	25
Articolo 49	Aree boscate.....	25
Articolo 50	Cascine storiche in località extra urbane.....	26
<b>TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO .....</b>		<b>27</b>
Articolo 51	Parco Agricolo Sud Milano.....	27
<b>TITOLO VI - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE.....</b>		<b>28</b>
Articolo 52	Ambito di applicazione .....	28
Articolo 53	Aree da destinare agli insediamenti commerciali .....	28
<b>TITOLO VII - NORME PARTICOLARI E FINALI.....</b>		<b>29</b>
Articolo 54	Volumi tecnici ed impianti tecnologici .....	29
Articolo 55	Norme per l'esercizio degli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti e a servizio della viabilità stradale.....	29
Articolo 56	Recupero di sottotetti ai fini abitativi.....	30
Articolo 57	Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano .....	30
Articolo 58	Modalità di entrata in vigore delle presenti norme .....	30

<b>TABELLE E SCHEDE.....</b>	<b>31</b>
TABELLA A - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI .....	31
TABELLA B - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO .....	36
<b>SCHEDA – AREE DI SVILUPPO (AS) .....</b>	<b>37</b>
SCHEDA   AS 1a (ex PL2) .....	37
SCHEDA   AS 1b (ex PL12) .....	38
SCHEDA   AS 1c (ex B/D1) .....	39
<b>SCHEDA – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII) .....</b>	<b>40</b>
SCHEDA   PII 1a .....	40
SCHEDA   PII 1b .....	40
<b>SCHEDA – AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA (APR) .....</b>	<b>41</b>
SCHEDA   APR 1 .....	41
SCHEDA   APR 2 (ex APR 7c) .....	41
SCHEDA   APR 3 (ex APR 8) .....	41

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1      Applicazione del Piano

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T. e fornisce le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Eventuali deroghe alle presenti Norme di Piano sono ammissibili soltanto nei casi e con le procedure di cui all'art. 40 della L.R. 12/05.
4. Nel caso si rilevi contrasto tra i vari atti e documenti che formano il P.G.T. prevalgono le indicazioni della tavola in scala di maggior dettaglio e nel caso di divergenza tra tavola grafica e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate N.d.P.), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
6. Gli interventi edilizi (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione) sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dal D.P.R. 380/2001 e da ogni norma, statale e regionale, vigente in materia.
7. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:
  - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO | (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);
  - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA | (strumenti attuativi e altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale).
8. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il Piano delle Regole non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare. Tali Piani non costituiscono variante agli atti di PGT se rispettano gli indici e le prescrizioni delle zone in cui ricadono e se prevedono dotazioni territoriali pubbliche e/o servizi in quantità maggiore di quelle previste per le relative zone o per le funzioni proposte.
9. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nella presente normativa e nelle schede d'ambito allegate e sono parte integrante delle stesse.
10. La Commissione per il Paesaggio, nominata ai sensi del relativo Regolamento, oltre ad esprimere pareri attribuiti da norme nazionali o regionali, si esprime con parere motivato nei seguenti casi:
  - a) opere pubbliche comunali o realizzate a scomputo da enti/privati ove sia presente impatto paesaggistico;
  - b) interventi di arredo urbano;
  - c) interventi sul verde pubblico (ad eccezione della manutenzione ordinaria);
  - d) piani attuativi;
  - e) permessi di costruire convenzionati
  - f) interventi edilizi da realizzare nei centri e nuclei di antica formazione.

## Articolo 2 Elaborati grafici di Piano

1. Le tavole hanno carattere prescrittivo, fatto salvo quanto previsto all'art. 1 comma 4) delle presenti norme.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, etc.) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

### A. DOCUMENTO DI PIANO

- |        |   |
|--------|---|
| - DP 1 | Quadro ricognitivo e conoscitivo              |
| - DP 2 | Scenario strategico e determinazioni di Piano |
| - DP 3 | Carta delle strategie di Piano                |
| - DP 4 | Carta delle previsioni di Piano               |
| - DP 5 | Carta condivisa del paesaggio                 |
| - DP 6 | Classi di sensibilità paesaggistica           |
| - DP 7 | Valutazioni di compatibilità con il PTM       |

### B. PIANO DEI SERVIZI

- |          |   |
|----------|---|
| - PS 1   | Norme del Piano dei Servizi                                   |
| - PS 2   | Relazione del Piano dei Servizi                               |
| - PS 3   | Sistema dei servizi esistenti e in progetto                   |
| - PS 3.1 | Sistema dei servizi esistenti e in progetto – Aree verdi      |
| - PS 3.2 | Sistema dei servizi esistenti e in progetto – Aree Parcheggio |
| - PS 4   | Rete ecologica comunale                                       |

### C. PIANO DELLE REGOLE

- |          |  |
|----------|--|
| - PR 1   | Norme Tecniche di Attuazione   |
| - PR 2   | Relazione sul Consumo di suolo e Bilancio ecologico del suolo                |
| - PR 3   | Disciplina del territorio  |
| - PR 3.n | Disciplina del territorio – quadro 1:2.000                                   |
| - PR 4   | Carta del consumo di suolo al 2014   |
| - PR 5   | Carta del consumo di suolo della Variante PGT e Bilancio Ecologico del Suolo |
| - PR 6   | Carta dei vincoli  |
| - PR 7   | Modalità di intervento all'interno del Nucleo di Antica Formazione           |

### **Articolo 3 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi**

1. Per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda allo schema di Regolamento edilizio Comunale redatto da Regione Lombardia con D.G.R. n. XI/695 del 24 ottobre 2018.
2. Ai fini esemplificativi viene riportata in allegato alle seguenti Norme, la Tabella A contenente le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi.
3. Aree di pertinenza
  - a) Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e 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 SL massima consentita dalle presenti norme.
  - b) Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT 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 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. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.
  - c) Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, al di fuori delle procedure della pianificazione attuativa, è consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto solo se le aree hanno il medesimo azionamento. In caso di trasferimento dei diritti volumetrici occorre che i promotori dell'iniziativa dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia di tutte le proprietà tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo.
4. Parcheggi privati pertinenziali
  - a) Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici destinati a parcheggio previsti dal PS, negli interventi edilizi di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia od urbanistica comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione e/o aumento delle unità immobiliari residenziali, devono essere assicurate, apposite superfici per i parcheggi privati di pertinenza nella misura prevista dalle norme di ambito. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, in ambito residenziale, si ottiene moltiplicando la SL, al lordo degli scomputi previsti dalla normativa, per l'altezza virtuale di m 3,00.
  - b) Ogni stallo (posto auto) per autovetture deve avere le dimensioni minime pari a m 2,50x5,00, al netto delle pareti divisorie e perimetrali e degli spazi di accesso e manovra, e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.
  - c) Nel caso di interventi edilizi, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere l'obbligo sopra enunciato, è possibile monetizzare, in parte, la dotazione prescritta, corrispondendo al Comune una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi. La monetizzazione potrà avvenire solo a seguito di accettazione da parte della Giunta Comunale di atto unilaterale d'obbligo. In ambito residenziale dovrà essere sempre reperito almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa



5. Spazi aperti e giardini

- a) È possibile installare nelle aree di pertinenza delle abitazioni, manufatti leggeri prefabbricati per il ricovero degli attrezzi da giardino in deroga alla verifica della superficie coperta e della SL ammissibile purché non superino la dimensione in pianta di m 2,50 x 2,50 ed altezza complessiva di 2,50 (estradosso copertura). Tali manufatti potranno essere installati anche a confine di proprietà. Sono altresì ammessi in deroga alla verifica del rapporto di copertura e SL i manufatti prefabbricati leggeri quali gazebo (con struttura semplicemente infissa nel terreno e/o ancorata a terra mediante bullonatura) dotati di copertura amovibile purché non superino le dimensioni in pianta di m 3,00 x 3,00, altezza massima complessiva di m 2,50, installati anche a confine di proprietà.

**Articolo 4 Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini di proprietà**

1. La distanza (D) tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà sono disciplinate come segue, fatto salvo quanto previsto dall'art. 873 e segg. c.c. e dall'art. 9, comma 1, n. 2 D.M. 1444/1968. Le distanze, misurate in proiezione orizzontale comprensiva di ogni oggetto ad esclusione delle grondaie inferiori a m 1,20, sono prescritte come segue.

**Distanze minime tra fabbricati - (Df)**

- In tutte le zone è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze dei fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture realizzate in corrispondenza di locali abitabili.
- Tale parametro si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00. La norma non si applica nel caso di scaffali di uno stesso edificio (nicchie, verande, logge).
- In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, come previsto dall'art. 2bis comma 1ter del DPR 380/2001
- Le nuove edificazioni, ricostruzioni e ristrutturazioni urbanistiche destinate all'allevamento zootecnico e agli impianti di produzione di biogas devono rispettare una distanza minima di 200 m dagli edifici.

**Distanze minime dalle strade - (Ds)**

- Distanza minima misurata in metri - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica o una vicinale aperta al pubblico transito e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT.
- Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del Codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di 4,00 m dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di 2,00 m dal filo strada.
- La distanza di arretramento stradale come sopra specificata, da rispettare nelle nuove costruzioni, o negli ampliamenti, che non siano di sopraelevazione, sono quelle previste dalle norme vigenti e comunque non inferiori a:
  - m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
  - m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
  - m. 15,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

- per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento nel tessuto dell'attività produttiva, commerciale, direzionale la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale deve essere comunque almeno di m 7,50.
- Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito del tessuto consolidato se riferite ad allineamenti con edifici preesistenti, anche se non costituiscono cortina edificata continua a ciglio strada.
- Sono ammesse distanze inferiori solo tra edifici previsti da un piano attuativo corredato di previsioni plani volumetriche, per le strade da essi previste.

**Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà - (Dc)**

- La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà e di zona deve essere pari alla metà dell'altezza dei fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di m 5,00.
- È ammessa la costruzione a confine anche nei seguenti casi:
  - ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza, sia orizzontale che verticale, della costruzione esistente
  - ove si tratti di autorimessa o di locale accessorio di servizio, con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,50;
  - ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione registrata e trascritta;
- Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e degli impianti a rete di interesse pubblico o collettivo possono essere realizzate anche a confine o a distanze inferiori di quelle stabilite ai capoversi precedenti, se hanno un'altezza massima di m 3,00.

**Articolo 5      Categorie di destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato/assentito ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 6 agosto 1967 n° 765); solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella. B (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo. Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella Tabella B, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta al Settore competente.
3. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche
4. Le presenti norme indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa (come evidenziato nella Tabella B).
5. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle norme.

6. Le variazioni di destinazione d'uso seguono l'iter definito dalla normativa nazionale e/o regionale e scontano, se dovuti, i maggiori oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione per la nuova destinazione nonché la quantità maggiore di spazi per servizi pubblici o di uso collettivo (standard)

#### **Articolo 6      Modalità di intervento sugli edifici esistenti**

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il P.G.T. agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione plurifunzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 25% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
4. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo si tratti di esercizi di vicinato ex art. 4 D.Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
5. È altresì previsto dall'art 51 bis della medesima legge, richiamata al comma precedente, l'utilizzo temporaneo di aree ed edifici dismessi o inutilizzati, previa stipula di una convenzione, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione. Tale uso temporaneo, non comporta il mutamento di destinazione d'uso e non è soggetto alle disposizioni previste dall'art.51 della L.R. n.12 /2005.
6. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici e i precedenti commi, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al DPR 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.  
Sono ammessi altresì gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, secondo quanto disciplinato dall'art.38 delle presenti Norme al quale si rimanda.
7. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
8. Nel Tessuto residenziale consolidato di cui al successivo Titolo III, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, purché gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica di zona, e solo tramite provvedimento abilitativo ai sensi della normativa vigente. Il mutamento di destinazione d'uso nelle aree di trasformazione è anche ammesso nell'ambito di piani attuativi in corso d'esecuzione e non muta la qualificazione dell'intervento purché gli stessi usi perseguiti siano previsti dalla normativa specifica di zona.
9. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, purché gli stessi usi siano previsti dalla normativa specifica dell'ambito.

## **Articolo 7      Costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme**

1. Le costruzioni esistenti, in contrasto con le destinazioni definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Lorda ed il mantenimento della destinazione d'uso.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe, ai sensi della vigente normativa, e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
3. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza mutamento della destinazione d'uso.
4. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto, oltre a quanto previsto dal precedente comma 1, di interventi volti all'adeguamento rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

## **Articolo 9      Efficacia del Piano e rapporti con gli altri Piani**

1. Il Piano delle Regole, in relazione alle strategie fondamentali assunte per la gestione dei soprassuoli fa riferimento generale ai seguenti piani, progetti e studi di settore che saranno avviati, e progressivamente sviluppati dalla Città Metropolitana di Milano e degli altri enti territoriali interessati:
  - a. Studi di approfondimento in materia di assetto idrogeologico e difesa del suolo relativi alle fasce fluviali, all'analisi e valutazione di pericolosità, alla definizione degli aspetti normativi;
  - b. Componente agricola del PTM finalizzato alla individuazione delle politiche e delle risorse per la tutela ed il miglioramento dell'attività agricola e dell'allevamento;
  - c. Componente delle infrastrutture di mobilità del PTM;
  - d. Componente del rischio industriale rilevante (RIR);
  - e. Piano di indirizzo forestale (PIF) di Città Metropolitana
  - f. Parco Agricolo Sud Milano

## **TITOLO II. ZONE A VINCOLO SPECIALE**

### **Articolo 10 Rispetto stradale e ferroviario**

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli elaborati di P.G.T., come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del D.Lgs. 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previo ottenimento di parere/autorizzazione dall'ente proprietario e/o gestore.
3. Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima, se edificabile, è per intero computabile ai fini edificatori, che dovranno essere sviluppati al di fuori delle fasce di rispetto.
4. In tali fasce di rispetto si applicano in ogni caso le disposizioni, le classificazioni e le norme vigenti.
5. La sede ferroviaria è costituita dalle aree e dalle infrastrutture legate alla mobilità su ferro ed è destinata ad impianti ferroviari e comprende la destinazione a:
  - binari di corsa e relative fasce di rispetto e salvaguardia, delimitate ai sensi del D.P.R. 753/80;
  - scali con attrezzature ed edifici connessi.Ad essa si applicano le relative disposizioni vigenti all'atto di ogni singolo intervento con le conseguenti procedure.
6. Sulle aree destinate ad impianti ferroviari sono consentiti, con idoneo titolo abilitativo, tutti gli interventi che riguardano le infrastrutture relative ai binari di corsa e gli scali, con attrezzature ed edifici connessi.
7. Entro le fasce di rispetto ferroviarie non sono consentiti gli interventi di:
  - trasformazione e riuso degli edifici privati o di parte di essi,
  - aumento del volume o della superficie lorda di pavimento degli edifici privati, salvo specifica deroga rilasciata dall'ente gestore dell'impianto ed in ragione delle specifiche necessità che debbono, di volta in volta, risultare da apposito atto di asservimento,
  - nuova edificazione,
  - ricostruzione e ristrutturazione urbanistica.
8. Le fasce di rispetto ferroviarie, pur nelle limitazioni imposte in ragione della sicurezza dell'impianto e del suo esercizio, devono essere impiegate quale zona di riqualificazione ambientale mediante:
  - opere di rimodellazione dei suoli,
  - realizzazione di sistemi di abbattimento del rumore,
  - opere di rimboschimento e di potenziamento dell'apparato verde.
9. La messa a dimora di alberi per la creazione di filari lungo le linee ferroviarie e le strade dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti norme che disciplinano le fasce di rispetto di tali infrastrutture.

### **Articolo 11 Rispetto corsi d'acqua**

1. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.
2. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona gravata da vincolo è determinata in 150 m.

3. In queste zone sono vietate:
  - a) le alterazioni morfologiche (discariche e movimenti di terra a fini agricoli);
  - b) le nuove edificazioni anche ad uso agricolo o zootecnico, dettando prescrizioni circa la compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni ammesse;
4. In queste zone è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.
5. In queste zone è consentita:
  - a) la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;
  - b) la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;
  - c) le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.
6. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.
7. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:
  - a) entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
  - b) entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni; i movimenti di terreno.
8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma 6, sono ammesse, a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.
9. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse:
  - a) ai sensi dell'art. 95 del r.d. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
  - b) le opere previste dagli artt. 97 e 98 del r.d. 523/1904, previa autorizzazione regionale.
10. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868, nonché le disposizioni del Consorzio Est Ticino Villoresi.
11. Per tutto quanto non espressamente previsto dai commi precedenti, si applicano le vigenti norme di Polizia Idraulica o comunque sovraordinate.

## **Articolo 12      Rispetto pozzi e sorgenti**

1. Le zone di rispetto per approvvigionamento idrico sono individuate con apposita grafica nelle tavole prescrittive del piano.
2. Tali zone hanno lo scopo di assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare a consumo umano. In dette zone si applica quanto previsto dagli artt. 5 e 6 del D.P.R. n.236/1988, che impongono divieti per attività e destinazioni d'uso dei suoli in esse compresi.
3. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del D.L. 258/2000 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognatura, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del citato Decreto Legislativo, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
4. In relazione ai pozzi di emungimento acqua potabile, nelle cui fasce di rispetto vigono i vincoli previsti dal D.Lgs 152/06 (per quanto concerne la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e

sotterranee destinate al consumo umano), nonché di quanto previsto dalla D.G.R. 7/12693 del 10/04/2003, che all'allegato 1 riporta le "Direttive per l'attività all'interno delle fasce di rispetto", deve essere prevista la verifica delle condizioni relative alla realizzazione delle fognature, opere di edilizia, delle opere viarie, e di infrastrutture di servizio e dell'attuazione delle pratiche agronomiche.

#### **Articolo 13      Rispetto impianti tecnologici e trattamento delle acque**

1. Le fasce di rispetto per il trattamento delle acque sono individuate nelle tavole prescrittive del piano, nonché nella specifica analisi geologica specialistica, alla quale si rimanda per le prescrizioni di dettaglio. Queste zone sono vincolate ai sensi della vigente normativa e permane vincolo di inedificabilità.
2. Deve essere prevista una fascia di inedificabilità assoluta come da prescrizione del Gestore della rete.

#### **Articolo 14      Rispetto cimiteriale**

1. Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni se non quelle a destinazione cimiteriale, nonché sono consentite le opere di cui ai commi 2 e 3. Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U della Legge Sanitaria 27/07/1934 n. 1265 e successive integrazioni.
2. Nelle fasce di rispetto cimiteriali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - verde attrezzato, piazze e altri spazi pedonali attrezzati stabilmente;
  - attrezzature sportive purché non costituite da edifici;
  - parcheggi pubblici o di uso pubblico per autoveicoli
  - rete stradale e piste ciclopeditoni
3. Su tali aree è consentita l'installazione di attrezzature al servizio del cimitero quali piccoli chioschi per la vendita di fiori, a condizione che siano realizzati in modo decoroso, consoni al luogo. Nel caso di interventi realizzati da privati l'edificazione deve essere preceduta da atto convenzionale nel quale si fissano i tempi di durata dell'installazione, gli oneri di manutenzione e l'obbligo di rimozione a spese dell'operatore da attuare a richiesta dell'Amministrazione comunale.

#### **Articolo 15      Siti Radio Base**

1. Si tratta delle localizzazioni comunali, su aree pubbliche e private, dei siti radio base a supporto della telecomunicazione.
2. Questi impianti sono assoggettati alle normative vigenti ed a un regolamento locale.

#### **Articolo 16      Fasce di rispetto elettrodotti e gasdotti**

1. Si tratta dei volumi di rispetto generati da elettrodotti e gasdotti. La loro dimensione, ai sensi della legge vigente, è proporzionale alla potenza dell'infrastruttura oppure varia in funzione della pressione di esercizio.

### **TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **Articolo 17 Identificazione ambiti e modalità di intervento**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
  - a. I Nuclei di Antica Formazione (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 23 al 27)
  - b. Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 28 al 31)
  - c. Gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo-artigianale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 32 al 35)
  - d. Gli ambiti a carattere prevalentemente commerciale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 36 al 39)
  - e. I beni storico-artistici monumentali (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 40 al 44)
  - f. Le attrezzature pubbliche e di uso pubblico (vedi Piano dei Servizi)
  - g. Gli impianti per la distribuzione di carburante (vedi articolo 53)
  - h. I Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento in vigore (vedi articolo 22 e schede PII)
  - i. Le aree di Sviluppo (vedi schede AS)
  - j. Gli ambiti di progettazione (vedi schede APR)

#### **Articolo 18 Recinzioni**

1. È consentita la recinzione dell'area di proprietà, utilizzando le tipologie previste dal presente articolo, a condizione che l'uso dell'area o del manufatto su di essa sia conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione dell'istanza.  
Non è consentito recintare una o più aree quando ciò configurerebbe una lottizzazione di fatto non approvata. È inoltre vietata la recinzione di un'area quando essa è finalizzata a consentire un utilizzo della stessa in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione dell'istanza.
2. Le recinzioni che interessano, in tutto o in parte, aree destinate a uso pubblico, collettivo o con previsione di destinazione pubblica, sono consentite solo previo accordo con l'Amministrazione Comunale.
3. I manufatti delle recinzioni, prospicienti aree pubbliche, devono rispettare le seguenti caratteristiche:
  - L'altezza massima consentita è di m 2,00 di cui m 0,50 con zoccolatura piena e la parte soprastante in cancellata metallica trasparente. Possono essere realizzati pilastri e brevi tratti completamente o parzialmente in muratura piena unicamente al fine di garantire la sicurezza dei cancelli scorrevoli e per ragioni di composizione architettonica.
  - I pilastri della recinzione e l'eventuale copertura della zona d'ingresso non possono avere altezza superiore a m 2,50 ed occupare il suolo pubblico.
  - Nel caso in cui la recinzione sia costruita in prosecuzione o tra recinzioni esistenti, essa deve avere l'altezza complessiva e quelle parziali della zoccolatura pari a quella della cancellata confinante più bassa, anche in difformità dalle altezze suindicate e deve avere disegno, materiali e caratteristiche simili a quella di maggior pregio.
  - Devono essere realizzati smussi in corrispondenza degli incroci con cateti di misura pari ad almeno la larghezza della semisede stradale, compreso il marciapiede o la banchina, e, in ogni caso, non inferiore a m 3,00.
  - Nei Piani attuativi le recinzioni poste sullo stesso lato della via o spazio pubblico devono essere uguali.
4. Gli accessi carrai devono essere arretrati di 4 m rispetto alla linea della recinzione. Ove la caratteristica della strada lo consenta, quando cioè si tratti di strada locale non attraversata da traffico di transito o di strada o spazio pubblico di forma e dimensione sufficiente a consentire una sosta provvisoria in



attesa della svolta nel passo carraio, e in presenza di apertura automatizzata potrà essere richiesta deroga all'arretramento.

#### **Articolo 19 Interventi minori**

1. Sono considerati minori i seguenti interventi:
  - a) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - b) coperture stagionali destinate a proteggere le colture, i piccoli animali allevati all'aria aperta nelle aree destinate all'agricoltura e gli allevamenti equini connessi alle attività agricole definite dal punto 2 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08;
  - c) strutture temporanee di cantiere.
2. Tali interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo purché nel rispetto delle normative di settore vigenti.

#### **Articolo 20 Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.

#### **Articolo 21 Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato (PDCC)**

1. Nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale e nei casi indicati dalle presenti norme o nelle Tavole di azionamento del Piano delle Regole, i soggetti, sia pubblici che privati, potranno presentare richiesta di permesso di costruire convenzionato.
2. I contenuti del Permesso di Costruire Convenzionato sono definiti dalle vigenti leggi.
3. Trovano applicazione, per quanto non previsto, le norme sulla pianificazione attuativa.

#### **Articolo 22 Piani attuativi e Programmi Integrati d'intervento all'interno del tessuto urbano consolidato**

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi.
2. I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.
3. Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede allegate alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante, si intendono vincolanti ed obbligatorie.
4. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunitamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.
5. È fatto obbligo al soggetto attuatore del Piano Attuativo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono.
6. Nei Piani Attuativi, nei cui ambiti non siano individuate specificatamente aree per servizi pubblici o di interesse collettivo, la convenzione deve prevedere la cessione e/o la monetizzazione delle aree per "servizi collettivi" medie, definite in ragione di mq 26,50 per abitante teorico insediabile; la monetizzazione, pari a 11,00 mq/ab teorico insediabile, per la realizzazione di opere indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si rendono necessarie per la riqualificazione dei servizi collettivi

nell'ambito urbano, tenuto conto, anche, delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi. Per le destinazioni non residenziali la convenzione deve prevedere la cessione e/o monetizzazione delle aree per "servizi collettivi" pari al 15% della SL realizzata;

7. È fatto altresì obbligo al soggetto attuatore di reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura prevista dalle norme di zona, se non diversamente specificato all'interno delle schede d'ambito.
6. È facoltà dei privati predisporre un Piano urbanistico attuativo anche nei casi in cui ciò non sia richiesto espressamente dalle presenti Norme. Tale piano non costituisce variante agli atti di PGT se presenta le caratteristiche di cui al precedente art. 1, comma 8.
7. Il Piano Attuativo, pur prendendo in esame l'intero ambito o proprietà ovvero isolato, può prevedere la formazione di "unità di intervento" o "comparti":
  - che possono avere tempi di realizzazione diversi,
  - che possono proporre - nel rispetto dei diritti dei singoli - atti convenzionali limitati ad una porzione funzionale.

Il Piano deve, inoltre, dimostrare la correttezza tipologico-compositiva dell'intervento proposto prendendo in considerazione anche gli edifici ed i manufatti dell'immediato intorno.

### **Articolo 23      Piani attuativi e Programmi Integrati d'Intervento in vigore**

1. I Piani e i Programmi del presente articolo rimangono in vigore sino alla scadenza della convenzione che li regola.
2. In fase di esecuzione i Piani attuativi possono essere variati nei modi e nei limiti di cui alle specifiche disposizioni in materia, salvo i casi in cui il Piano delle Regole e le sue norme o le convenzioni stipulate tra le parti in attuazione di Piani attuativi, esplicitamente, non lo escludano o limitino tale facoltà.
3. I piani attuativi entrati in vigore precedentemente all'approvazione del Piano delle Regole durano fino alla scadenza così come fissata dalle specifiche norme convenzionali; essi mantengono, fatti salvi nuovi accordi tra le parti, i limiti planovolumetrici determinati convenzionalmente. Le parti possono integrare la convenzione, comunque denominata, sia per abbreviare i tempi di realizzazione sia per prolungarli. In quest'ultimo caso la convenzione deve essere aggiornata per quanto attiene anche agli impegni economici assunti dall'operatore o dei suoi aventi causa.

## DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### Articolo 24 Applicabilità delle presenti norme

1. Le norme contenute nel presente articolo e nei successivi fino all' art. 28 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno dei Nuclei di Antica Formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono costituiti da agglomerati di antica formazione, che conservano, almeno parzialmente, le caratteristiche architettoniche degli edifici o dell'impianto urbano originario.

### Articolo 25 Modalità di attuazione degli interventi

1. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono consentite le seguenti opere edilizie da condurre sui manufatti esistenti:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia (fermo restando che sugli immobili vincolati potranno essere attuate solo operazioni di restauro rigoroso).
2. Dette opere sono assentite mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

### Articolo 26 Parametri urbanistico-edilizi

1. Sono confermati gli indici urbanistici ed edilizi esistenti
2. Sono ammesse altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti.
3. Le distanze tra i fabbricati devono essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 1444/68.
4. Unicamente attraverso apposito Permesso di Costruire Convenzionato, gli edifici rustici e i fienili compresi all'interno del NAF, che possono garantire altezze utili interne abitabili senza modificare l'altezza di gronda e di colmo della copertura, sono in tutto destinabili alla funzione residenziale e compatibili,
5. *Parcheggi*: 1 mq/10 mc della volumetria con un minimo di un posto auto per unità abitativa

### Articolo 27 Norme particolari

1. Laddove il grado di conservazione degli elementi linguistici e tipo/morfologici originari degli edifici ne consenta la riconoscibilità, essi verranno presi preliminarmente quale fondamento per la redazione del progetto e per l'individuazione degli elementi edilizi. Ove tale riconoscibilità degli elementi originari viene a mancare, negli interventi edilizi dovranno essere seguite le linee generali di cui ai punti successivi.
2. Gli elementi architettonici e coperture devono essere progettati e realizzati con le caratteristiche architettoniche e i materiali che seguono:
  - copertura a falda con manto in coppi di cotto a canale o portoghesi. La morfologia della copertura deve essere di tipo tradizionale e armonizzata con quelle circostanti. In caso di sostituzione totale del manto di copertura le tegole marsigliesi non sono consentite.È consentita la sostituzione del manto di copertura esistente con lastre isocoppo (finto coppo e/o similcoppo), purché sagomate a forma di coppo tradizionale, che ne replichi l'effetto estetico per finiture, colore e tonalità.

- gronda inclinata come la falda, in travetti in legno a vista e sotto gronda in assito in legno; in alternativa anche piana in lastre di pietra o cemento decorativo sagomato con disegni tradizionali o intonacata e tinteggiata se coerente con l'analisi storica del fabbricato esistente;
  - coprigiunti, scossaline, cappellotti, canali di gronda e pluviali in rame o materiale di colore simile (no materiale plastico);
  - ripiani in vista dei balconi in lastre e, ove presenti, mensole in pietra;
  - ringhiere e parapetti dei balconi in ferro lavorato di foggia tradizionale, verniciato in colore nero o grigio cupo;
  - davanzali e soglie in pietra naturale;
  - portelloni dei box, in vista, in legno a listoni (anche solo rivestimento) a due ante (vere o simulate);
  - insegne inserite organicamente nel vano vetrina. È consentita la retroilluminazione;
  - comignoli in mattoni a vista o intonacati con protezione superiore in lastra di pietra o coppi;
  - portoni dei cortili e portoncini esterni delle abitazioni ad ante in legno a listoni orizzontali fuggati;
  - scale esterne in pietra naturale;
  - cortili sistemati a verde o pavimentati con acciottolato, cubetti o lastre regolari di porfido o di beola, piastrelle o tozzetti di cotto, conservando e valorizzando le alberature di pregio esistenti; chiusini e caditoie in ghisa o in pietra.
  - intonaco civile tinteggiato o rivestimento minerale a base di grassello di calce, con i colori della gamma delle terre, quanto a marcapiani, fasce e bugnature, con preferenza per il grigio;
  - decorazioni e fregi tinteggiati o realizzati in cotto o pietra o in relazione all'epoca, cemento decorativo;
  - zoccolo in cemento o in pietra, a taglio di sega o bocciardata, a lastre di forma regolare preferibilmente rettangolari posate in verticale o quadra;
  - oscuramento delle finestre con gelosie o antoni in legno verniciato in color grigio, marrone testa di moro o verde cupo. Nel caso di finestre al piano terra, le gelosie devono essere a scorrere;
  - vetrine dei negozi in alluminio elettrocolorato a polvere o ferro verniciato nel colore nero;
  - aperture, comprese le vetrine, con prevalente dimensione verticale, a ritmo costante, in allineamento tra i piani, mantenendo o recuperando la partitura originaria;
  - recupero di eventuali presenze o tracce di decorazioni, iscrizioni, affreschi, ed altre pitture, meridiane, bassorilievi, muri tagliafuoco, colonne e pilastri in pietra o in muratura lavorata, ecc.;
3. Le opere saranno subordinate a una valutazione della Commissione del Paesaggio.
4. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate o opportunamente compensate; le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli e devono essere mantenute le quantità delle pavimentazioni in materiali naturali esistenti; per le eventuali necessarie maggiori superfici dovranno sempre essere usati materiali naturali.
5. È ammessa la realizzazione di autorimesse nel corpo degli edifici con esclusione dell'accesso diretto dalla pubblica via o nelle aree libere (preferibilmente interrato), con la salvaguardia e/o compensazione del patrimonio arboreo esistente, e nel rispetto delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.

## **Articolo 28      Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza (si veda la Tabella B, punto 1). Sono altresì vietate le seguenti destinazioni d'uso:
- a. agricola
  - b. produttiva
  - c. attività di commercio oltre l'esercizio di vicinato.
  - d. edifici per lo spettacolo sportivo

2. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso funzionali ammesse.
3. È possibile l'utilizzo temporaneo di aree ed edifici dismessi o inutilizzati, previa stipula di una convenzione, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione come previsto dall' art 51 bis della L.R. 12/2005.

<b>DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEGLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</b>
--

**Articolo 29 Applicabilità delle presenti norme**

1. Le norme contenute nel presente articolo e nei successivi fino all' art. 32 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno degli Ambiti a carattere prevalentemente residenziale come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono definite come ambiti abitati all'esterno del Nucleo di Antica Formazione, edificati in epoca relativamente recente, destinati prevalentemente ad uso residenziale; l'insediamento si presenta diffuso e con densità territoriale relativamente bassa.

**Articolo 30 Modalità di attuazione degli interventi**

1. All'interno degli Ambiti a carattere prevalentemente residenziale sono consentiti tutti gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001.
2. Dette opere sono assentite mediante intervento edilizio diretto o tramite pianificazione attuativa.

**Articolo 31 Parametri urbanistico-edilizi**

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:  
*Indice di edificabilità fondiaria (IF):*
  - 0,50 mq/mq con intervento edilizio diretto;
  - 0,70 mq/mq con PDCC o pianificazione attuativa.*Indice di copertura (IC):*
  - 1/3*Superficie drenante:* 30%  
*Parcheggi:* 1mq/10mc con un minimo di un posto auto per unità abitativa.
2. È ammessa l'altezza massima di 11 m.
3. Per quanto concerne i limiti di distanza minima tra le costruzioni valgono quelli prescritti dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile e dal D.M. del 1968, n. 1444 con le precisazioni di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti norme.

**Articolo 32 Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Costituisce destinazione d'uso funzionale prioritaria la residenza.
2. Sono destinazioni non ammissibili tutte ad eccezione di quelle indicate al punto 1 della Tabella B.

<b>DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEGLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE</b>
--

#### **Articolo 33 Applicabilità delle presenti norme**

1. Le norme contenute nel presente articolo e nei successivi fino all' art. 37 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno degli Ambiti a carattere prevalentemente produttivo-artigianale come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono definite come ambiti destinati principalmente ad attività produttive industriali ed artigianali. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, con ricorrenti tipologie edilizie produttive.

#### **Articolo 34 Modalità di attuazione degli interventi**

1. All'interno degli Ambiti a carattere prevalentemente produttivo-artigianale sono consentiti tutti gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001.
2. Dette opere sono assentite mediante intervento edilizio diretto o PDCC o tramite pianificazione attuativa.

#### **Articolo 35 Parametri urbanistico-edilizi**

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:  
*Indice di edificabilità fondiaria (IF):*
  - 0,50 mq/mq con intervento edilizio diretto;
  - 0,80 mq/mq con PDCC o pianificazione attuativa.*Indice di copertura (IC):*
  - 0,67 mq/mq*Superficie drenante:* 30% (15% verde e 15% pavimentazione drenante)  
*Parcheggi:* 25% della SL edificata
2. È ammessa l'altezza massima di 15,00 m (sono esclusi gli impianti - compreso carroponete - e i volumi tecnici).
3. Per quanto concerne i limiti di distanza minima tra le costruzioni valgono quelli prescritti dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile e dal D.M. del 1968, n. 1444 con le precisazioni di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti norme.

#### **Articolo 36 Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Costituiscono destinazioni d'uso funzionale prioritarie la attività produttive e artigianali.
2. Sono destinazioni non ammissibili tutte ad eccezione di quelle indicate al punto 2 della Tabella B.

#### **Articolo 37 Norme particolari**

1. È ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio (abitazione del conduttore o del custode) sino alla SL di 150 mq.
2. In presenza di lotto saturo con intervento edilizio diretto, in deroga all'IF previsto, è ammessa la realizzazione di soppalchi pari a un massimo di 1/3 della superficie netta dello spazio principale in cui è ubicato il soppalco stesso. Dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene vigente per l'aero-illuminazione naturale. Per la realizzazione di tali soppalchi dovrà essere versato il contributo di costruzione previsto per interventi di nuova costruzione.

**DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEGLI AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE TERZIARIO**

**Articolo 38 Applicabilità delle presenti norme**

1. Le norme contenute nel presente articolo e nei successivi fino all' art. 41 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno degli Ambiti a carattere prevalentemente terziario come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono definite come ambiti a carattere prevalentemente commerciale con eventuali presenze residenziali.

**Articolo 39 Modalità di attuazione degli interventi**

1. All'interno degli Ambiti a carattere prevalentemente terziario sono consentiti tutti gli interventi di cui al D.P.R. 380/2001.
2. Dette opere sono assentite mediante intervento edilizio diretto o PDCC o tramite pianificazione attuativa.

**Articolo 40 Parametri urbanistico-edilizi**

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:  
*Indice di edificabilità fondiaria (IF):*
  - 0,60 mq/mq con intervento edilizio diretto;
  - 0,80 mq/mq con PDCC o pianificazione attuativa.*Indice di copertura (IC):*
  - 0,67 mq/mq.*Superficie drenante:* 30% (15% verde e 15% pavimentazione drenante)  
*Parcheggi:* per funzioni a carico urbanistico basso 20% della SL edificata; per le funzioni a carico urbanistico medio 25% della SL edificata; per le funzioni a carico urbanistico alto 30% della SL edificata; il carico urbanistico è definito dal numero di utenti in previsione
2. È ammessa l'altezza massima di 15,00 m (sono esclusi gli impianti e i volumi tecnici).
3. Per quanto concerne i limiti di distanza minima tra le costruzioni valgono quelli prescritti dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile e dal D.M. del 1968, n. 1444 con le precisazioni di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti norme.

**Articolo 41 Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Costituiscono destinazioni d'uso funzionale prioritarie la attività terziarie.
2. Sono destinazioni non ammissibili tutte ad eccezione di quelle indicate al punto 3 della Tabella B.



<b>DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DEI BENI STORICO-ARTISTICI MONUMENTALI</b>
---

**Articolo 42      Applicabilità delle presenti norme**

1. Le norme contenute nel presente articolo e nei successivi fino all' art. 46 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica dei beni storico-artistici monumentali come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono definite come insediamenti urbani, nuclei minori, edifici e manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti, le quali costituiscono parti omogenee del territorio

**Articolo 43      Modalità di attuazione degli interventi**

1. All'interno degli ambiti individuati come Beni storico-artistici monumentali sono consentiti i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria
  - manutenzione straordinaria
  - restauro
  - risanamento conservativo
2. Dette opere sono assentite mediante intervento edilizio diretto.

**Articolo 44      Parametri urbanistico-edilizi**

1. Sono confermati gli indici urbanistici ed edilizi esistenti.

**Articolo 45      Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Sono destinazioni non ammissibili: discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con valori di emissione acustica superiori a quelli previsti per la classe III, attività agricole

**Articolo 46      Norme particolari**

1. Qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo;

## **TITOLO IV - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE**

### **Articolo 47 Aree agricole**

1. Sono definite aree agricole, le aree destinate a preservare l'ambiente naturale a confine con le aree di espansione dell'edificato. In questa zona vige l'inedificabilità fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. e dalle altre norme statali e regionali in materia di edificabilità in zona agricole. Sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia su edifici esistenti.

### **Articolo 48 Edifici esistenti in ambito agricolo non connessi all'attività agricola**

1. In ambito agricolo il P.G.T. individua puntualmente nella cartografia del Piano delle Regole gli edifici esistenti che non hanno alcuna connessione con l'attività agricola e presentano differenti destinazioni d'uso. Ad essi potranno essere aggiunti tutti quegli edifici per i quali verrà dimostrata l'assenza di connessione con l'attività agricola sopravvenuta successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.
2. Le modalità d'attuazione sono: Intervento edilizio diretto (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati)
3. La destinazione d'uso è quella esistente. Eventuali modifiche di destinazione d'uso sono ammesse verso la residenza ed attività compatibili (1.1 e 1.2 tabella B) con titolo edilizio diretto ovvero con permesso di costruire convenzionato, nel caso di attività compatibile con la residenza che richieda servizi o dotazioni territoriali specifiche.
4. Gli edifici ed i manufatti esistenti che non hanno destinazione d'uso agricola e risultano regolarmente adibiti a residenza, commercio e servizi privati, possono essere ampliati o sopraelevati sino ad un massimo del 20% della SL esistente ed a condizione che non superino i seguenti indici:
  - a.  $IF = 0,5 \text{ mq/mq}$  delle aree individuate graficamente dalle tavole,
  - b.  $R_c = 1/6$
  - c.  $H = 2$  piani fuori terra + sottotetto/mansarda.Gli edifici già oggetto di "condono edilizio" non possono invece essere ampliati né sopralzati.
5. L'insieme costituito dall'edificio esistente e dai nuovi interventi deve realizzare un complesso edilizio organico ed unitario anche per quanto riguarda lo stile architettonico
6. Per quanto riguarda i box auto: essi sono assentibili quali edifici autonomi solo se costruiti sulle aree di pertinenza degli edifici adibiti ad usi non agricoli, a condizione del rispetto del rapporto di copertura.

### **Articolo 49 Aree boscate**

1. Gli elementi vegetali che vanno a costituire filari, piantate, fasce alberate ed aree boscate sono sottoposti a tutela di tipo paesistico-ambientale sia in quanto elementi da salvaguardare sia come elementi da potenziare poiché concorrono alla definizione formale dell'ambiente.
2. Si applicano integralmente i disposti di cui ai piani sovraordinati (PTM e del Parco Agricolo Sud-Milano) o delle leggi regionali (aree boscate) che qui si intendono recepiti nelle versioni vigenti all'atto della presentazione di ciascuna istanza o delle ispezioni e verificazioni stabilite dalle autorità competenti.
3. È fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla manutenzione e alla implementazione secondo i disposti agronomici e forestali impartiti dalle superiori Autorità.
4. Filari, fasce alberate e aree boscate possono essere oggetto di "compensazione" eseguita da terze parti a seguito di specifico accordo intercorso tra le parti stesse e la pubblica Amministrazione.

Sulla scorta delle indicazioni contenute nel PTC del "Parco Agricolo Sud-Milano" le fasce di rispetto dei seguenti impianti lineari:

- ferrovie,
- viabilità di ordine maggiore,
- fontanili e canali artificiali,

debbono essere piantumate con le seguenti essenze:

*alberi*

- carpinus betulus L. - ulmus minor Miller - acer campestre L.

*arbusti*

- crataegus monogyna J. - euonymus europaeus L. - ligustrum volgare L. - malus sylvestris Miller
- viburnum lantana L. - viburnum opulus L.

ovvero con altre essenze della tradizione locale purchè conseguenti ad uno specifico progetto botanico autorizzato in modo esplicito. Il progetto deve essere approvato, per quanto attiene al rispetto delle distanze di sicurezza, dall'ente gestore dell'impianto.

5. In particolari situazioni l'Autorità può imporre:
  - il diradamento ovvero una diversa conformazione dei filari e delle fasce per garantire il mantenimento dei cannocchiali visivi o paesaggistici,
  - l'infittimento ovvero una diversa successione di alberi ed arbusti per ottenere i migliori risultati di fono assorbimento.
6. Le fasce di mitigazione ambientale costituiscono zone di transizione tra la parte edificata e l'esterno avente diversa destinazione d'uso. Debbono essere opportunamente piantumate sia con alberi ad alto fusto che con arbusti di modesta altezza al fine di creare quinte visive che mascherino i vari manufatti. La parte di fascia indicata in zona agricola può essere utilizzata per operazioni di "compensazione ambientale" realizzata anche da terzi a seguito di interventi edilizio-urbanistici ammessi in altre aree, zone o ambiti comunali. L'indicazione grafica contenuta nelle tavole ha solo valore indicativo e non rappresenta la reale profondità della fascia che viene determinata in sede di progettazione.

## Articolo 50 Cascine storiche in località extra urbane

1. Il Piano delle Regole individua nella cartografia le casine storiche, esterne al TUC, in contesto agricolo che sono denominate "Cascine storiche in località extra urbane".

Cascine storiche extra urbane	
denominazione	ante 1936
Bodini	sì
Marzorata	sì
Sant'Antonio	sì
Maggiolina	sì
Resta	sì
Cassinetta	sì

2. È fatto divieto di procedere ad alterazioni formali ed estetiche delle stesse nelle parti visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, consentendosi solo un adeguamento igienico-tecnologico e le opere di restauro.
3. Gli interventi comunque proposti debbono essere subordinati alla redazione di un progetto riguardante non solo i caratteri storico architettonici dei singoli manufatti ma esso deve tenere in considerazione l'intero contesto in cui il bene risulta inserito.

**TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

**Articolo 51 Parco Agricolo Sud Milano**

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni ed i contenuti normativi e cartografici del PTC medesimo che sono recepiti di diritto nel P.G.T. e prevalgono su previsioni difformi.
2. Tutti i piani attuativi dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano
3. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.
4. Le recinzioni dei terreni ricompresi entro il Parco Agricolo Sud Milano sono disciplinate dal punto 7 dell'art. 15 delle NTA del PTC; in relazione all'ultimo capoverso del suddetto punto 7 sono consentite, purché espressamente autorizzate dal Parco. Comunque le caratteristiche dimensionali e costruttive devono rispettare quelle prescritte per i fondi agricoli in zone o ambiti protetti o paesaggisticamente rilevanti.
5. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati o comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.
6. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, nonché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

## **TITOLO VI - DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE**

### **Articolo 52      Ambito di applicazione**

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95, S.O. di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

### **Articolo 53      Aree da destinare agli insediamenti commerciali**

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato. Per tale tipologia, visto il carico urbanistico basso, dovranno essere reperite aree a parcheggio pertinenziale pari al 20% della SL edificata.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nelle zone a carattere terziario
3. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia autorizzate e regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui all'art. 40 riverificandola sulla totalità della superficie lorda di pavimento risultante a seguito dell'ampliamento.
4. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui all'art. 40 delle presenti norme.
5. Non sono previste aree per attività ricettive all'aria aperta di cui all'art. 51 L.R. 15/07.

## TITOLO VII - NORME PARTICOLARI E FINALI

### Articolo 54 Volumi tecnici ed impianti tecnologici

1. Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
2. A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

### Articolo 55 Norme per l'esercizio degli impianti stradali per la distribuzione dei carburanti e a servizio della viabilità stradale

1. Le attrezzature di cui al presente articolo sono rappresentate dagli impianti per la distribuzione di carburante con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli e posto di lavoro per il personale addetto, con i relativi servizi igienico sanitari.
2. Su tutto il territorio comunale non sono ammesse nuove realizzazioni. Sono consentite in alcune delle aree di rispetto stradale ma, in ogni caso, debbono essere poste all'esterno della sede stradale. Gli impianti, comunque realizzati, debbono avere accessi attrezzati e canalizzati.

#### 3. Indici urbanistici

Nella realizzazione delle infrastrutture per la distribuzione di carburante, fatte salve più restrittive disposizioni statali, si applicano i disposti di cui al "Regolamento di Attuazione del Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti" nel testo vigente all'atto della presentazione di ogni singola richiesta.

Gli indici di fabbricabilità da impiegare sono i seguenti:

- a. lotto minimo a disposizione:
  - installazioni entro il centro abitato: mq 800,00
  - installazione fuori dal centro abitato: mq 1.800,00al netto degli spazi da destinarsi a parcheggio di uso pubblico e privato;
- b. indice di fabbricabilità (If) - mc 0,60/mq In ogni caso:
  - il fabbricato di servizio non può essere inferiore a mq 60,00
  - i manufatti che accolgono le attività commerciali integrative non possono avere una S.l.p. superiore a mq 200,00 (inferiore o pari a mq 150,00 di superficie di vendita ed il 25% della S.l.p. max. per depositi, servizi, etc.)
- c. altezza massima (H) - l'altezza massima non può superare il limite massimo di 3,50 m, salvo maggiori altezze per le sole pensiline e per gli spazi di ricovero degli automezzi;
- d. rapporto di copertura (Rc) - mq/mq 2/5, comprensivo di servizi autonomi all'automobile ed all'automobilista e per le attività commerciali integrative, escluse le pensiline;
- e. parcheggi: un posto macchina come da specifico articolo per ogni singola funzione inserita nell'infrastruttura;
- f. distanze minime per qualsiasi manufatto:
  - dal ciglio strada: 7,50 m, salvo diverse disposizioni risultanti dalla tavola della viabilità;
  - tra fabbricati con pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo 10,00 m;
  - dai confini di terze proprietà: pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.

#### 4. Prescrizioni particolari

- Ogni struttura ed apparecchiatura deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m 5.00 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale;

- per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti Norme, sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione;
- i distributori di gas propano liquido (GPL) sono ammessi esclusivamente nelle aree o zone con destinazioni d'uso produttiva.

Per tali depositi, se esistenti alla data di adozione del P.G.T. ed in contrasto con le presenti Norme, sono ammessi solo interventi di ordinaria manutenzione.

#### **Articolo 56      Recupero di sottotetti ai fini abitativi**

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici è consentito secondo quanto disciplinato dal TITOLO IV, CAPO I, art. 63, 64, 65 della L.R. n. 12/2005.

#### **Articolo 57      Interventi di tutela e sviluppo del verde urbano**

1. In caso di nuova costruzione, le aree scoperte drenanti di pertinenza degli edifici devono essere piantumate almeno con 1 albero ad alto fusto a "pronto effetto" ogni 40,00 mq o frazione.  
Per rispondere alle presenti prescrizioni il fusto degli alberi deve avere una circonferenza, misurata ad un metro dal terreno, di almeno cm 20-25.
2. Gli alberi da piantare devono essere indicati nel progetto e devono essere messi a dimora nella prima stagione propizia dopo l'ultimazione dei lavori.
3. È sempre obbligatoria la conservazione del patrimonio arboreo esistente e la sua manutenzione, fatto salvo quanto previsto da apposito Regolamento.
4. Gli interventi di:
  - ampliamento,
  - nuova edificazione,
  - ricostruzione,devono essere realizzati ad almeno 3,00 m dagli alberi esistenti o previsti in progetto.

#### **Articolo 58      Modalità di entrata in vigore delle presenti norme**

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente P.G.T. e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. I permessi e le autorizzazioni edilizie concesse in data antecedente l'adozione del piano, rimangono valide fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso i termini di cui sopra non è possibile richiedere nuovi permessi o autorizzazioni nel rispetto della precedente normativa, se la stessa risulta in contrasto con il presente piano.

**TABELLE E SCHEDE**

**TABELLA A - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).		
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.		
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.		



13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.		
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.		
15 - Superficie accessoria*	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.SA</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzaria del muro comune.
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	

17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.R. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	

27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	La quota 0,00 del fronte o della parete esterna dell'edificio è assunta in corrispondenza alla quota della strada antistante, maggiorata di 0,15 m
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	

35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

**TABELLA B - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO**


<p><b>1. Residenza e servizi alla residenza</b></p>	<p><b>1.1 Residenza:</b> abitazioni; attrezzature ricettive; alberghi; residence; casa albergo; ostelli. Attività similari</p> <p><b>1.2 Attività compatibili con la residenza:</b> esercizi di vicinato, esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; sportelli bancari; attività ricettive e ristorazione; sale di spettacolo; agenzie; studi professionali; uffici; attività ricreative e sportive nel limite massimo di 150 mq; attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) né appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; centri culturali sociali e religiosi; cabine di trasformazione dell'energia elettrica; centrali telefoniche. Attività similari.</p>
<p><b>2. Attività artigianali e produttive</b></p>	<p>Tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; depositi ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto con o senza attività commerciali all'ingrosso ad eccezione di centri di raccolta di rottami; magazzini e commercio all'ingrosso con eventuali spacci aziendali; esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda; laboratori di ricerca; centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato; impianti, cabine di trasformazione e impianti tecnologici; attività ricreative e sportive; aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes; discoteche/locali notturni. Attività similari.</p>
<p><b>3. Attività terziarie</b></p>	<p>Medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco. Attività similari.</p>
<p><b>4. Attività di tipo agricolo</b></p>	<p>Residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A alla L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo. Attività similari.</p>
<p><b>5. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale</b></p>	<p>Uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica. Attività similari.</p>

**SCHEDE – AREE DI SVILUPPO (AS)**

**SCHEDA | AS 1a (ex PL2)**

	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	LOCALIZZAZIONE	Via Restelli
	SUPERFICIE TERRITORIALE	62.427 mq
	STATO DI FATTO	Area urbanizzata in stato di degrado
	<b>SCENARIO DI INTERVENTO</b>	
	STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
	<b>NOTE</b>	
	Si prende atto della convenzione rep. 5218 racc. 4034 del 20.12.2023 notaio notaio Francesca Liliana Pessina.	

**SCHEDA | AS 1b (ex PL12)**

	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	LOCALIZZAZIONE	Via Restelli
	SUPERFICIE TERRITORIALE	10.225 mq
	STATO DI FATTO	Area urbanizzata in stato di degrado
	<b>SCENARIO DI INTERVENTO</b>	
	VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale, ricettivo alberghiera, uffici, attività di commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita, attività artigianali di servizio, sedi e strutture di associazioni ed enti culturali, politici, sportivi e ricreativi, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, opere di urbanizzazione.
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Agricola, produttiva
	STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
	<b>DATI DI PROGETTO</b>	
	PARAMETRI E INDICI	<b>Superficie lorda massima (SL max.):</b> 4.090,00 mq <b>Altezza massima (H max.):</b> per le funzioni residenziali 4 piani fuori terra; per le altre funzioni si rimanda alla pianificazione attuativa
	AREE PER SERVIZI COLLETTIVI	<b>Per le rimanenti destinazioni d'uso:</b> Aree per servizi collettivi: min 200% della SL massima prevista, in aggiunta ai parcheggi privati previsti dal Piano delle Regole nella versione vigente all'atto di ogni singola istanza. Le aree per servizi collettivi non sono monetizzabili.
	<b>NOTE</b>	
	Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si rimanda al protocollo d'intesa sottoscritto il 02.08.2022.	

**SCHEDA | AS 1c (ex B/D1)**

	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	LOCALIZZAZIONE	Via Elisa Restelli
	SUPERFICIE TERRITORIALE	37.311 mq
	STATO DI FATTO	Ambito ad uso produttivo
	<b>SCENARIO DI INTERVENTO</b>	
	VOCAZIONE FUNZIONALE	Residenziale, ricettivo alberghiera, uffici, attività di commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita, attività artigianali di servizio, sedi e strutture di associazioni ed enti culturali, politici, sportivi e ricreativi, poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, opere di urbanizzazione.
	DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI	Agricola, produttiva
	STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
	<b>DATI DI PROGETTO</b>	
	PARAMETRI E INDICI	<b>Superficie lorda massima (SL max.):</b> 19.999,00 mq. <b>Altezza massima (H max.):</b> per le funzioni residenziali 4 piani fuori terra; per le altre funzioni si rimanda alla pianificazione attuativa
	AREE PER SERVIZI COLLETTIVI	<b>Per le rimanenti destinazioni d'uso:</b> Aree per servizi collettivi: min 100% della SL massima prevista, in aggiunta ai parcheggi privati previsti dal Piano delle Regole nella versione vigente all'atto di ogni singola istanza. Le aree per servizi collettivi non sono monetizzabili.
	<b>NOTE</b>	
	Per quanto non disciplinato dalla presente scheda si rimanda al protocollo d'intesa sottoscritto il 02.08.2022.	



**SCHEDE – PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)**

**SCHEDA | PII 1a**

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via Piave
	SUPERFICIE TERRITORIALE	19.997 mq
	STATO DI FATTO	Ambito interno al TUC con edificio indenticato come Bene storico-artistico monumentale e relativo parco.
	SCENARIO DI INTERVENTO	
	STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento (PII)
	NOTE	
	Si prende atto della convenzione rep. 37680 racc. 8253 del 25.02.2009 notaio Gianni Scaglioni e successive modifiche..	

**SCHEDA | PII 1b**

	DATI IDENTIFICATIVI	
	LOCALIZZAZIONE	Via Giovanni Falcone e Paolo Borsellino
	SUPERFICIE TERRITORIALE	191.804 mq
	STATO DI FATTO	Ambito interno al TUC in parte urbanizzato.
	SCENARIO DI INTERVENTO	
	STRUMENTO ATTUATIVO	Programma Integrato di Intervento
	NOTE	
	Si prende atto della convenzione rep. 37680 racc. 8253 del 25.02.2009 notaio Gianni Scaglioni e successive modifiche.	

**SCHEDE – AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA (APR)**

**SCHEDA | APR 1**

	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	LOCALIZZAZIONE	Via L. Cadorna
	SUPERFICIE TERRITORIALE	10.224 mq
	STATO DI FATTO	Ambito interno al TUC
	<b>SCENARIO DI INTERVENTO</b>	
	STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
	<b>NOTE</b>	
	Si prende atto della convenzione rep. 14722 racc. 4723 del 10.05.2013 notaio Mariacristina Ninci.	

**SCHEDA | APR 2 (ex APR 7c)**

	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	LOCALIZZAZIONE	Strada Provinciale n34
	SUPERFICIE TERRITORIALE	19.864 mq
	STATO DI FATTO	Ambito interno al TUC
	<b>SCENARIO DI INTERVENTO</b>	
	STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
	<b>NOTE</b>	
	Si prende atto della convenzione rep. 126 racc. 90 del 13.03.2015 notaio Francesca Liliana Pessina.	

**SCHEDA | APR 3 (ex APR 8)**

	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	
	LOCALIZZAZIONE	Piazza Venini
	SUPERFICIE TERRITORIALE	1.583 mq
	STATO DI FATTO	Ambito interno al TUC
	<b>SCENARIO DI INTERVENTO</b>	
	STRUMENTO ATTUATIVO	Piano Attuativo
	<b>NOTE</b>	
	Si prende atto della convenzione rep. 12383 racc. 28086 del 19.07.2021 notaio Raffaella Caputo.	