

Città di Paderno Dugnano

Città Metropolitana di Milano _ Regione Lombardia



Piano di Governo del Territorio_P.G.T.

l.r. n° 12/2005

Norme di Attuazione

Approvato con delibera di CC nr 32 in data 13/06/2013 | Pubblicato sul BURL nr 30 in data 24/07/2013

Integrato con:

- Delibera di CC nr 58 del 28/10/2014 “Approvazione rettifiche e correzioni errori materiali sugli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio”
- Delibera di CC nr 23 del 09/05/2018 "Attuazione dell'ambito residenziale di completamento del tessuto esistente denominato RE3 in variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del PGT vigente”

il Sindaco
Marco Alparone

l'Assessore
Gianluca Bogani

il Direttore del Settore Servizi per il Territorio e la Città
dott. Lucio Dioguardi

Maggio 2018

**Gruppo di lavoro delle varianti e aggiornamenti successivi alla prima
Approvazione:**

Ufficio Pianificazione Urbanistica: arch. Alessandra Fini
Dott.ssa. Meri Barichello
Arch. Micaela Pastanella
Rosanna Metta

Ufficio Supporto PGT / SIT: Dott.ssa. Laura Cattaneo

Staff tecnico prima Approvazione

il responsabile di procedimento Michele Giovanni Battel - direttore del Settore
Pianificazione del Territorio

progettisti incaricati

Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Alessia Semenzato
Enrico Robazza

con
Kristiana D'Agnolo

via Temenza 1 Mestre – Venezia
via Pessina 15 Como
www.drhassociati.com

Alessandro Oliveri
Michela Gadaldi
Nicola Pavan

Consulenza legale Avv. Fortunato Pagano

indice

SEZIONE 1	DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, DISPOSIZIONI VINCOLANTI	6
CAPO I	Elaborati del PGT	7
Articolo 1	<i>Elaborati grafici prescrittivi del Piano di Governo del Territorio e rapporto con le Norme di attuazione</i>	<i>7</i>
Articolo 2	<i>Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe</i>	<i>7</i>
CAPO II	Definizioni urbanistiche ed edilizie	8
Articolo 3	<i>Definizioni, parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>8</i>
CAPO III	Definizioni relativi alla compensazione urbanistica e alle misure di incentivazione	14
Articolo 4	<i>Compensazione urbanistica. Norme generali e definizioni</i>	<i>14</i>
Articolo 5	<i>Compensazione urbanistica. Modalità di applicazione.....</i>	<i>14</i>
Articolo 6	<i>Misure d'incentivazione. Norme generali e definizioni</i>	<i>15</i>
CAPO IV	Usi del territorio	16
Articolo 7	<i>Classificazione delle funzioni e degli usi.....</i>	<i>16</i>
CAPO V	Vincoli, tutele e disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale	20
Articolo 8	<i>Vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore.....</i>	<i>20</i>
Articolo 9	<i>Vincoli e tutele</i>	<i>20</i>
Articolo 10	<i>Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo e di danno individuate dall'elaborato tecnico RIR (rischi di incidente rilevanti).....</i>	<i>21</i>
Articolo 11	<i>Vincoli e ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale.....</i>	<i>22</i>
CAPO VI	Valutazione paesaggistica dei progetti	23
Articolo 12	<i>Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti.....</i>	<i>23</i>
SEZIONE 2	NORME DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI CONSOLIDATI URBANI ED EXTRAURBANI _ DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	24
CAPO I	Disciplina generale degli ambiti consolidati urbani ed extraurbani	25
Articolo 13	<i>Riferimento alla cartografia, ai documenti di piano e ad altri regolamenti</i>	<i>25</i>
Articolo 14	<i>Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano delle Regole.....</i>	<i>25</i>
Articolo 15	<i>Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti.....</i>	<i>26</i>
Articolo 16	<i>Disciplina urbanistica del settore commerciale</i>	<i>26</i>
Articolo 17	<i>Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti</i>	<i>26</i>
Articolo 18	<i>Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi</i>	<i>27</i>
Articolo 19	<i>Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche</i>	<i>28</i>
Articolo 20	<i>Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del Piano delle Regole</i>	<i>28</i>
Articolo 21	<i>Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti non interessati da pianificazione urbanistica attuativa.....</i>	<i>29</i>
Articolo 22	<i>Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti interessati da pianificazione attuativa ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica</i>	<i>29</i>
Articolo 23	<i>Disciplina delle misure di incentivazione.....</i>	<i>30</i>
CAPO II	Disciplina del territorio urbano	32
Articolo 24	<i>Ambiti di antica formazione.....</i>	<i>32</i>

Articolo 25	Cascine ed edifici di interesse storico/ambientale	32
Articolo 26	Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario	33
Articolo 27	Ambiti residenziali di recente formazione.....	33
Articolo 28	Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente.....	34
Articolo 29	Ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità.....	36
Articolo 30	Ambiti consolidati a funzione produttiva a media trasformabilità.....	36
Articolo 31	Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità.....	37
Articolo 32	Ambiti a funzione produttiva di completamento.....	37
Articolo 33	Ambiti consolidati a funzione ricettiva.....	38
Articolo 34	Ambiti consolidati e di completamento a funzione commerciale e direzionale.....	39
Articolo 35	Distributori di carburante	39
CAPO III	Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica	40
Articolo 36	Disciplina per gli ambiti di trasformazione	40
Articolo 37	Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati.....	40
Articolo 38	Disciplina per gli ambiti di escavazione	40
CAPO IV	Disciplina del territorio extraurbano	41
Articolo 39	Zone agricole.....	41
Articolo 40	Aree non soggette a trasformazione urbanistica.....	41
Articolo 41	Edifici esistenti in zona agricola.....	41
CAPO V	Norme finali	42
Articolo 42	Norme finali	42
SEZIONE 3	NORME DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DESTINATI AI SERVIZI_	
	DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	43
CAPO I	Disciplina generale degli ambiti del Piano dei Servizi	44
Articolo 43	Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano e ad altri regolamenti	44
Articolo 44	Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi.....	44
Articolo 45	Disciplina della compensazione urbanistica	44
Articolo 46	Disciplina della misure di incentivazione	45
CAPO II	Disciplina delle aree per servizi	46
Articolo 47	Norme generali e classificazione dei servizi.....	46
Articolo 48	Aree per servizi alla persona e alle attività.....	46
Articolo 49	Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico	48
Articolo 50	Aree per servizi alla mobilità.....	48
Articolo 51	Aree per servizi soggette a indicazioni specifiche. Parco del Seveso	49
Articolo 52	Aree vincolate per obiettivi prioritari di interesse regionale	49
Articolo 53	Aree per servizi soggette a interventi specifici di riqualificazione	49
CAPO III	Disciplina delle dotazioni di aree per servizi	50
Articolo 54	Dotazioni di aree per servizi negli interventi negli ambiti del Piano delle Regole soggetti a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato.....	50
Articolo 55	Dotazioni di aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso negli ambiti del Piano delle Regole.....	50
Articolo 56	Dotazioni di aree per servizi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.....	51
CAPO IV	Rete ecologica	52
Articolo 57	Rete ecologica comunale	52
CAPO V	Norme per l'attuazione dei servizi	53
Articolo 58	Disciplina delle aree per servizi di interesse comunale	53
Articolo 59	Norme relative alla realizzazione di servizi.....	53
Articolo 60	Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni	54

CAPO VI Norme finali	55
<i>Articolo 61 Norme finali</i>	55
SEZIONE 4 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	56
<i>Articolo 62 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione</i>	57
<i>Articolo 63 Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano</i>	57
<i>Articolo 64 Disposizioni generali relative alle previsioni per gli ambiti di trasformazione</i>	57
<i>Articolo 65 Edificabilità e disciplina della perequazione urbanistica negli ambiti di trasformazione, schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione</i>	58
<i>Articolo 66 Disposizioni relative alla negoziazione</i>	58
<i>Articolo 67 Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata</i>	59
<i>Articolo 68 Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune</i>	60
<i>Articolo 69 Disciplina dei servizi negli ambiti di trasformazione</i>	60
<i>Articolo 70 Modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione</i>	61

SEZIONE 1 DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, DISPOSIZIONI VINCOLANTI

CAPO I Elaborati del PGT

Articolo 1 Elaborati grafici prescrittivi del Piano di Governo del Territorio e rapporto con le Norme di attuazione

1. Gli elaborati grafici prescrittivi del Piano di Governo del Territorio sono i seguenti:

Documento di Piano

- Carta delle previsioni di piano

La modifica dei contenuti di detto elaborato costituisce modifica del Documento di Piano.

Piano delle Regole

- Tavola degli ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole
- Tavola dei vincoli
- Tavola della sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Piano dei Servizi

- Tavola degli ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi.

2. In ciascuna Sezione delle presenti Norme di attuazione è ulteriormente definito il riferimento agli elaborati grafici sopra elencati.

Articolo 2 Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe

1. In caso di contrasto delle presenti Norme di attuazione con prevalenti disposizioni di legge statale o regionale o comunque di fonte normativa sovraordinata trovano sola applicazione queste ultime.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme di attuazione, si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale.

CAPO II Definizioni urbanistiche ed edilizie

Articolo 3 Definizioni, parametri urbanistici ed edilizi

1. St - Superficie territoriale

1.1. Si definisce *Superficie territoriale* la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento di pianificazione attuativa. La superficie territoriale è misurata in mq.

1.2. La superficie territoriale comprende:

- la superficie delle aree destinate alla edificazione (superficie fondiaria);
- la superficie delle aree destinate ai servizi (superficie per servizi).

1.3. La superficie territoriale non comprende:

- la superficie delle aree destinate alla viabilità esistente.

1.4. In sede di pianificazione attuativa possono essere apportate modifiche (in ampliamento o in riduzione) al fine di una maggiore aderenza tra situazione reale, scelta di piano e situazione catastale nel limite del 5% della superficie territoriale.

2. Sf - Superficie fondiaria

2.1. Si definisce *Superficie fondiaria* la superficie dell'area interessata dall'intervento edilizio diretto (permesso di costruire o altro titolo abilitativo).

2.2. La superficie fondiaria comprende:

- l'eventuale aree di proprietà di terzi confinanti e non, purché questo risulti da apposito atto di asservimento e di cessione della capacità edificatoria da trasciversi nei registri immobiliari, corredato dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.

2.3. La superficie fondiaria non comprende:

- la superficie delle aree destinate alla viabilità esistente,
- la superficie delle aree già destinate a servizi ed attrezzature pubbliche,
- la superficie delle aree destinate ai servizi.

3. Area di pertinenza

3.1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati o verranno calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria già previsti dai piani regolatori generali e dai loro strumenti attuativi oppure previsti dal presente Piano delle Regole e dai piani attuativi dello stesso e che risultano asservite agli edifici e complessi realizzati o che verranno realizzati.

3.2. E' area di pertinenza di un edificio realizzato in attuazione di un precedente strumento urbanistico generale quella che all'edificio stesso si deve considerare asservita, in quanto calcolata ai fini della sua realizzazione, in applicazione degli indici di edificabilità previsti da detto strumento e, quando trattasi di area appartenente al proprietario dell'edificio stesso e da esso non acquisita dopo la formazione del titolo abilitativo, anche la più estesa area calcolata in applicazione degli indici più restrittivi eventualmente previsti dal presente Piano.

3.3. Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area limitrofa e non, in ambiti soggetti alla medesima, o almeno non inferiore, dotazione di servizi, è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri dettati per la zona.

3.4. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assenti e realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento pari a quella massima consentita dal presente Piano delle Regole e dai piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.

In caso di frazionamenti successivi, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal Piano per tutte le aree derivate dal frazionamento. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

3.5. Tra gli elaborati richiesti per i piani o programmi attuativi dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, sia territoriali sia fondiari, degli edifici previsti, l'elenco dei relativi estratti mappa e dei dati catastali delle proprietà ed il calcolo degli indici accompagnato dalla eventuale distinzione delle aree sature da quelle non sature.

3.6. Ai fini della formazione dei titoli abilitativi urbanistico-edilizi relativi ad interventi di nuova edificazione è richiesta l'individuazione delle aree di pertinenza fondiaria, anche in tal caso con l'elenco dei relativi estratti mappa e quanto altro indicato dal precedente comma.

3.7. Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate hanno a loro favore rinunciato all'edificabilità spettante alle aree stesse. Tale rinuncia dovrà essere oggetto di un'apposita impegnativa da consegnare in Comune ai fini del rilascio del permesso di costruire e, negli altri casi, da consegnare in Comune insieme alla documentazione necessaria ai fini della formazione del diverso titolo abilitativo urbanistico-edilizio. L'impegnativa avente ad oggetto la suddetta rinuncia dovrà risultare registrata e trascritta nei registri immobiliari. Il Comune terrà una raccolta delle suddette impegnative.

3.8. Ai fini dei vincoli volumetrici e della verifica del rispetto di tutti gli indici di edificazione prescritti dal presente piano si deve assumere come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente Piano delle Regole.

3.9. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente Piano delle Regole i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere oggetto di calcolo ai fini edificatori solo nella misura in cui non si debbono considerare asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

3.10. Rimangono, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del presente strumento, derivanti da calcolo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o dalla formazione di altri titoli abilitativi urbanistico-edilizi, oppure derivanti dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche, anche non ancora trascritte nei registri immobiliari, cui abbia fatto seguito la realizzazione degli edifici previsti dai titoli abilitativi stessi o dalle convenzioni suddette.

3.11. Le aree di cui sopra sub 8 e 10, potranno essere ulteriormente calcolate a fini edificatori solo per raggiungere l'edificabilità massima prevista dal presente piano o dai piani e programmi attuativi degli ambiti di trasformazione.

3.12. Sono aree di pertinenza indiretta degli interventi quelle vincolate per servizi e spazi pubblici che risultano calcolate a fini del trasferimento di diritti edificatori su aree edificabili, in applicazione della disciplina in materia di perequazione e compensazione allegata alle presenti Norme di attuazione.

4. S_{lp} - Superficie Lorda di Pavimento

4.1. Per *Superficie lorda di pavimento (S_{lp})* si intende la somma delle superfici di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

L'altezza minima dei locali in base alla loro destinazione d'uso è quella indicata dal Regolamento Locale d'Igiene.

Solo per gli ambiti di antica formazione vengono considerate s_{lp} le superfici esistenti ed aventi carattere storico quali fienili, logge, depositi, ecc., non aventi caratteri di provvisorietà.

4.2. La superficie lorda di pavimento non comprende:

- a - le superfici delle logge, dei balconi, dei terrazzi, dei cavedi, degli androni di ingresso, dei portici e dei passaggi coperti tra i corpi di fabbrica, dei piani a pilotis, degli sporti e delle pensiline poste a protezione degli ingressi all'edificio o al lotto di pertinenza dell'edificio;
- b - le superfici da assoggettarsi a servizi di uso pubblico;
- c - le superfici destinate a parcheggi (coperti o scoperti) e box, compresi i relativi spazi di accesso;
- d - le superfici dei sottotetti non abitabili;
- e - gli spazi tecnici necessari agli impianti. A titolo esemplificativo non sono conteggiabili nella SIp i locali di sgombero da adibire al deposito dei materiali per la manutenzione dell'edificio, i locali per il ricovero delle biciclette, le cassette prefabbricate per ricovero attrezzi, i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchina degli ascensore con i relativi vani per corsa ed extracorsa, le intercapedini tecnologiche e/o strutturali, i condotti tecnologici verticali, i vani scala (anche di collegamento interno) con i relativi muri di contenimento e i vani ascensore;
- f - limitatamente agli edifici con più alloggi, le superfici destinati alle attività comuni di pertinenza degli edifici stessi;
- g - gli spazi necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- h - limitatamente agli edifici con destinazione diversa da quella produttiva e commerciale ed esclusivamente nei piani interrati o seminterrati, le superfici destinate a cantine e/o al servizio delle unità immobiliari con altezza netta interna fino a cm 260.
- i - le superfici destinate a servizi comuni il cui uso per funzioni di interesse pubblico sia convenzionato con il Comune quali, a titolo esemplificativo, asili, circoli culturali e ricreativi, ambulatori, spazi per assistenza alle persone, ecc.

4.3. Ai fini del presente comma si definiscono come seminterrati i piani parzialmente interrati siti al piede dell'edificio le cui pareti perimetrali comprese al di sotto della linea di terra siano superiore al 60% della superficie totale delle stesse pareti perimetrali.

4.4. Ai fini del presente comma si definiscono come interrati i piani siti al piede dell'edificio le cui pareti perimetrali siano completamente comprese entro la linea di terra, salvo le porzioni strettamente necessarie per bocche di lupo, accessi carrabili e pedonali purché realizzati in trincea rispetto alla linea di terra.

4.5. Nel calcolo della Superficie lorda di pavimento sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

5. Superficie per servizi

5.1. Si definisce *Superficie per servizi* la superficie dell'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

5.2. La quantità di superficie per servizi è quella stabilita nel Piano dei Servizi in relazione al fabbisogno generato dalle attività e/o destinazioni d'uso previste.

6. Ut - Indice di utilizzazione territoriale

6.1. L'*Indice di utilizzazione territoriale* misura nel rapporto la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.

6.2. L'indice di utilizzazione territoriale è ulteriormente definito in rapporto ai criteri perequativi.

7. If - Indice di utilizzazione fondiario

7.1. L'*Indice di fondiario* misura nel rapporto mq su mq la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di Superficie fondiaria.

7.2. L'indice di utilizzazione fondiaria è ulteriormente definito in rapporto ai criteri perequativi.

8. Sc - Superficie coperta

8.1. Per *Superficie coperta* si intende l'area individuata dalla proiezione sul suolo dei manufatti edilizi delimitate al perimetro esterno, comprese scale esterne coperte, autorimesse e corpi accessori e gli spazi delimitati dagli elementi portanti della parti aperte.

8.2. La superficie coperta non comprende:

- le parti completamente interrate degli edifici, anche se esterne al perimetro dell'edificio soprastante; purché nei limiti delle disposizioni del Regolamento Locale d'Igiene o di quanto disposto dalle presenti Norme di attuazione relativamente alla-superficie drenante.
- gli spazi tecnici necessari agli impianti tecnologici e per la sicurezza delle persone (percorsi, vie di fuga e luoghi sicuri VVFF, ecc.);
- le parti aggettanti quali bow-windows, balconi, sporti di gronda e tettoie a sbalzo.
- i pergolati, i gazebi o simili realizzati all'interno dei giardini, le piscine e le vasche all'aperto, i manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche;
- i manufatti seminterrati con estradosso trattato e finito della soletta fuori terra di altezza inferiore a 1,00 m.;
- le autorimesse pertinenziali realizzate in lotti già edificati alla data di approvazione del presente PGT.

8.3. Nel calcolo della Superficie coperta sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

9. Sd - Superficie drenante

9.1. Si definisce *Superficie drenante* la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione su suolo ed in sottosuolo, e priva di pavimentazione impermeabile.

10. Rc - Rapporto di copertura

10.1. Il *Rapporto di copertura* definisce in percentuale la quantità di superficie coperta in rapporto alla Superficie fondiaria.

11. V - Volume

11.1. Il *Volume* degli edifici è il prodotto tra la Superficie lorda di pavimento e un coefficiente pari a 3.

12. H - Altezza degli edifici

L'*Altezza* degli edifici è data dalla misura tra la quota del marciapiede lungo il fronte principale dell'edificio, o del terreno sistemato se più basso, e la quota del più alto punto di ingombro della costruzione, con esclusione degli impianti tecnici e dei relativi volumi che si elevano oltre la copertura dell'edificio.

12.2. Nel caso di strade sprovviste di marciapiede si assume come riferimento la quota 20 cm più alta della quota della strada stessa.

13. Distanze: norme generali

13.1. Le distanze tra edifici, la distanza tra edifici e confini di proprietà, tra edifici e confini stradali si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale tra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio.

13.2. La disciplina delle distanze come di seguito specificata e articolata non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio aventi modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.),
- ai manufatti completamente interrati e fatte salve le norme di legge,
- ai muri di cinta con altezza inferiore a 2,5 m.,
- ai manufatti da giardino (pergolati, gazebo, strutture di ricovero auto, ecc.) purché con altezza inferiore a 2,5 m.,

- alle piscine all'aperto,
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).
- ai manufatti seminterrati con estradosso trattato e finito della soletta fuori terra di altezza inferiore al muro di cinta esistente o comunque a 1,00 mt.

13.3. La disciplina delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

13.4. Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

14. De - Distanza tra edifici

14.1. Le distanze tra gli edifici nei casi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, è definita dall'art. 9 del D.M. n. 1444/68.

14.2. Ai fini dell'applicazione del D.M. n. 1444/68 corrispondono alle zone A gli ambiti classificati dal Piano delle Regole come "Ambiti di antica formazione" e "Cascine e edifici di interesse storico/ambientale", di cui all'Articolo 24 e all'Articolo 25 delle presenti Norme di attuazione.

15. Dc - Distanza degli edifici dai confini di proprietà

15.1. Nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. n. 1444/68, la distanza minima degli edifici di nuova costruzione dal confine di proprietà è di 5 m.

Sono altresì ammesse distanze minori sino al limite di mt 3 dal confine per box e corpi accessori che non comportano incremento di SIp ed aperture finestrate verso la proprietà confinante, purché venga garantito comunque il limite stabilito dal Codice Civile e dal D.M. n.1444/68.

E' ammessa altresì l'edificazione dei corpi suddetti in aderenza a muri di cinta pieni già esistenti alla data di adozione del PGT a condizione che di essi non venga previsto uno sviluppo in altezza maggiore di quello dei muri stessi.

Nel calcolo della distanza tra i fabbricati ed i confini vengono considerate anche le sporgenze rispetto il filo del fabbricato, dei terrazzi e/o balconi superiori a mt 1,20 e restano esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

15.2. Sono ammesse riduzioni del limite sopra stabilito solo nei casi previsti dalla legge. In tali casi il rilascio del titolo abilitativo è preordinato alla presenza di specifico atto trascritto nei registri immobiliari che deve essere consegnato all'amministrazione comunale.

15.3. Nel caso di sopralzi è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente, al netto dei corpi aggettanti aperti solo nei casi previsti dalla legge.

16. Ds - Distanza minima degli edifici dal confine stradale

16.1. Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni (Codice della Strada), si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

16.2. All'interno del centro abitato la distanza dalle strade si misura tra il punto più vicino delle pareti del fabbricato e il ciglio stradale.

16.3. All'interno del centro abitato la distanza minima dal confine stradale per le nuove costruzioni e per le demolizioni e ricostruzioni fuori sedime non può essere inferiore a 5,00 m.

16.4. All'interno del centro abitato, la distanza dalla strada può essere inferiore a quella indicata nel comma precedente nei seguenti casi:

- esigenza di allineamento rispetto a preesistenti cortine edilizie,
- realizzazione di aree a parcheggio,
- specifica norma d'ambito,
- esigenza di allineamento espressamente prevista dal PGT,

- qualora prevista convenzionalmente in occasione di interventi oggetto di piano attuativo.

16.5. Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

16.6. Al fine del raggiungimento delle distanze minime di cui ai commi precedenti sono computabili gli spazi pedonali ed di parcheggio ricavati sulla proprietà privata del richiedente, il quale sia convenzionalmente obbligato alla loro cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o al loro asservimento all'uso pubblico.

CAPO III Definizioni relativi alla compensazione urbanistica e alle misure di incentivazione

Articolo 4 Compensazione urbanistica. Norme generali e definizioni

1. Ai fini dell'applicazione delle misure di perequazione e compensazione urbanistica le definizioni di cui al precedente Articolo 3 vengono ulteriormente specificate come di seguito riportato:

Indice di utilizzazione territoriale base

Esprime, nel rapporto mq/mq, il diritto edificatorio base di pertinenza degli ambiti nei quali è articolato il territorio comunale così come indicato e specificato nelle presenti Norme tecniche. L'indice di utilizzazione territoriale riguarda gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Indice di utilizzazione fondiaria base

Esprime, nel rapporto mq/mq, il diritto edificatorio base di pertinenza degli ambiti nei quali è articolato il territorio comunale così come indicato e specificato nelle presenti Norme tecniche. L'indice di utilizzazione fondiaria riguarda gli ambiti soggetti a procedimenti edilizi diretti.

Indice compensativo

Esprime, per le aree oggetto di ambiti di trasformazione, di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, la quantità di SIp che deve essere reperita all'interno di aree per servizi interessate dalla generazione di diritti edificatori a titolo compensativo.

Coefficiente di ponderazione funzionale

Esprime il coefficiente moltiplicatore dell'indice di utilizzazione di compensazione che, nei casi di trasferimenti di diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice di utilizzazione di compensazione sulle aree per servizi, deve essere applicato al fine di determinare la superficie lorda di pavimento oggetto del trasferimento stesso, in modo differenziati; ciò in relazione alle destinazioni d'uso che ad essa viene data.

Indice di utilizzazione territoriale minimo

Esprime, nel rapporto mq/mq, l'edificabilità minima comprendente l'edificabilità di base di pertinenza di ciascun ambito e quella derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione, che deve essere garantita per dare luogo al diritto di edificare negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa. Tale indice si applica esclusivamente negli ambiti interessati da pianificazione urbanistica attuativa.

Aree per compensazioni urbanistiche

Sono le aree degli ambiti oggetto di pianificazione attuativa oggetto di cessione gratuita al Comune affinché le utilizzi al fine di darle in permuta ai proprietari di aree destinate a servizi e alla viabilità.

Aree per servizi interessate dalla generazione di diritti edificatori a titolo compensativo.

Le aree per servizi interessate da compensazione urbanistica, ovvero alle quali è attribuito un indice di edificabilità a titolo compensativo, sono rappresentate da tutte le aree a servizi non ancora acquisite. Sono fatte salve più specifiche indicazioni contenute nelle presenti Norme tecniche.

Articolo 5 Compensazione urbanistica. Modalità di applicazione

1. Ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica alle aree per servizi non già di proprietà comunale viene attribuita una capacità edificatoria in applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica come definito al precedente articolo.

2. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica può essere utilizzato sia negli ambiti oggetto di pianificazione urbanistica attuativa sia negli ambiti consolidati in entrambi i casi secondo le indicazioni riportate nelle norme relative a ciascun ambito del territorio urbanizzato così come articolato e disciplinato dal Piano delle Regole e come meglio precisato nei successivi comma.
3. Il trasferimento di SIp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione è facoltativo negli interventi edilizi diretti.
4. Il trasferimento di SIp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione è obbligatorio negli interventi soggetti a pianificazione urbanistica attuativa. Il Piano delle Regole definisce la quantità di SIp che deve essere trasferita.
5. In alternativa al trasferimento di SIp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica, sulle aree vincolate per servizi è ammessa la monetizzazione, ferme restando eventuali e più specifiche indicazioni contenute nelle norme relative a ciascun ambito.
6. Il Comune, ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica, può utilizzare il proprio patrimonio di aree con permute o altre forme consentite dalla legge, ricorrendo all'uopo a procedure concorsuali.
7. In applicazione del quarto comma dell'art. 11 della L.R. 12/2005 viene istituito il Registro delle cessioni dei diritti edificatori a fini compensativi e degli atti ad essi relativi.

Articolo 6 Misure d'incentivazione. Norme generali e definizioni

1. Ferme restando le disposizioni legislative in materia, negli atti del P.G.T. per misure d'incentivazione si intende l'insieme di misure atte a garantire il raggiungimento di specifici obiettivi di riqualificazione edilizia e territoriale.
2. Ai fini dell'applicazione delle misure di incentivazione valgono le definizioni di seguito riportate:

Incremento premiale

Esprime l'incremento consentito dell'indice territoriale o fondiario in relazione all'applicazione dei criteri che danno luogo alle premialità come sopra elencate.

3. Le misure di incentivazione si esplicano in incrementi di edificabilità (espressa in SIp).
4. All'Articolo 23 delle presenti Norme di attuazione sono precisati per ciascun ambito del territorio comunale gli interventi che possono essere oggetto di incentivazione e i criteri di applicazione delle relative misure di incentivazione.

CAPO IV Usi del territorio

Articolo 7 Classificazione delle funzioni e degli usi

1. Le funzioni e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune sono definiti ed articolati come di seguito specificato.

Funzione residenziale (R)

Nel P.G.T. la funzione residenziale è distinta nei seguenti usi:

- R1 Residenza libera*
Comprende le abitazioni a libero mercato realizzate senza vincoli di qualsiasi natura ad esclusione di quelli connessi alla tutela della salute, dell'ambiente e dei beni culturali.
- R2 Residenza libera convenzionata*
Comprende le abitazioni la cui realizzazione, vendita o locazione è disciplinata da specifica convenzione.
- R3 Edilizia Privata Sociale*
Comprende le abitazioni così come definite dal DM 22 aprile 2008 e s. m. e i. realizzati da operatori privati e destinate alla locazione.
- R4 Edilizia Residenziale Pubblica*
Comprende le abitazioni realizzate con il concorso totale o parziale dello stato o di altri enti pubblici.

Si intendono come parte integrante della funzione residenziale le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a solo titolo esemplificativo, l'attività professionale all'interno della propria abitazione, gli spazi destinati ad attività artigianali compatibili con la residenza, gli spazi per attività comuni, le attività di Bed&Breakfast o di affittacamere o similari, a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati alla funzione residenziale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto.

Funzione commerciale (T)

Nel P.G.T. la funzione commerciale, da chiunque svolta professionalmente all'ingrosso o al dettaglio, è distinta nei seguenti usi:

- T1 Esercizi commerciali*
Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.
- T2 Medie strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq.
- T3 Grandi strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq.
- T4 Attività di somministrazione di alimenti e bevande*
Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

Si intendono come parte integrante dell'uso principale le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a titolo esemplificativo, l'ufficio all'interno dell'unità commerciale.

Relativamente alla superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, si fa riferimento ai contenuti della DGR 8/5054 del 4 luglio 2007.

Funzione direzionale (D)

Nel P.G.T. la funzione direzionale/terziaria è distinta nei seguenti usi:

D1 Attività direzionali

Si intendono le attività direzionali, professionali, amministrative e finanziarie e di servizio in genere; esse comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi di banche e gli sportelli bancari, le sedi di assicurazioni, e di attività di intermediazione finanziaria, le sedi di attività di marketing, comunicazione, di uffici in genere, di formazione e ricerca con annesse attività di servizio (foresteria, mensa, ecc).

D2 Attività assimilabili alla funzione direzionale

Si intendono gli spazi ed i locali destinati ad attività legate al tempo libero, ma di iniziativa privata, quali centri fitness, scuole di ballo, palestre, centri congressi, club, sale di ritrovo, ecc.

D3 Attività di intermediazione

Si intendono le agenzie di intermediazione in genere come ad esempio agenzie d'affari, agenzie immobiliari, mercati dell'usato.

Funzione logistica (L)

Nel P.G.T. la funzione logistica è distinta nei seguenti usi:

L1 Strutture della logistica

Si intendono gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni manufatti.

Funzione produttiva (P)

Si intende la funzione che abbia per scopo prevalente lo svolgimento di attività di produzione di beni e/o di servizi; sono escluse le attività di prestazione di servizi commerciali, salvo il caso che siano strumentali ed accessorie all'esercizio della funzione produttiva.

Fermo restando la definizione generale sopra riportata, nel P.G.T. la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi:

P1 Attività artigianali

Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alla persona (quali, a solo titolo esemplificativo, attività di parrucchiere, di estetista, ecc.) o alle attività urbane in genere (comprese le attività di servizio all'auto quali, a titolo esemplificativo, gommisti, meccanici, elettrauto) compatibili con la residenza.

P2 Attività produttive

Si intendono tutti i tipi di attività produttive di beni e/o servizi ad esclusione del commercio.

Si intendono come parte integrante della funzione produttiva le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa (ad esempio l'abitazione del custode fino ad un massimo di 120 mq per ogni unità produttiva, gli uffici, la mensa, lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;

- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto-

In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di inceneritori- Per tale disposizione non è applicabile la norma transitoria di cui all'art. 42 delle presenti Norme di attuazione con l'eccezione di interventi al fine di salvaguardare la salute delle persone e l'ambiente.

L'insediamento di attività e aziende insalubri di prima classe di cui al DM 5/9/1994 è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato.

Funzione agricola (A)

Nel P.G.T. la funzione agricola è distinta nei seguenti usi:

A1 Abitazioni agricole

Si intendono le abitazioni agricole all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti dell'azienda agricola nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

A2 Fabbricati di servizio

Si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa, quali:

- depositi di prodotti aziendali,
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie),
- locali per la conservazione e per la trasformazione di prodotti aziendali,
- locali per il ricovero e per la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

A3 Strutture per allevamenti aziendali

Si intendono i fabbricati destinati all'allevamento zootecnico e relativi fabbricati accessori.

A4 Strutture per colture aziendali in serra

Si intendono le strutture di copertura (serre) fisse o mobili, destinate a proteggere determinate colture.

Funzione ricettiva (H)

Nel P.G.T. la funzione ricettiva è distinta nei seguenti usi:

H1 Attrezzature alberghiere

Si intendono le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande.

A solo titolo esemplificativo si intendono attrezzature alberghiere: gli hotel, gli alberghi, gli alberghi-centro benessere, i motel, i villaggio albergo.

H2 Attività ricettive all'aria aperta

Si intendono le attività ricettive all'aria aperta organizzate per fornire, con gestione unitaria, aree recintate ed attrezzate che forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi idonei a ospitare mezzi di pernottamento autonomi o mobili, quali campeggi o aree di sosta.

Attività di distribuzione dei carburanti

Si intende l'attività di distribuzione dei carburanti. Sono comprese le attività di autolavaggio, riparazione autoveicoli, attività di somministrazione di alimenti e bevande.

La localizzazione trasformazione delle attività di distribuzione dei carburanti è regolata da specifico strumento di settore.

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

I servizi e le attrezzature si articolano in:

- *Servizi e attrezzature pubbliche*: si intendono le attrezzature di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche (Comune, Provincia, Regione, Stato o di altri Enti pubblici).
- *servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale*: si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono disciplinati da specifiche convenzioni.

Sono comprese le attrezzature di servizio necessarie alla corretta fruizione pubblica delle aree comprese nel perimetro del PLIS Grugnotorto-Villoresi e Parco del Seveso (chioschi, punti di ristoro e informazione, centri per lo studio in materia di tutela delle risorse naturali e per l'educazione ambientale, centri per il noleggio bici, arredo urbano, ecc...). La realizzazione delle attrezzature all'interno del PLIS deve essere coordinata con gli interventi previsti nel Piano Pluriennale degli Interventi.

La classificazione funzionale dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è indicata nel Piano dei Servizi.

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo, anche in sanatoria, che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti ovvero autocertificata secondo le forme previste dalle leggi vigenti.

3. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del P.G.T., negli atti e negli elaborati preordinati al procedimento abilitativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli riportati al comma 1.

CAPO V Vincoli, tutele e disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale

Articolo 8 Vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore

1. I vincoli derivanti dallo Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore sono individuati negli elaborati grafici di detti studi. Essi sono inoltre riportati nell'elaborato PdR 1. Carta dei vincoli.

2. In caso di contrasto prevalgono gli elaborati dello Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore.

3. Le relative normative sono contenute nello Studio geologico idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore che fanno quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 9 Vincoli e tutele

I vincoli e le fasce di tutela sono individuati negli elaborati grafici del PGT, secondo la seguente articolazione.

Fascia di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. così come modificato dalla L. 166/2002.

Il perimetro del cimitero è identificato dalla recinzione esterna esistente o dalla perimetrazione riportata nella cartografia di Piano Regolatore Cimiteriale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.5 del 16/02/2004 laddove previsto un ampliamento o un nuovo impianti cimiteriale.

La zona di rispetto cimiteriale è la porzione di territorio non inferiore a 50 metri dal perimetro cimiteriale. La zona di rispetto cimiteriale viene suddivisa in una specifica zona con vincoli di inedificabilità rafforzati (DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE - ZONA 1) e una con vincoli di inedificabilità da verificare di volta in volta dall'Amministrazione comunale (DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE - ZONA 2). Le due zone sono distinte da una linea di demarcazione individuata in cartografia dal Piano Regolatore Cimiteriale e recepita nel Piano di Governo del Territorio.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale l'edificabilità è soggetta alle seguenti limitazioni:

- all'interno della DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE - ZONA 1, trovano applicazione i disposti dell'art.338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie;

- all'interno della DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE - ZONA 1 e la DELIMITAZIONE FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE - ZONA 2, possono essere ricostruiti e trasformati gli edifici esistenti o realizzati nuovi edifici nei limiti delle norme urbanistiche e degli indici del PGT, purchè venga accertata dal Comune la compatibilità dell'intervento con il vicino cimitero dal punto di vista acustico.

Qualora le zone di rispetto cimiteriale comprendano parti di lotti edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto; in alternativa essa può essere trasferita in altri ambiti in applicazione di quanto disposto all'Articolo 3, comma 3 delle presenti Norme tecniche.

La fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti.

Fascia di rispetto della ferrovia e della tramvia

Per gli interventi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario e della tramvia il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore della linea ferroviaria, secondo le disposizioni vigenti in materia (D.P.R. 11 luglio 1980, n° 753).

Fascia di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale si applicano le disposizioni del DL 265/92 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e integrazioni.

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili. Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcun aumento della volumetria. Quando le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione. In alternativa essa può essere trasferita in altri ambiti in applicazione di quanto disposto all'Articolo 3, comma 3 delle presenti Norme tecniche.

Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

Qualsiasi intervento venga proposto all'interno della fascia di rispetto stradale, dovrà ottenere autorizzazione dell'Ente competente sulla relativa infrastruttura stradale.

Fascia di rispetto degli elettrodotti

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29.5.2008 – Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti dovrà essere assicurato quanto previsto dal D.P.C.M. 08/07/2003.

Beni culturali e paesaggistici

Negli elaborati del P.G.T. sono graficamente individuati:

- i beni culturali individuati ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. n° 42/2004;
- i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n° 42/2004;
- i beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n° 42/2004 (lettera c – fiumi, torrenti e corsi d'acqua; lettera g – territori coperti da boschi così come individuati dal Piano di Indirizzo Forestale della provincia di Milano)
- immobili di interesse storico e paesaggistico di tutela comunale.

Aree a rischio archeologico e aree di rispetto del vincolo archeologico

Negli elaborati del P.G.T. sono individuate le aree a rischio archeologico e le aree di rispetto del vincolo archeologico.

Tutti gli interventi riguardanti le aree così come individuati negli elaborati grafici, e che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

Articolo 10 Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo e di danno individuate dall'elaborato tecnico RIR (rischi di incidente rilevanti)

1. Nella tavola dei Vincoli sono individuate con apposita campitura le aree di vincolo e di danno delle aziende a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale, contenute nell'elaborato tecnico RIR vigente.

2. Nelle aree di vincolo e di danno di cui sopra, gli interventi consentiti dalle specifiche disposizioni contenute negli atti e negli elaborati del PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e relative Norme di attuazione), oltre ai parametri urbanistici dettati dai suddetti atti ed elaborati, devono assumere le ulteriori prescrizioni contenute nell'elaborato tecnico RIR.

Articolo 11 Vincoli e ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale

I vincoli e gli ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale sono individuati negli elaborati del PGT come di seguito riportati.

PLIS Grugnotorto Villorosi

Nelle tavole è perimetrato il Parco Grugnotorto-Villorosi, istituito quale parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) ai sensi dell'Art.34 della LR 86/83,

In tali aree, oltre a quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione per ciascun ambito individuato all'interno del PLIS, si applicano le disposizioni del PLIS e del relativo Piano Pluriennale degli Interventi oltre che le disposizioni di cui alla DGR 8/6148 del 12/12/2007.

Fino all'entrata in vigore del Regolamento d'Uso del Parco trovano applicazione le seguenti disposizioni:

- a) sono ammesse la continuazione delle attività agricole in essere e l'utilizzazione delle aree comprese nel parco ai fini di nuove attività agricole
- b) è vietata la recinzione dei fondi agricoli, a meno che non venga realizzata solo con siepi; sono in ogni caso ammesse recinzioni necessarie per la protezione temporanea delle culture dei lotti di rimboschimento
- c) è vietata l'installazione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario
- d) sono vietati l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso ed il trattamento di materiali (carcasce di veicoli, rottami ecc.)
- e) è vietato il taglio degli alberi d'alto fusto, se non nei casi e con le modalità di cui alle vigenti disposizioni legislative statali e regionali
- f) è vietata la chiusura delle strade pubbliche e di uso pubblico al transito di pedoni e biciclette.

PTCP di Milano - Varchi della rete ecologica

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme tecniche del PTCP.

PTCP di Milano - Aree agricole strategiche

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme tecniche del PTCP.

PTCP di Milano - Alberi monumentali

Valgono le disposizioni di cui alle Norme tecniche del PTCP

PTCP di Milano - Centri storici

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme tecniche di attuazione del PTCP.

PPR Lombardia – Tracciati guida paesaggistici

Valgono le disposizioni di cui alle Norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia

Fascia di salvaguardia delle infrastrutture regionali

In tali fasce si applicano le disposizioni di cui all'art. 102 bis della LR 12/2005. Qualsiasi intervento riguardi le fasce di salvaguardia delle infrastrutture regionali deve ottenere specifico nulla osta dall'ente gestore o proprietario dell'infrastruttura stradale.

Le opere di mitigazione dell'impatto acustico/atmosferico ulteriori rispetto a quelle previste nei progetti esecutivi di ciascuna delle infrastrutture regionali interessanti il territorio comunale e, in particolare, dei tracciati della Milano-Meda e della Rho-Monza, sono a carico del soggetto privato.

Vincolo aeroporto di Linate

Enac ha approvato con Dispositivo Dirigenziale n. 005/IOP/MV del 15 settembre 2011, le mappe di vincolo dell'aeroporto di Milano Linate. Tale vincolo individua il limite massimo di altezza a salvaguardia del traffico aereo.

CAPO VI Valutazione paesaggistica dei progetti

Articolo 12 Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti

1. Nell'elaborato PdR 3 Sensibilità paesaggistica dei luoghi il territorio comunale, coerentemente alle indicazioni degli indirizzi regionali in materia, è classificato nelle seguenti classi di sensibilità:

- Classe di sensibilità "molto alta" (classe 5)
- Classe di sensibilità "alta" (classe 4)
- Classe di sensibilità "media" (classe 3)
- Classe di sensibilità "bassa" (classe 2)

2. Tutti i progetti di intervento che incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi sono sottoposti all'esame paesistico ai sensi della DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 e con le eccezioni in essa contenute.

3. Ai fini della determinazione della classe di incidenza dei progetti vale la seguente articolazione:

- Incidenza minimo 3: interventi di nuova costruzione
- Incidenza minimo 2: interventi in ampliamento (compreso recupero di sottotetto)
- Incidenza minimo 1: tutti gli altri interventi

4. Per gli interventi sottoposti all'esame paesaggistico dei progetti si applicano le disposizioni della DGR sopra citata in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistico del progetto
- criteri per la determinazione dell'impatto paesistico del progetto
- contenuti della Relazione Paesistica
- procedure per la valutazione paesistica dei progetti.

**SEZIONE 2 NORME DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI
CONSOLIDATI URBANI ED EXTRAURBANI _
DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

CAPO I Disciplina generale degli ambiti consolidati urbani ed extraurbani

Articolo 13 Riferimento alla cartografia, ai documenti di piano e ad altri regolamenti

1. La disciplina di cui alle presenti Norme di attuazione si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:

- PdR 1 Vincoli,
- PdR 2 Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole,
- PdR 3. Sensibilità paesaggistica dei luoghi.

2. La disciplina delle presenti Norme di attuazione si applica tenuto conto:

- dei contenuti dello studio Geologico idrogeologico e sismico e delle relative norme tecniche;
- dei contenuti dello studio Reticolo Idrico Minore e del relativo regolamento;
- dei contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene;
- dei contenuti del Piano di Zonizzazione acustica;
- della legislazione vigente;
- di ogni altro strumento di settore o regolamento di cui l'amministrazione comunale è dotata o intenda adottarsi.

3. La disciplina di cui alle presenti Norme di attuazione si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

4. La disciplina della presente sezione si applica tenuto conto di quanto contenuto alla Sezioni 1 delle presenti Norme di attuazione.

Articolo 14 Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

2. Il Piano delle Regole si attua mediante:

- intervento edilizio diretto,
- permesso di costruire convenzionato,
- piano urbanistico attuativo,
- atto di programmazione negoziata.

3. Qualora, nel rispetto dei parametri edilizi definiti per ciascun ambito nelle presenti Norme di attuazione, si utilizzino indici di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica o incrementi di SIp derivanti da misure di incentivazione, l'intervento edilizio si attua mediante Permesso di costruire convenzionato.

4. Per gli interventi di nuova costruzione di edifici, previa demolizione, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento delle superfici lorde di pavimento esistenti anche se non conformi agli indici di utilizzazione del suolo dei diversi ambiti nei quali è suddiviso il territorio urbano consolidato e fatta salva diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole o nelle Norme di attuazione. Devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime previste per ciascun degli ambiti nei quali è suddiviso il territorio urbano consolidato oltre che le distanze di legge.

In ogni caso dovrà essere asseverata la superficie lorda di pavimento esistente prima degli interventi di demolizione.

5. Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento del volume massimo ammesso in base all'applicazione dell'indice di utilizzazione del suolo della zona, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri di zona, in quanto riferibili alle nuove condizioni determinate dall'intervento in questione.

Articolo 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Le funzioni e gli usi sono definite nella Sezione 1 delle presenti Norme di attuazione.
2. Le funzioni e gli usi sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.
3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005.
4. Nella disciplina di ciascun ambito nel quale è suddiviso il territorio consolidato urbano sono indicati gli usi non ammessi.

Articolo 16 Disciplina urbanistica del settore commerciale

1. Le definizioni relative al settore commerciale sono riportate nella Sezione 1 delle presenti Norme di attuazione.
2. L'insediamento delle attività commerciali è disciplinato in relazione a ciascun ambito nel quale è articolato il territorio urbano.
3. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande (uso T4), qualsiasi sia la loro dimensione, sono ammesse in tutte le zone del territorio urbanizzato.
4. Le attività commerciali esistenti individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole classificate come Medie Strutture di Vendita (uso T2) possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia anche se in contrasto con le Norme di attuazione relative a ciascun ambito del territorio comunale.
5. I centri di telefonia fissa di cui all'art. 98 bis della L.R. 12/05 e s. m. e i. sono ammessi esclusivamente negli ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale e a funzione ricettiva e negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o programmazione negoziata.
6. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa commerciale. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Articolo 17 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. Ferme restando le prescrizioni contenuti negli articoli 63 e 64 della L.R. 12/2005, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è possibile negli edifici residenziali compresi in tutti gli ambiti del territorio consolidato ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate.
2. Le eventuali modifiche di falda sono consentite al fine di assicurare il raggiungimento dell'altezza media ponderale definita dalla L.R. 12/2005.

3. Negli edifici compresi nei nuclei di antica formazione il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso a condizione che gli interventi che comportano modifiche di sagoma rispettino quanto previsto dall'Articolo 24 delle presenti Norme di attuazione.

Sono fatte salve tutte le norme e disposizioni di legge che fanno riferimento al recupero energetico; a tale fine è da considerare involucro esterno esistente quello che viene a determinarsi a seguito del progettato isolamento dell'edificio in conformità alle norme e disposizioni di legge.

4. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti non è ammesso:

- negli immobili classificati Beni culturali e paesaggistici;
- negli edifici ricadenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui all'Articolo 40 delle presenti Norme di attuazione;
- negli edifici ricadenti negli ambiti di trasformazione di cui alla Sezione 4 delle presenti Norme di attuazione.

5. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari sono subordinati al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima pari a 1 mq ogni 10 mc di volumetria resa abitativa; deve in ogni caso essere garantito un posto auto ogni unità abitativa di dimensioni minime pari a m. 2,30 x m. 4,50. Nei casi di impossibilità del reperimento stesso, ai sensi della disposizione contenuta nel comma 3 dell'art. 64 della L.R. 12/2005 e alle condizioni e ai fini dal comma stesso previsti, è ammesso il ricorso alla monetizzazione di detti spazi.

6. La verifica della dotazione di parcheggi, qualora utilizzi spazi già esistenti, deve comportare la verifica della dotazione complessiva dell'edificio.

7. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono essere realizzati sulla base di un progetto generale che consideri l'intero edificio in modo coerente.

Articolo 18 Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi

1. La dotazione di parcheggi è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
- cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi,
- ristrutturazione edilizia.

2. Negli interventi definiti al precedente comma 1 devono essere riservati spazi a parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89. Per gli edifici ad uso residenziale deve essere comunque garantito un posto auto per ogni alloggio realizzato.

3. Le superfici da destinare a parcheggio di cui ai commi 1 e 2 possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

4. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta ai commi 1 e 2, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un'impegnativa unilaterale, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:

- a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9.4 della legge n. 122/89;
- b. siano poste ad una distanza non superiore a 300 m. di percorso pedonale;
- c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ne ha determinato la dotazione minima.

5. Fermo l'obbligo di reperire la dotazione di parcheggi prescritta per la nuova costruzione, per le altre tipologie di interventi, solo ove sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire la dotazione richiesta per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale funzione, è ammessa la monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali.

6. Le dotazioni private di aree per parcheggio non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi così come definite e quantificate nel Piano dei Servizi.

Articolo 19 Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche

1. Nelle aree consolidate devono essere ricavati spazi da destinare a verde piantumato (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi di verde piantumato possono essere ricavati sulla superficie drenante.

2. La dotazione di spazi da destinare a interventi di verde piantumato è richiesta per i seguenti interventi:

- nuova costruzione;
- sostituzione edilizia intesa come nuova costruzione previa demolizione con mantenimento della volumetria demolita.

3. Le dotazioni di spazi da destinare a interventi di verde piantumato non sono computabili ai fini delle dotazioni di spazi da destinare ai servizi così come definite e quantificate nel Piano dei Servizi.

4. In tutti i progetti presentati per il rilascio dei titoli abilitativi, così come nei progetti dei piani attuativi, di norma i progetti stessi dovranno prevedere il mantenimento delle piante esistenti, prestando in particolare, attenzione all'esigenza di non offendere gli apparati radicali.

Articolo 20 Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del Piano delle Regole

1. Il territorio comunale, ai fini della disciplina urbanistica del Piano delle Regole, è suddiviso in:

- territorio urbano consolidato,
- territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica,
- territorio extraurbano.

2. Il territorio urbano consolidato è suddiviso in:

- Ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale
- Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario,
- Ambiti residenziali di recente formazione,
- Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente,
- Ambiti consolidati a funzione produttiva a alta trasformabilità,
- Ambiti consolidati a funzione produttiva a media trasformabilità,
- Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità,
- Ambiti a funzione produttiva di completamento,
- Ambiti consolidati a funzione ricettiva,
- Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale.

3. Il territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica è suddiviso in:

- ambiti oggetto di provvedimenti approvati;
- ambiti di trasformazione del Documento di Piano in pendenza della pianificazione attuativa.

4. Il territorio extraurbano è suddiviso in:

- zone agricole;
- aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Articolo 21 Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti non interessati da pianificazione urbanistica attuativa

1. Per tutti gli interventi non subordinati alla pianificazione urbanistica attuativa e con le eccezioni espressamente indicate nei successivi articoli, viene attribuito un unico indice di utilizzazione fondiaria base pari a 0,35 mq/mq. Sono esclusi dalla presente disposizione gli ambiti a funzione produttiva e gli ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale.

2. L'indice di utilizzazione fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato in funzione:

- del trasferimento di edificabilità in applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica sulle aree interessate dalle previsioni del Piano dei Servizi;
- dell'applicazione delle misure di incentivazione indicate per ciascun ambito qualora previste.

L'applicazione degli incrementi sopra citati è sottoposta alla presentazione di permesso di costruire convenzionato, come previsto dall'art.14 comma 3 delle presenti Norme di attuazione.

3. Valgono le disposizioni di cui al comma 5 dell'Articolo 5 delle presenti Norme di attuazione relative alla possibilità di monetizzazione.

4. Sono sempre fatte salve le SIp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e successiva nuova costruzione. In questo caso, qualora l'indice generi una SIp inferiore a quella già realizzata, essa è compresa nella SIp esistente.

5. L'indice di utilizzazione fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato anche mediante trasferimento volumetrico diretto, di cui all'Articolo 3 punto 3.3.

Articolo 22 Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti interessati da pianificazione attuativa ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica

1. Ai fini dell'applicazione delle misure di compensazione urbanistica l'edificabilità per gli ambiti oggetto di pianificazione attuativa è così definita:

- indice territoriale minimo: 0,50 mq/mq;

di cui:

- indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq,
- indice compensativo: 0,15 mq/mq.

Sono esclusi dalla presente disposizione gli ambiti a funzione produttiva e gli ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi espressi per ciascuno degli ambiti nei quali è articolato il territorio consolidato oggetto di pianificazione attuativa, l'indice di utilizzazione base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato in funzione:

- del trasferimento ulteriore di edificabilità in applicazione dell'indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica sulle aree interessate dalle previsioni del Piano dei Servizi;
- dell'applicazione delle misure di incentivazione indicate per ciascun ambito qualora previste.

3. In alternativa al trasferimento di SIp derivante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione per compensazioni urbanistiche, è consentito prevedere con i Piani Attuativi e le convenzioni ad essi relative, la cessione gratuita all'amministrazione comunale di aree ricadenti in ambiti dai piani stessi individuate e che dall'amministrazione stessa verranno utilizzate a fini delle permuta di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/2005.

4. Le disposizioni di cui al comma 5 dell'Articolo 5 delle presenti Norme di attuazione, relative alla possibilità di monetizzazione trovano applicazione solo per i piani attuativi interessanti aree di dimensioni

minori a 2.000 mq. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente comma non si considerano i frazionamenti avvenuti successivamente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

5. Sono sempre fatte salve le SIp esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di sostituzione tramite demolizione e successiva nuova costruzione. In questo caso, qualora l'indice generi una SIp inferiore a quella già realizzata, essa è compresa nella SIp esistente e non genera applicazione di indice compensativo.

Articolo 23 Disciplina delle misure di incentivazione

1. Agli ambiti del territorio urbano si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:

a. Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

Essi sono così definiti:

- livello 1: corrisponde alla classe energetica A+,
- livello 2: corrisponde alla classe energetica A.

Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione e di ristrutturazione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello 1 incentivazione nella misura del 10%,
- per il livello 2 incentivazione nella misura del 5%.

In caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione gli incrementi di edificabilità derivanti da misura di incentivazione di cui al presente punto possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani.

b. Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale

Essi sono definiti nella realizzazione di servizi che assumono interesse pubblico o generale quali:

- asili nido,
- residenza sociale privata (Uso R3).

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 1 mq di SIp aggiuntiva per ogni 0,5 mq di superficie da destinare alla realizzazione di servizi privati di interesse pubblico o generale.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto si applicano solo nel caso del raggiungimento di una SIp utile al soddisfacimento del servizio privato di interesse generale che si intende realizzare e che comunque dovrà essere non inferiore alla dimensione di 100 mq di SIp.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto non si applicano:

- agli ambiti residenziali con disegno unitario,
- agli ambiti consolidati a funzione ricettiva,
- agli ambiti consolidati a funzione produttiva, fatta eccezione per gli ambiti a media e ad alta trasformabilità qualora si intervenga mediante piano urbanistico attuativo,
- agli ambiti a funzione produttiva di completamento,
- agli ambiti del territorio extraurbano.

c. Incentivazioni finalizzate al convenzionamento di superfici commerciali negli ambiti espressamente individuati

Essi sono definiti nel convenzionamento del valore di affitto di superfici al piano terra degli edifici da destinare a superficie commerciale di vicinato negli ambiti espressamente indicati.

Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione e di ristrutturazione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 1 mq di SIp aggiuntiva per ogni 0,5 mq di superficie da destinare al convenzionamento di superficie da destinare ad attività commerciali di vicinato.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto non si applicano:

- agli ambiti residenziali con disegno unitario,
- agli ambiti consolidati a funzione ricettiva,
- agli ambiti consolidati a funzione produttiva, fatta eccezione per gli ambiti a media e ad alta trasformabilità qualora si intervenga mediante piano urbanistico attuativo,
- agli ambiti a funzione produttiva di completamento;

- agli ambiti del territorio urbano interessati da trasformazione urbanistica per i quali e si fa riferimento alle disposizioni di cui alla Sezione 5 delle presenti Norme di attuazione,
- agli ambiti del territorio extraurbano.

d. Incentivazioni finalizzate al convenzionamento di superfici da destinare a parcheggi di interesse pubblico

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 0,5 mq di Slp aggiuntiva per ogni mq di superficie attrezzata da destinare alla realizzazione di nuovi parcheggi di interesse pubblico nell'ambito del lotto oggetto di edificazione oltre a quelli già stabiliti dalla dotazione minima di legge.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto si applicano solo nel caso del raggiungimento di una superficie da destinare a nuovi parcheggi per una superficie complessiva non inferiore a 25 mq.

2. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione sono soggetti a convenzione.

3. Le misure di incentivazione si sommano a volumetrie, indici e Slp ammesse, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona (distanze, altezze, superficie filtrante, ecc.) e non generano applicazione di indice compensativo.

CAPO II Disciplina del territorio urbano

Articolo 24 Ambiti di antica formazione

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale usi T2, T3
- funzione produttiva usi P2
- funzione logistica tutti gli usi
- funzione agricola tutti gli usi

2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione della Slp esistente, o della nuova costruzione a seguito di demolizione di una o più unità edilizie. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel permesso di costruire convenzionato nel limite massimo del 20% della Slp esistente.

c. Qualora l'ampliamento della Slp risultasse superiore al 20% della slp esistente deve essere predisposto un piano urbanistico attuativo con contestuale procedura di variante al Piano delle Regole. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo.

3. Nella quantificazione della Slp in incremento, qualora consentita nelle modalità di cui al precedente comma 2 lettera C, possono essere ricompresi anche i diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica o di incentivazione edilizia.

4. Nel caso di interventi mediante permesso di costruire convenzionato o piano urbanistico attuativo dovranno essere oggetto di specifica attenzione:

- le modalità di recupero e riqualificazione delle corti interne che devono mantenere i loro caratteri di unitarietà;

5. Gli interventi edilizi dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute negli strumenti di settore, ad oggi vigenti o che saranno redatti successivamente (Piano del colore, Piano estetico, ecc.), finalizzati alla tutela degli elementi di valore estetico-percettivo e dei caratteri identitari e a garantire l'uniformità la congruità dei caratteri tipologici di tali ambiti.

6. In caso di interventi mediante piano urbanistico attuativo è sempre ammessa la monetizzazione.

Articolo 25 Cascine ed edifici di interesse storico/ambientale

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale usi T2, T3
- funzione produttiva usi P2
- funzione logistica tutti gli usi

2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la ristrutturazione e nuova costruzione nella forma dell'integrazione della Slp esistente, o della nuova costruzione a seguito di demolizione di una o più unità edilizie. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel permesso di costruire convenzionato nel limite massimo del 20% della Slp esistente.

c. Qualora l'ampliamento della Slp risultasse superiore al 20% della slp esistente deve essere predisposto un piano urbanistico attuativo con contestuale procedura di variante al Piano delle Regole. L'entità della Slp eventualmente in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo.

3. Nella quantificazione della Slp in incremento, qualora consentita nelle modalità di cui al precedente comma 2 lettera C, possono essere ricompresi anche i diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica o di incentivazione edilizia.

4. Per le cascine e gli edifici di interesse storico/ambientale ricadenti all'interno del perimetro del PLIS non trovano applicazione le disposizioni di cui al punto b del precedente comma 2.

Articolo 26 Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario

1. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione commerciale usi T2, T3
- funzione produttiva usi P2
- funzione logistica tutti gli usi
- funzione agricola tutti gli usi

Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Salvo le disposizioni e le Norme di attuazione delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di queste zone si considera esaurita e sono pertanto consentiti solamente interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo mediante piano attuativo.

3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al comma 3 dell'Articolo 37 delle presenti Norme di attuazione.

Articolo 27 Ambiti residenziali di recente formazione

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione produttiva usi P2
- funzione commerciale usi T2, T3
- funzione logistica tutti gli usi
- funzione agricola tutti gli usi

Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 3, l'edificabilità in tali ambiti è regolata dalle disposizioni di cui Articolo 21 delle presenti Norme di attuazione.

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati è la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definito dal Regolamento Locale di Igiene.

4. Altezze maggiori, comunque entro il limite massimo di 23 m., possono essere raggiunte solo mediante specifici piani attuativi che dimostrino la compatibilità degli interventi in relazione alla rete viaria e alle aree a parcheggio e più in generale al sistema dei sovra e sotto-servizi.

5. Distanze diverse tra gli edifici possono essere raggiunte solo mediante piani attuativi.

Articolo 28 **Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente**

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione produttiva usi P2
- funzione commerciale usi T2, T3
- funzione logistica tutti gli usi
- funzione agricola tutti gli usi

Non è ammesso l'insediamento di attività insalubri di prima classe.

2. Gli interventi edilizi possono essere attuati mediante Piano Attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato.

3. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 4, l'edificabilità in tali ambiti è pari a 0,35 mq/mq della superficie territoriale.

4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati valgono le seguenti disposizioni specifiche.

Ambito di via Paolo Alberti (RE 1)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Il Piano attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato deve prevedere la cessione gratuita all'amministrazione comunale di aree per servizi finalizzate alla realizzazione di una connessione verde e di un percorso ciclopedonale tra via Paolo Alberti e via Monte Sabotino.

Ambito di via Ferdinando Santi-SP 35 (RE 2)

- altezza massima degli edifici: 23,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Il Piano attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato deve prevedere la cessione gratuita all'amministrazione comunale di una fascia da destinare alla realizzazione di una connessione verde tra via Cardinale Riboldi e via Ferdinando Santi.

Ambito di via Generale Dalla Chiesa RE 3

- altezza massima degli edifici 18m;
- distanza dai confini: stabilita convenzionalmente;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: definita dal Regolamento Locale di Igiene;

Per l'attuazione dell'ambito valgono le seguenti disposizioni:

- ricorso a compensazione urbanistica di cui l'art. 11 comma 3 della L.R. 12/2005, mediante cessione in permuta delle aree di proprietà comunale poste lungo via Generale dalla Chiesa (superficie fondiaria individuata nella tavola PdR2) a compensazione della cessione a questo Comune delle aree edificabili di proprietà privata inserite nel perimetro d'ambito attualmente vigente "RE3";
- cessione gratuita delle ulteriori aree a servizi di proprietà dell'operatore inserite nel perimetro del parco del Seveso al fine di consentire la realizzazione del parco stesso;
- realizzazione delle opere pubbliche per la formazione del parco del Seveso;
- realizzazione di interventi di riqualificazione delle aree pubbliche poste in via Generale Dalla Chiesa e in via Gorizia al fine di favorirne la fruibilità;
- realizzazione, contestualmente all'attuazione del comparto, delle opere di urbanizzazione primaria connesse al comparto stesso;

Al fine di evitare l'eventuale futura maggiorazione del carico urbanistico complessivo previsto con l'attuazione del presente ambito di completamento, in applicazione dell'art. 65 della LR 12/2005 e smi, si esclude per gli erigendi fabbricati la possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti.

Altresì la SLP assegnata, da intendersi massima, non potrà essere ulteriormente incrementata.

Ambito di via Sant'Ambrogio (RE 4)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Il Piano attuativo o il Permesso di Costruire Convenzionato deve prevedere la sistemazione dell'incrocio tra la via Sant'Ambrogio e via De Santis e l'individuazione, la cessione e la realizzazione gratuita delle opere relative ai parcheggi lungo strada.

Ambito di via Gadames (RE 5)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Almeno il 50% dell'area di intervento deve essere gratuitamente ceduta all'Amministrazione Comunale.

Ambito di via 2 Giugno "Polo della residenza convenzionata" (RE 6)

- altezza massima degli edifici: 23,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

L'attuazione degli interventi è subordinata a Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica. Il Piano attuativo deve prevedere il mantenimento delle funzioni pubbliche esistenti anche con una diversa collocazione.

E' escluso l'uso R1

Ambito di via San Martino (RE 7)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Almeno il 50% dell'area di intervento deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tale area deve essere destinata all'ampliamento del parco del Seveso.

Ambito di via Italia (RE 8)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Ambito di via San Biagio (RE 9)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Il Piano attuativo deve prevedere l'allargamento della strada esistente e l'individuazione, la cessione e la realizzazione gratuita delle opere relative ai parcheggi lungo strada.

Ambito di via Monte Adamello (RE 10)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Almeno il 50% dell'area di intervento deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Ambito di via Gorizia (RE 11)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- rapporto di copertura massimo: 50%

- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Nell'ambito non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione residenziale usi R1

L'attuazione degli interventi è subordinata a Piano Integrato di Intervento. Nell'ambito del Piano Integrato di Intervento deve essere prevista la realizzazione di residenza protetta (minialloggi per anziani a canone convenzionato per almeno il 20% della Slp realizzabile). Inoltre deve essere prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area boscata posta a est di via Gorizia che pertanto non potrà essere interessata da interventi edilizi e dovrà essere garantita la connessione pubblica tra quest'ultima e le aree a servizi a nord dell'ambito.

Ambito di via Carbonari (RE 12)

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 3 piani abitabili fuori terra;

- distanza dai confini: 5 m;

- rapporto di copertura massimo: 50%

- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Il Piano attuativo deve prevedere l'allargamento della strada esistente e l'individuazione, la cessione e la realizzazione gratuita delle opere relative ai parcheggi lungo strada.

5. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi devono essere seguite le modalità attuative riportate nel Repertorio B allegato al Ptcp.

Articolo 29 Ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità

1. Nelle aree così classificate per gli interventi realizzati mediante intervento edilizio diretto non sono ammesse le seguenti funzioni e usi:

- funzione residenziale tutti gli usi

- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per l'uso T4

- funzione ricettiva tutti gli usi

- funzione logistica tutti gli usi.

2. Nelle aree così classificate mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione residenziale limitatamente agli usi R2, R3 e R4,

- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per gli usi T3

- funzione ricettiva tutti gli usi.

3. La realizzazione degli interventi edilizi mediante intervento edilizio diretto è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m. L'altezza massima può essere ulteriormente incrementata salvo parere vincolante della Commissione paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.

- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

4. In caso di intervento mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi indicati al comma 5, valgono le disposizioni di cui all'Articolo 22 delle presenti Norme di attuazione.

5. In caso di intervento mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza degli edifici: 23,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra;

- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 30 Ambiti consolidati a funzione produttiva a media trasformabilità

1. Nelle aree così classificate per gli interventi realizzati mediante intervento edilizio diretto non sono ammesse le seguenti funzioni e usi:

- funzione residenziale tutti gli usi

- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per l'uso T4
- funzione ricettiva tutti gli usi
- funzione logistica tutti gli usi.

2. Nelle aree così classificate mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato sono ammesse le seguenti funzioni:

- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per gli usi T3

3. La realizzazione degli interventi edilizi mediante intervento edilizio diretto è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m. L'altezza massima può essere ulteriormente incrementata salvo parere vincolante della Commissione paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

4. In caso di intervento mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi indicati al comma 5, valgono le disposizioni di cui all'Articolo 22 delle presenti Norme di attuazione.

5. In caso di intervento mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato devono essere rispettati i seguenti parametri edilizi:

- altezza degli edifici: 23,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra;
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 31 Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità

1. Nelle aree così classificate non sono ammesse le seguenti funzioni e usi:

- funzione residenziale tutti gli usi
- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per l'uso T4
- funzione ricettiva tutti gli usi
- funzione logistica tutti gli usi.

2. Mediante Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato sono ammesse le funzioni T1 e L1.

3. La realizzazione degli interventi edilizi è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m. Sono ammesse altezze superiori in relazione a documentate esigenze produttive e salvo parere vincolante della Commissione Paesaggio.
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 32 Ambiti a funzione produttiva di completamento

1. Nelle aree così classificate non sono ammesse le seguenti funzioni e usi:

- funzione residenziale tutti gli usi
- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per l'uso T4
- funzione ricettiva tutti gli usi
- funzione logistica tutti gli usi.

2. Gli interventi edilizi devono essere attuati mediante Piano Attuativo qualora la superficie territoriale sia superiore a 5.000 mq.

3. La realizzazione degli interventi edilizi è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m. L'altezza massima può essere ulteriormente incrementata salvo parere vincolante della Commissione paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene

4. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con il perimetro "Ambiti di intervento unitario" e sigla PR1 valgono le seguenti disposizioni:

- l'area deve essere oggetto di un unico piano attuativo interessante tutte le aree individuate dal perimetro;
- le aree non interessate dall'edificazione e classificate all'interno del perimetro "Ambiti di intervento unitario" devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale;
- deve essere garantita la permeabilità e la continuità in senso est-ovest senza interruzioni e barriere di alcun genere che interessi anche la fascia lungo la Comasina possibilmente anche all'interno dell'area già edificata.
- Il costruito e le aree pertinenziali devono rispondere ai seguenti standard di qualità:
 - a. avere coperture con strati vegetali (tetti verdi);
 - b. prevedere la dispersione in loco delle acque meteoriche (opportunamente trattate) provenienti da superfici impermeabili;
 - c. prevedere il recupero e il riuso in loco delle acque "grigie"
 - d. la superficie drenante nei limiti minimi stabiliti dal Regolamento Locale di Igiene deve essere piantumata con una densità minima di 1 albero ad alto fusto ogni 30 mq;
 - e. le recinzioni devono essere ammesse solo se associate a siepe e con altezza libera da terra pari ad almeno 20 cm.
- Le aree esterne alla superficie fondiaria devono essere equipaggiate dal punto di vista arboreo al fine di potenziare la qualità ecosistemica del varco.

5. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla PR2 valgono le seguenti disposizioni:

- in sede di pianificazione attuativa deve essere individuato un tracciato nord – sud di connessione tra via Mazzini e via Carbonari.

5. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla PR3 valgono le seguenti disposizioni:

- in sede di pianificazione attuativa, in funzione della presenza del tracciato Milano-Meda, deve essere considerato il relativo progetto di allargamento.

6. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio B allegato al Ptcp.

Articolo 33 Ambiti consolidati a funzione ricettiva

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:

- | | |
|-------------------------|---|
| - funzione residenziale | tutti gli usi |
| - funzione commerciale | tutti gli usi fatta eccezione per gli usi T1 e T4 |
| - funzione produttiva | tutti gli usi |
| - funzione logistica | tutti gli usi. |

2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi di seguito specificati:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione della SIp esistente o di nuova costruzione. L'entità della SIp in incremento è definita nel permesso di costruire convenzionato fermo restando il rispetto dei parametri indicati al successivo comma 4.

3. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi comportino incrementi di SIp, devono essere cedute aree per servizi e attrezzature pubbliche così come definito nel Piano dei Servizi in funzione della quantità di SIp in incremento.

4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: 21,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra.
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

Articolo 34 Ambiti consolidati e di completamento a funzione commerciale e direzionale

1. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
 - funzione residenziale tutti gli usi,
 - funzione logistica tutti gli usi.

2. Fermo restando il rispetto dei parametri edilizi definiti al successivo comma 3, l'edificabilità in tali ambiti è regolata dalle disposizioni di cui all'Articolo 21 delle presenti Norme di attuazione.

3. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:
 - altezza massima degli edifici: 21,0 m.
 - rapporto di copertura massimo: 70%
 - superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

4. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla CM1 valgono le seguenti disposizioni:
 - l'intervento deve essere attuato mediante Piano Integrato di Intervento;
 - l'intervento è condizionato dalla ristrutturazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di Cascina Uccello.

5. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla CM2 valgono le seguenti disposizioni:
 - l'intervento deve essere attuato mediante Piano Integrato di Intervento;l'intervento deve essere accompagnato da opere di riqualificazione delle strutture sportive della Città dello Sport e dal rafforzamento delle relazioni tra questa e il Parco Lago Nord.

6. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla CM3 valgono le seguenti disposizioni:
 - l'intervento deve essere attuato mediante Piano Integrato di Intervento;
 - l'intervento deve essere accompagnato da opere di riqualificazione della piazza della Stazione.

7. Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla CM4 valgono le seguenti disposizioni:
 - deve essere mantenuta la multisala;
 - è ammessa l'attività commerciale nelle quantità autorizzate
 - sono ammesse integrazioni della quota commerciale mediante specifico Piano Integrato di Intervento.

8. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio B allegato al Ptcp.

Articolo 35 Distributori di carburante

1. Gli ambiti denominati "Distributore di carburante" sono individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

2. In tali ambiti valgono le seguenti disposizioni:
 - altezza massima: 1 piano fuori terra,
 - modalità di intervento: permesso di costruire convenzionato.

3. In merito alle attività e funzioni compatibili all'interno delle aree così classificate valgono le disposizioni di legge vigente.

CAPO III Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica

Articolo 36 Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Negli ambiti di trasformazione fino all'approvazione dei piani o programmi attuativi sono ammessi i seguenti interventi di recupero edilizio di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

Articolo 37 Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti nei limiti della specifica convenzione.

2. Le previsioni edificatorie e le Norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale di riferimento dei Piani Attuativi comunque denominati o dei Piani Integrati di Intervento già approvati e convenzionati alla data di adozione del P.G.T. fanno parte integrante delle Norme di attuazione del P.G.T. stesso.

3. Dopo la scadenza del termine di validità previsto dalla convenzione gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui, nel rispetto di tale termine, siano state realizzate le previste opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

4. E' fatta salva la possibilità di proporre specifiche varianti ai piani attuativi approvati.

5. In caso di scadenza dei piani attuativi, in assenza di loro realizzazione, l'area interessata assume la classificazione di zona non soggetta a trasformazione urbanistica sino alla redazione di nuovo piano attuativo il quale dovrà essere redatto secondo le indicazioni contenute all'Articolo 28 per i piani attuativi che avevano destinazione residenziale e all'Articolo 32 per i piani attuativi che avevano a destinazione produttiva.

Articolo 38 Disciplina per gli ambiti di escavazione

1. Per gli ambiti indicati nel Piano delle Regole come "Ambiti di escavazione" valgono le disposizioni contenute nelle convenzioni vigenti.

CAPO IV Disciplina del territorio extraurbano

Articolo 39 Zone agricole

1. Le zone agricole sono gli ambiti del territorio extraurbano destinati alla produzione agricola; essi sono individuati negli elaborati cartografici del P.G.T.
2. Nelle zone agricole, relativamente alla nuova edificazione, anche in ampliamento, vige la disciplina di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005, in quanto prevalente, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge.
3. Nelle zone agricole sono ammessi i soli usi agricoli.
4. Nelle zone agricole valgono i seguenti parametri edilizi:
 - distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
 - altezza massima degli edifici: 7,0 m;
 - lotto minimo di intervento per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale all'interno del PLIS Grugnotorto – Villorresi: 50.000 mq.

Articolo 40 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Le aree del territorio comunale non soggette a trasformazione urbanistica, e per le quali non è consentita l'edificabilità, sono individuate negli elaborati grafici del P.G.T. Esse fanno riferimento a:
 - aree per servizi a verde della rete ecologica (Vpe) indicate negli elaborati grafici del Piano dei Servizi e interne ai varchi della rete ecologica del Ptcp;
 - zone con classe di fattibilità 4 dello studio geologico, idrogeologico e sismico;
 - aree vincolate per obiettivi prioritari di interesse regionale.
2. Per gli edifici ricadenti nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Articolo 41 Edifici esistenti in zona agricola

1. Per gli edifici esistenti in zona agricola, non abusivi, sono consenti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione mediante ampliamento anche se non sussistono i requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 12/2005.
2. Per gli edifici esistenti, non abusivi, con dimensioni superiori a 75 mc, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti ampliamenti della Slp esistente nella misura massima del 20%. Tali interventi sono da assentire attraverso permesso a costruire convenzionato e a condizione che l'intervento edilizio sia contestualmente accompagnato da interventi di riqualificazione paesistica del contesto di intervento.

CAPO V Norme finali

Articolo 42 Norme finali

1. Per gli edifici contenenti usi in contrasto con quanto previsto dalle Norme di attuazione relative ai diversi ambiti del territorio comunale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
2. Vengono fatti salvi, in base al PRG vigente, i titoli abilitativi richiesti e/o presentati entro la data di adozione del presente strumento ancorchè i relativi interventi edilizi non sono stati realizzati.
3. In relazione ai titoli abilitativi di cui al comma precedente vengono altresì fatte salve le relative slp assentite, con possibilità di un diverso utilizzo in caso di successive varianti al titolo abilitativo originario.

**SEZIONE 3 NORME DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI
DESTINATI AI SERVIZI_ DISCIPLINA DEL PIANO
DEI SERVIZI**

CAPO I Disciplina generale degli ambiti del Piano dei Servizi

Articolo 43 Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano e ad altri regolamenti

1. La disciplina di cui alle presenti Norme di attuazione si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:
 - PdS 1 “Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi”.
2. La disciplina delle presenti Norme di attuazione si applica tenuto conto:
 - dei contenuti dello studio Geologico idrogeologico e sismico e delle relative norme tecniche;
 - dei contenuti dello studio Reticolo Idrico Minore e del relativo regolamento;
 - dei contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene;
 - dei contenuti del Piano di Zonizzazione acustica;
 - della legislazione vigente;
 - di ogni altro strumento di settore o regolamento di cui l'amministrazione comunale è dotata o intenda adottarsi.
3. La disciplina di cui alle presenti Norme di attuazione si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.
4. La disciplina della presente sezione si applica tenuto conto di quanto contenuto nelle Sezioni 1 e 2 delle presenti Norme di attuazione.
5. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo (PUGSS).
6. Il Piano dei Servizi è integrato da specifico regolamento che stabilisce le condizioni per la monetizzazione delle aree per servizi quando tale possibilità è prevista.

Articolo 44 Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi articola i propri contenuti in:
 - disciplina delle aree per servizi;
 - disciplina delle dotazioni di aree per servizi.
2. La disciplina delle aree per servizi riguarda le aree per le quali il Piano dei Servizi definisce in modo puntuale negli elaborati grafici la localizzazione e la destinazione.
3. La disciplina delle dotazione di aree per servizi definisce le quantità di aree da garantire nell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione del Documento di Piano e agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa o procedimenti diretti convenzionati.

Articolo 45 Disciplina della compensazione urbanistica

1. Agli ambiti interessati dalle indicazioni del Piano dei Servizi si applica un indice di utilizzazione per misure di compensazione urbanistica pari a 0,35 mq/mq.
2. L'indice di utilizzazione fondiaria dà luogo a diritti edificatori che devono essere utilizzati negli ambiti consolidati urbani e negli ambiti di trasformazione secondo le specifiche indicazioni contenute rispettivamente nella Sezione 2 e nella Sezione 4 delle presenti Norme di attuazione.
3. In sede di calcolo della superficie in compensazione relativa alla SIp oggetto di trasferimento, di cui al precedente comma, dovranno essere rispettati i seguenti coefficienti di ponderazione funzionale:

- per la funzione commerciale (limitatamente agli usi T2 e T3): 1,20;
- per le funzioni residenziali relative agli usi R2: 0,60;
- per le funzioni di rilevanza pubblica compresi gli usi R3 ed R4: 0,00
- per tutte le altre funzioni: 1,0.

4. L'utilizzo a fini compensativi dell'edificabilità espressa dall'area non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al comune da parte di questo ultimo.

Articolo 46 Disciplina della misure di incentivazione

1. Alle aree per servizi si applicano le misure di incentivazione di seguito indicate:

a. Incentivazioni finalizzate al trasferimento di attività e di edifici espressamente individuati in contrasto con gli obiettivi di tutela paesaggistica e ambientale

Esse si specificano nell'attribuzione di un ulteriore indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,1 mq/mq. Gli incrementi di edificabilità di cui ai presente punto si applicano unicamente negli ambiti indicati come "attività da trasferire" espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano dei Servizi.

b. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione dei servizi da parte dei soggetti privati

Esse si specificano nell'attribuzione di un ulteriore indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,1 mq/mq. Gli incrementi di edificabilità di cui ai presente punto si applicano a tutte le aree per servizi solo in presenza della contemporanea cessione dell'area e realizzazione dei servizi previsti sulla base di uno specifico progetto concordato con l'amministrazione comunale.

2. Gli interventi in applicazione delle misure di incentivazione sono soggetti a convenzione.

CAPO II Disciplina delle aree per servizi

Articolo 47 Norme generali e classificazione dei servizi

1. Negli elaborati grafici e nelle presenti Norme di attuazione l'insieme dei servizi è classificato nelle seguenti categorie:

Servizi alla persona e alle attività

Sono i servizi destinati alle persone e alle attività insediate stabilmente o saltuariamente nel territorio comunale.

Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico

Sono i servizi destinati al disegno dello spazio pubblico della città e alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano.

Servizi alla mobilità

Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità.

2. Il passaggio da una all'altra delle categorie sopra riportate comporta variante al Piano dei Servizi.

Articolo 48 Aree per servizi alla persona e alle attività

1. I servizi alla persona e alle attività sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

Servizi dell'istruzione (Pi)

I servizi dell'istruzione comprendono le scuole materne e cicli di istruzione fino all'obbligo, le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado), le sedi universitarie.
Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

Servizi culturali e ricreativi (Pc)

I servizi culturali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali ricreativi e sportivi, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili.
Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

Servizi sociali-assistenziali (Ps)

I servizi socio-assistenziali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori (asili nido), i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (day hospital, centri di riabilitazione e altre strutture di base) e altri servizi similari.
Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

Servizi amministrativi e istituzionali (Pa)

I servizi amministrativi comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi istituzionali amministrative, le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale), le poste e telecomunicazioni, le caserme dei vigili del fuoco e altri servizi similari.
Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

Servizi sanitari (H)

I servizi sanitari comprendono gli ospedali e le cliniche. Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

Servizi religiosi (Pr)

I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto, gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale, gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc), le sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.).

Per quanto non trattato dalle presenti Norme di attuazione si applicano, alle aree per i servizi religiosi le disposizioni della L.R. n. 12/05.

Servizi militari (Mi)

I servizi militari comprendono le caserme dei carabinieri, della guardia di finanza, della polizia e di altri servizi similari.

Nelle aree per Servizi militari si applicano le relative disposizioni legislative.

Servizi cimiteriali (Ci)

Le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi sulle strutture cimiteriali sono inoltre regolate dal relativo piano di settore.

Impianti tecnologici (TI)

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, gli ecocentri e le aree di compostaggio degli scarti naturali. Sono compresi i relativi servizi, locali accessori e spazi tecnici.

Servizi residenziali pubblici o di pubblico interesse (ERP)

I servizi residenziali pubblici comprendono:

- l'Edilizia Residenziale Pubblica (Uso R4);
- l'Edilizia Privata Sociale (Uso R3).

2. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire e previa convenzione approvata dalla Giunta Comunale per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Nelle aree così classificate, qualora necessaria, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio; tale possibilità è esclusa per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale non di pubblica proprietà.

4. Nelle aree così classificate sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

5. Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

6. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di volume, superficie lorda di pavimento, superficie coperta e altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

Articolo 49 Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico

1. Le aree così classificate svolgono duplice funzione:

- articolano e completano la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica Provinciale in area urbana;
- garantiscono qualità e vivibilità agli insediamenti.

L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

Spazi a verde della rete ecologica (Vpe)

Le aree così classificate contribuiscono alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. In tali aree dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi. Nelle aree così classificate non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Spazi a verde urbano (Vpu)

Le aree così classificate contribuiscono alla qualità urbana complessiva svolgendo, al contempo, funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili). Esse comprendono, inoltre, gli impianti e i servizi destinati all'impianistica sportiva e ricreativa.

Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di attrezzature di servizio (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano, spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

In funzione della realizzazione di tali servizi trovano applicazione i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 5%

Spazi pavimentati (Pz)

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato.

Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

Le aree così classificate possono essere realizzati servizi alla persona compresa l'Edilizia Privata Sociale.

In funzione della realizzazione di tali servizi trovano applicazione i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura = 20%

Verde sportivo (Vs)

Le aree così classificate sono destinate alla realizzazione di strutture sportive integrate con verde pubblico.

3. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire e previa convenzione approvata dalla Giunta Comunale per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Articolo 50 Aree per servizi alla mobilità

1. I servizi alla mobilità sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

Aree a parcheggio (P)

Comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra.

Percorsi e collegamenti ciclopedonali e pedonali

Sono le aree destinate alla rete dei percorsi ciclopedonali e pedonali indicate nelle tavole del Piano dei Servizi.

La rappresentazione grafica della rete di tali percorsi, contenuta nelle tavole del piano, ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi.

Eventuali indicazioni relative a sottopassi, passerelle pedonali e ciclabili assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Nuove connessioni viarie

Sono le aree destinate alla realizzazione di nuove strade. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Infrastrutture ferroviarie

Sono le aree destinate al servizio ferroviario, comprese le stazioni e fermate.

2. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante

- progetto di opera pubblica,
- Permesso di Costruire e previa convenzione approvata dalla Giunta Comunale per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Articolo 51 Aree per servizi soggette a indicazioni specifiche. Parco del Seveso

1. Le aree così classificate sono finalizzate alla formazione del parco del Seveso.

2. In considerazione della sua funzione di corridoio ecologico, in tali aree non è ammessa la nuova costruzione se non finalizzata alla realizzazione di un parco pubblico.

Articolo 52 Aree vincolate per obiettivi prioritari di interesse regionale

1. Le aree così classificate non sono soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Le aree così classificate non sono interessate da misure di compensazione urbanistica di cui all'Articolo 45 delle presenti Norme tecniche.

Articolo 53 Aree per servizi soggette a interventi specifici di riqualificazione

1. In funzione della riqualificazione e del potenziamento dei servizi pubblici vengono individuate le seguenti aree soggette a interventi di riqualificazione.

Stazione di Palazzo Milanese

Gli interventi sono finalizzati alla formazione di uno spazio pubblico centrale a partire da Palazzo Vismara, fino a viale Europa.

Gli interventi di riqualificazione urbanistica, da definirsi mediante piano urbanistico di iniziativa pubblica possono prevedere la realizzazione di nuova edificazione da destinare a edilizia residenziale pubblica (Uso R4) e di edilizia sociale privata (uso R3).

Città dello sport

Gli interventi sono finalizzati al rafforzamento delle attrezzature sportive, e al potenziamento delle connessioni tra la città dello sport e parco Lago Nord finalizzate a superare la cesura provocata dal tracciato della Milano - Meda al fine della realizzazione di un polo unitario, oltre che al potenziamento delle connessioni urbane con la città dello sport e il parco Lago Nord in funzione del ruolo che possono svolgere questi due ambiti nella definizione dell'assetto urbano complessivo.

CAPO III Disciplina delle dotazioni di aree per servizi

Articolo 54 Dotazioni di aree per servizi negli interventi negli ambiti del Piano delle Regole soggetti a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato

1. Nelle aree del tessuto urbano gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato comportano la cessione gratuita, anche mediante monetizzazione, di aree per servizi come di seguito quantificata.

- per le funzioni residenziali classificate come R2, R3 e R4: minimo 40% della Slp realizzabile,
- per le funzioni produttive (P): minimo 10% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti;
- per le funzioni residenziali classificate come R1, le funzioni commerciali (T), le funzioni direzionali (D), le funzioni logistiche (L), le funzioni ricettive (H): minimo 80% della s.l.p. realizzabile,
- per le attività classificate come Grandi Strutture di Vendita (T3): minimo 200% della Slp realizzabile.

2. Per i servizi le attrezzature di interesse pubblico o generale non è prevista la cessione di aree per servizi.

3. L'amministrazione Comunale stabilirà con apposita delibera i valori di monetizzazione commisurata all'utilità economica che la mancata cessione fa configurare e comunque in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione devono essere destinati, all'acquisizione delle aree da destinare a servizi e alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.

4. Non sono soggetti alla cessione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita al precedente comma 1, gli interventi di incremento del volume in funzione dell'applicazione di misure di perequazione urbanistica e di misure di incentivazione.

5. In alternativa alla cessione gratuita delle aree è ammesso il ricorso a specifico regolamento d'uso concordato tra gli operatori e l'amministrazione comunale.

Articolo 55 Dotazioni di aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso negli ambiti del Piano delle Regole

1. In caso di mutamento della destinazione d'uso con opere di edifici o di parti di essi è fatto obbligo di cessione gratuita di aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente Articolo 54.

La quantificazione delle aree oggetto di cessione è definita in funzione della attività che si vanno ad insediare nel rispetto dei limiti minimi stabiliti al comma 1 del precedente Articolo 54. La quantità di dette aree può essere monetizzata. I valori di monetizzazione devono essere commisurati all'utilità economica che la mancata cessione fa configurare e comunque in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

2. In caso di mutazione di destinazione d'uso senza opere di edifici o parti di essi è fatto obbligo di cessione gratuita di aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente Articolo 54 solo nel caso vengano insediate attività commerciali non costituenti esercizi di vicinato (uso T1) o attività di somministrazione di alimenti e bevande (uso T4).

Articolo 56 Dotazioni di aree per servizi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano

1. Le superfici da destinare a servizi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano saranno localizzate e definite nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede indicative per gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano, siano essi realizzati avendo a riferimento l'intera superficie compresa negli ambiti di trasformazione stessi o eventuali loro sub-ambiti, deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi così definita:

- per le funzioni residenziali classificate come R2, R3 e R4: minimo 40% della SIp realizzabile;
- per le funzioni produttive (P): minimo 10% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti;
- per le funzioni residenziali classificate come R1, le funzioni commerciali (T), le funzioni direzionali (D), le funzioni logistiche (L), le funzioni ricettive (H): minimo 80% della s.l.p. realizzabile;
- per le attività classificate come Grandi Strutture di Vendita (T3): 200% della SIp realizzabile.

Per i servizi le attrezzature di interesse pubblico o generale non è prevista l'individuazione e cessione di aree per servizi.

In caso di attuazione per sub-ambiti delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione le aree per servizi saranno definite in quota parte alla percentuale di area caratterizzante i sub-ambiti.

3. Sono fatte salve ulteriori e più specifiche indicazioni, anche dimensionali, contenute nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione contenute nella relazione progettuale in merito alla quantità di aree per servizi come sopra quantificata.

Deve, in ogni caso, essere garantita la quantità di aree necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici qualora definiti nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

In caso di attuazione per sub-ambiti delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione le aree necessarie all'ottenimento degli obiettivi pubblici saranno definite in quota parte alla percentuale di area caratterizzante i sub-ambiti.

4. La superficie da destinare a servizi ed ad attrezzature pubbliche necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale o sottoposta a regolamento d'uso concordato tra gli operatori e l'amministrazione comunale.

5. La quantità di servizi come definita al punto 2 può essere monetizzata. L'amministrazione Comunale stabilirà i valori di monetizzazione commisurata all'utilità economica che la mancata cessione fa configurare e comunque in misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione devono essere destinati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.

6. Non sono soggetti alla individuazione e cessione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita al precedente comma 1, gli interventi di incremento della SIp in funzione dell'applicazione di misure di perequazione urbanistica.

CAPO IV Rete ecologica

Articolo 57 Rete ecologica comunale

1. Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi sono individuate le aree interessate dalla formazione della rete ecologica. Esse sono distinte in:

- rete ecologica territoriale,
- rete ecologica locale.

2. La rete ecologica territoriale è costituita dalle aree individuate alla macro scala così come precisate alla scala della cartografia di maggiore definizione. Essa è articolata in:

- elementi della rete ecologica provinciale e regionale;
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto – Villorresi;
- Aree agricole strategiche (PTCP);
- Varchi della rete ecologica (PTCP).

La disciplina di intervento per tali aree, oltre a quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione, fa riferimento agli indirizzi e ai dispositivi normativi da cui discendono.

3. La rete ecologica locale integra la rete ecologica territoriale ed è costituita da:

- Parco del Seveso;
- corsi d'acqua;
- aree a verde pubblico classificate come Spazi a verde della rete ecologica (Vpe);
- parchi e giardini privati e ville con parco,
- aree agricole.

4. All'interno delle aree della rete ecologica sono sempre ammessi interventi di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetale, di tutela del sistema faunistico e di qualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di deframmentazione.

5. Tutti gli interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali eventualmente assentibili all'interno delle aree della rete ecologica, secondo quanto contenuto nelle presenti Norme di attuazione e delle disposizioni sovraordinate, devono essere accompagnati da adeguati interventi di qualificazione dei valori ecologico-ambientali, la cui entità è da definirsi in sede di rilascio del titolo abilitativo e coerentemente con le disposizioni in essere.

6. L'individuazione delle aree della rete ecologica non configura vincolo espropriativo se non per le aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi.

CAPO V Norme per l'attuazione dei servizi

Articolo 58 Disciplina delle aree per servizi di interesse comunale

1. Tutte le aree destinate a servizi dal presente piano vengono assoggettate ai sensi del comma 12 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005 a vincolo ablativo per la cui efficacia temporale valgono le disposizioni di cui all'art. 9 del DPR n. 327/2001 e di cui anche al secondo periodo di detto comma 12 dell'indicata legge regionale.

2. Per le aree destinate a servizi dal presente piano - eccezion fatta per le aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico delle quali è prospettabile la realizzazione solo da parte del Comune o di altri enti pubblici - fino a quando non interverrà la dichiarazione di pubblica utilità di opere da realizzare sulle stesse e se esse non risulteranno interessate da previsioni del programma triennale delle opere pubbliche, potrà essere prospettata dai proprietari, sempre ai sensi del comma 12 dell'art. 9 della L.r. n. 12/2005, la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale.

Il Comune con delibera dalla Giunta potrà ritenere ammissibile detta realizzazione oppure motivatamente escluderla. Nell'ipotesi di accoglimento della richiesta, in sede di sviluppo del progetto relativo alla attrezzatura privata da realizzare e con la convenzione che, a seconda dei casi, occorrerà che venga stipulata, dovranno risultare rispettate le norme di cui al successivo articolo.

3. Per tutte le aree destinate a servizi dal presente piano, in alternativa a quanto disposto nei precedenti commi, possono trovare applicazione le disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui all'Articolo 45 delle presenti Norme di attuazione.

4. I proprietari delle aree di cui al presente articolo, anche dopo la scadenza del termine di efficacia quinquennale del vincolo ablativo che su di esse viene imposto, potranno chiedere fino alla scadenza di un successivo termine di anni 5 a decorrere dalla data della scadenza della stessa:

- sia l'applicazione delle disposizioni relative alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale in applicazione del secondo comma del presente articolo e di quanto contenuto nel successivo articolo;
- sia l'applicazione delle disposizioni in materia di perequazione e compensazione di cui all'Articolo 45 delle presenti Norme di attuazione.

5. Qualora l'amministrazione comunale proceda all'acquisizione delle aree destinate a servizi o alla formazione di sedi stradali e percorsi ciclo-pedonali mediante procedimento espropriativo essa acquisisce i relativi diritti edificatori.

Tali diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati o agli enti che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato. Tali diritti edificatori possono essere ceduti anche per garantire il raggiungimento dell'indice territoriale minimo degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

Articolo 59 Norme relative alla realizzazione di servizi

1. Le Norme che seguono trovano applicazione, ai sensi dell'art. 9, decimo comma della L.R. 12/05, per le Aree per servizi alla persona e alle attività (di cui all'Articolo 48 delle presenti Norme di attuazione) e per le Aree per servizi alla mobilità (di cui all'Articolo 50 delle presenti Norme di attuazione), in particolare per le aree a parcheggio,

2. Non sono suscettive di utilizzazione a fini della realizzazione di servizi da parte di soggetti appartenenti al mondo del volontariato, da parte di cooperative ed operatori privati, le aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico, così come classificati all'Articolo 49, ad eccezione del Verde sportivo (Vs).

3. Le richieste aventi ad oggetto la realizzazione delle attrezzature di cui al primo comma, dovranno essere precedute, ancor prima dello sviluppo dell'ipotesi mediante la produzione del progetto, da motivata autorizzazione del Consiglio Comunale.

4. In base al presente piano rientrano tra le attrezzature private di interesse pubblico o generale, ammissibili sulle aree destinate dal presente piano a servizi solo quelle cui possa essere riconosciuta, dopo le necessarie verifiche, una funzione integrativa delle attrezzature e dei servizi pubblici. E' quindi da escludere che possa trattarsi anche delle attrezzature e dei servizi terziari di cui all'art. 5, sub 2 del DM 1444/68.

5. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi del presente piano dei servizi prima della formazione del titolo abilitativo relativo ad una attrezzatura privata di interesse pubblico o generale deve essere stipulata convenzione contenente l'assunzione degli obblighi occorrenti per assicurare la destinazione dei complessi e degli edifici da realizzare alla funzione prevista.

Detta convenzione deve anche prevedere, in caso di dismissione della funzione,

- la destinazione dei complessi od edifici ad altri servizi anch'essi integrativi di quelli pubblici da individuare d'accordo con l'amministrazione

- la fruizione pubblica dei servizi che potrà risultare anche onerosa, ma che deve essere garantita a tutti gli appartenenti alla comunità che alla stessa risulteranno interessati

- l'applicazione di sanzioni nell'ipotesi di inottemperanza agli obblighi assunti.

Articolo 60 Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni

1. Le aree del Piano dei Servizi di proprietà di altri enti pubblici o istituzioni gestori di servizi pubblici o di uso pubblico e/o collettivo, comprese le aree di proprietà di enti religiosi, sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

2. Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi di proprietà di altri enti" non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

CAPO VI Norme finali

Articolo 61 Norme finali

1. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia secondo la classificazione di cui alle presenti Norme di attuazione, hanno valore indicativo e potranno essere variate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi. Parimenti potranno essere variate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli atti del P.G.T., con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono essere contenute nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

2. Le destinazioni riferite ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento complessivo del territorio, non sono modificabili con altre destinazioni se non attraverso una procedura di variante al Piano dei Servizi.

3. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno delle aree destinate a servizi, e regolarmente assentiti, possono essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. E' inoltre consentita la nuova costruzione mediante ampliamento dell'edificio esistente per un massimo del 20% della Slp esistente.

Per gli edifici a destinazione produttiva sono inoltre consentiti tutti gli interventi che eventualmente dovessero rendersi necessari per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

**SEZIONE 4 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE _ DISCIPLINA DEL
DOCUMENTO DI PIANO**

Articolo 62 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano è l'atto del P.G.T. che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005, definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Tali elementi sono definiti all'interno del documento Relazione del quadro progettuale, che fa parte integrante e sostanziale del P.G.T.
2. Il Documento di Piano individua e definisce gli ambiti di trasformazione che riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali si rende possibile la trasformazione urbanistica.
3. Gli ambiti di trasformazione esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

Articolo 63 Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alla presente Sezione si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:
 - DP1 Carta delle previsioni di piano;
 - Relazione del quadro progettuale contenente, tra l'altro, le schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione.
2. La disciplina della presente sezione si applica tenuto conto di quanto contenuto nella Sezione 2 delle presenti Norme di attuazione.
3. Le rappresentazioni grafiche contenute nelle schede di indirizzo hanno contenuti di mero indirizzo e non sono conformative dell'assetto giuridico dei suoli.

Articolo 64 Disposizioni generali relative alle previsioni per gli ambiti di trasformazione

1. Gli ambiti di trasformazione sono individuati e perimetrati nell'elaborato DP1 Carta delle previsioni di piano.
2. Per ciascun ambito di trasformazione vengono previsti interventi di trasformazione urbanistica. Tali interventi sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni.
3. In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della L.R. 12/2005, alle previsioni relative agli ambiti di trasformazione non sono riconosciuti "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" e non è affidato ruolo conformativo delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte, solo di massima, che interverrà nel rispetto delle regole e delle disposizioni di cui alla presente sezione.
4. Nell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione deve essere rispettato il complesso sistema di vincoli di cui alle presenti Norme di attuazione rappresentate negli elaborati grafici, allo Studio geologico idrogeologico e sismico, al Reticolo idrico minore.
5. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio B allegato al Ptcp.
6. In tutti i casi in cui le trasformazioni previste riguardano destinazioni non omogenee con quelle limitrofe vanno previste fasce tampone con funzione di schermatura paesistico-ambientale (con riferimento a quanto indicato Repertorio B allegato al Ptcp). (anche oss. 238)

7. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione risultassero interessati dalla presenza di corsi d'acqua devono essere individuate soluzioni planovolumetriche che favoriscano la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale. In particolare vanno previste opportune fasce di mitigazione (con riferimento a quanto indicato Repertorio B allegato al Ptcp) e devono essere seguiti gli indirizzi di cui all'art. 24 del Norme tecniche di attuazione del Ptcp con particolare riguardo ai vincoli di polizia idraulica.

8. Nel caso degli ambiti di trasformazione riguardanti la riconversione e il recupero di aree e/o immobili industriali devono essere preventivamente verificati gli stati di inquinamento nel suolo e nel sottosuolo.

9. L'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione è condizionata dalla revisione degli strumenti urbanistici sovraordinati qualora le previsioni degli stessi interessino l'ambito di trasformazione.

Articolo 65 Edificabilità e disciplina della perequazione urbanistica negli ambiti di trasformazione, schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione

1. Nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione contenute nella Relazione del quadro progettuale del Documento di Piano sono riassunti gli elementi da specificare nella fase attuativa.

2. Nelle schede di indirizzo riportate nella relazione del quadro progettuale del Documento di Piano sono riportate:

- a. gli obiettivi di intervento specifici dell'ambito di trasformazione;
- b. le vocazioni funzionali distinguendo tra:
 - ambiti a vocazione produttiva;
 - ambiti a vocazione produttiva, commerciale e direzionale
 - ambiti a vocazione commerciale, direzionale e residenziale.
- c. i parametri edilizi di massima che per gli ambiti di trasformazione (o, in quota parte in caso di intervento per sub-ambiti) aventi vocazione funzionale diversa da quella esclusivamente produttiva sono distinti e articolati in:
 - indice di utilizzazione territoriale minimo composto da:
 - indice di utilizzazione territoriale base attribuito all'ambito di trasformazione,
 - indice compensativo ovvero la quantità di SIp derivante da trasferimento da aree vincolate per servizi siti fuori dagli ambiti di trasformazione
 - indice negoziale;
- d. gli eventuali criteri per l'utilizzo dell'indice negoziale;
- e. le eventuali prescrizioni specifiche, espresse nelle schede di indirizzo anche con indicazioni grafiche aventi mero carattere indicativo, che assumono carattere orientativo e di supporto durante l'iter di formulazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione.

Articolo 66 Disposizioni relative alla negoziazione

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e) della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. le negoziazioni e il confronto pubblico/privato finalizzati all'utilizzo degli indici negoziali che interverranno nella fase del processo di pianificazione che va dall'approvazione del presente documento alla definizione ed all'approvazione dei piani e programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione in applicazione dei criteri in parte prescrittivi, in parte orientativi di seguito riportati.

2. In linea generale il confronto pubblico-privato, finalizzato all'eventuale utilizzo dell'indice negoziale secondo i criteri sommariamente indicati nelle schede relative agli ambiti di trasformazione, dovrà valere al fine di promuovere concordemente approfondimenti della verifica di sostenibilità urbanistica già in linea di massima riscontrata, in particolare prestando attenzione anche alle esternalità negative che i

maggiori pesi insediativi derivanti dall'uso dell'indice negoziale potrebbero determinare ed ai maggiori problemi che gli stessi potrebbero indurre quanto ad una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti urbani o territoriali in cui gli ambiti di trasformazione ricadono.

3. Qualora s'intenda associare l'utilizzo dell'indice negoziale alla realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto il confronto pubblico-privato dovrà valere al fine di:

- individuare gli apporti straordinari che gli operatori possono dare in termini di realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico e/o di versamenti di contributi da utilizzare per detta realizzazione.

4. Qualora s'intenda associare l'utilizzo dell'indice negoziale alla cessione gratuita di aree per servizi esterne all'ambito di trasformazione e sulle quali sia applicabile l'indice di utilizzazione per compensazioni urbanistiche, il confronto pubblico-privato dovrà valere al fine di individuare le aree disponibili che meglio rispondono agli obiettivi indicati nella relazione illustrativa del Documento di Piano anche con riferimento alle previsioni del Piano dei Servizi.

Articolo 67 Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione di iniziativa privata

1. In relazione ai limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della L.r. n. 12 del 11 marzo 2005, e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perchè si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata relativo ad uno degli ambiti di trasformazione, venga avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni in applicazione delle disposizioni di cui ai commi successivi.

2. Gli interessati, o parte di essi in caso di realizzazione in sub-ambiti, con apposita istanza, possono chiedere al Comune di convocare, a fini di consultazioni ed approfondimenti, una riunione preliminare nel corso della quale individuare le questioni che, nella prospettiva della definizione delle scelte di massima del presente documento di piano e della redazione di un progetto di piano o programma attuativo, debbono essere oggetto di consultazioni, approfondimenti e verifiche. La suddetta istanza potrà essere accompagnata dalla formulazione di una o più ipotesi di definizione delle suddette scelte di massima. Tali scelte di massima dovranno tenere conto degli obiettivi strategici sommariamente individuati dall'Amministrazione Comunale contestualizzandoli, ove possibile, alla porzione di territorio interessata.

3. Il Dirigente del competente ufficio comunale provvederà a convocare detta riunione entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta stessa. Alla stessa e alle riunioni successive potranno dal Dirigente stesso essere chiamati a partecipare consulenti di fiducia del Comune e dei proprietari interessati e rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti, ecc.

4. Nel corso della suddetta riunione, potrà essere presa in considerazione, per iniziativa degli interessati o del Comune, l'ipotesi dell'avvio di una negoziazione avente ad oggetto l'utilizzo dell'indice negoziale qualora previsto negli ambiti di trasformazione individuati.

5. A conclusione della suddetta riunione verrà decisa, considerando i tempi occorrenti per le eventuali verifiche e comunque non oltre 30 giorni dalla conclusione della prima riunione preliminare, la data della successiva riunione nel corso della quale:

- intervengono gli approfondimenti occorrenti ai fini della suddetta definizione delle scelte,
- potranno già essere formulate ipotesi di definizione delle scelte stesse
- verranno individuati, previa l'acquisizione delle valutazioni della Giunta Comunale eventualmente ritenute necessarie od opportune dal Dirigente del competente ufficio del Comune, possibili modi di soluzione dei problemi da affrontare al fine di promuovere una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti urbani e territoriali nei quali essi dovrebbero essere realizzati.

Ai fini di cui sopra verrà redatto e sottoscritto dai partecipanti documento conclusivo della fase in considerazione con il quale, si darà atto, ove possibile, di concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, della sussistenza di posizioni contrastanti o di dubbi ancora da superare.

6. I proprietari interessati, dopo la conclusione della fase di confronto di cui ai precedenti comma e della negoziazione eventualmente concordata, presentano al Comune uno schema di assetto preliminare costituito da elaborati contenenti almeno le seguenti indicazioni:

- localizzazione di massima dei volumi edificatori,
- localizzazione di massima delle aree per servizi,
- indicazione dei percorsi carrabili, ciclabili e pedonali,
- misure di inserimento paesaggistico.

7. Entro 45 giorni dalla data della presentazione dello schema preliminare di cui al precedente comma la Giunta Comunale, acquisita anche conoscenza delle risultanze del confronto di cui sopra, si pronuncerà con apposito atto sull'ipotesi di soluzione prospettata, sentito il parere dei competenti uffici e delle risultanze delle negoziazioni eventualmente intervenute in applicazione dei criteri di cui al precedente Articolo 66. La Giunta Comunale potrà con detto *atto* indicare come necessarie e/o comunque suggerire modifiche od integrazioni della proposta di definizione avanzata dagli interessati con lo schema di assetto preliminare nella prospettiva della redazione del progetto di piano o programma attuativo.

8. Dopo l'indicata pronuncia i proprietari interessati potranno comunque, accettando o meno richieste o suggerimenti di modifiche e considerando anche eventuali sviluppi delle negoziazioni di cui all'art. 8, comma 2, lett. e) della L.r. n. 12/2005, comportanti la prospettazione della suddetta edificabilità aggiuntiva, far redigere il progetto di piano o programma attuativo da sottoporre ad adozione e successiva approvazione.

9. Nel caso di intervento per sub-ambiti per l'adozione e approvazione dei relativi piani attuativi non è necessaria la partecipazione e/o sottoscrizione degli stessi piani da parte di tutti i soggetti coinvolti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione complessivo.

10. Nel caso di intervento per sub-ambiti, la verifica di tutti gli indici dovrà essere effettuata unicamente per l'area di competenza catastale.

Articolo 68 Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione per iniziativa del Comune

1. Tramite delibera di Consiglio Comunale, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere direttamente, in particolare per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione che presentano maggior rilevanza, iniziative finalizzate alla definizione delle scelte di massima ad essi relative contenute nel documento di piano ed all'approvazione di piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica.

2. Il Comune, a seguito della Delibera di cui al precedente comma, provvederà agli approfondimenti e alle verifiche di cui al precedente Articolo 67 assumendo le iniziative ritenute necessarie od opportune e promuovendo consultazioni con i proprietari interessati, con gli abitanti della zona e con soggetti portatori di interessi diffusi.

3. Nei casi di cui al primo comma le consultazioni avranno le varie finalità di cui al precedente Articolo 67 e quella di promuovere, tra le altre, verifiche relative al possibile coinvolgimento, ai fini dell'attuazione dell'ipotizzato piano o programma, dei proprietari e di altri interessati ed ovviamente anche la verifica di fattibilità economica dell'ipotizzata iniziativa di sviluppo urbanistico che in concreto risulterà possibile promuovere.

Articolo 69 Disciplina dei servizi negli ambiti di trasformazione

1. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

2. La quantità di servizi è intesa come minimo da garantire; durante l'iter descritto negli articoli precedenti essa potrà essere ulteriormente definita, anche in termini quantitativi, in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

Articolo 70 Modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione

1. In fase di predisposizione dei piani attuativi, da definirsi secondo le modalità e procedure sopra esposte, sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

2. Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

3. Sulle aree escluse dagli ambiti di trasformazione, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere, a seconda dei casi, con modifiche del Documento di Piano o del Piano delle Regole, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.