

# Paderno Dugnano

**COMUNE DI PADERNO DUGNANO**  
Città Metropolitana di Milano



## **REVISIONE PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

### **Articolato Normativo**

Marzo 2025

**Responsabile del procedimento:**

Direttore del Settore Edilizia e Urbanistica  
arch. Angelo Sabbadin

**Progettisti:**

Dario Vanetti ingegnere

**modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni**

Gruppo di lavoro:

Ufficio Edilizia e Urbanistica - Comune di Paderno Dugnano

**US**<sup>®</sup>  
UrbanStudio

Via Pitteri, 10  
20134 Milano  
tel 02 39439717 - fax 1782714281  
email [info@urbanstudio.it](mailto:info@urbanstudio.it)  
[www.urbanstudio.it](http://www.urbanstudio.it)

Collaboratori:  
pianificatore iunior Antonio De Mtri  
ing. Rebecca del Barga  
arch. Edoardo Garbagnati

pianificatore territoriale Matteo Manenti  
pianificatore territoriale Maurizio Rini  
pianificatore territoriale Luca Ripoldi  
arch. Walter Villa

Gruppo di lavoro:

Ufficio Pianificazione Urbanistica e SIT:

arch. Alessandra Fini  
arch. Laura Cattaneo  
Rosanna Metta

Progettista  
Staff tecnico

ing. Dario Vanetti  
  
UrbanStudio  
arch. Matteo Manenti  
arch. Luca Ripoldi

indice

**SEZIONE 1 DISPOSIZIONI GENERALI, DEFINIZIONI, DISPOSIZIONI VINCOLANTI 6**

<b>CAPO I</b>	<b>Elaborati del PGT</b>	<b>7</b>
Articolo 1	Elaborati grafici prescrittivi del Piano di Governo del Territorio e rapporto con le Norme di attuazione.....	7
Articolo 2	Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe.....	7
<b>CAPO II</b>	<b>Definizioni urbanistiche ed edilizie</b>	<b>8</b>
Articolo 3	Definizioni, parametri urbanistici e edilizi.....	8
<b>CAPO III</b>	<b>Definizioni relativi alla compensazione urbanistica e alle misure di incentivazione</b>	<b>15</b>
Articolo 4	Compensazione urbanistica. Norme generali e definizioni .....	15
Articolo 5	Compensazione urbanistica. Modalità di applicazione.....	16
Articolo 6	Misure d'incentivazione. Norme generali e definizioni .....	17
<b>CAPO IV</b>	<b>Usi del territorio</b>	<b>18</b>
Articolo 7	Classificazione delle funzioni e degli usi.....	18
<b>CAPO V</b>	<b>Vincoli, tutele e disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale</b>	<b>23</b>
Articolo 8	Vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico, del Reticolo Idrico Minore e di gestione del Rischio Idraulico.....	23
Articolo 9	Vincoli e tutele.....	23
Articolo 10	Prescrizioni per gli interventi nelle aree di vincolo e di danno individuate dall'elaborato tecnico RIR (rischi di incidente rilevanti).....	25
Articolo 11	Vincoli e ambiti di tutela derivanti da disposizioni della pianificazione sovracomunale.....	25
<b>CAPO VI</b>	<b>Valutazione paesaggistica dei progetti</b>	<b>28</b>
Articolo 12	Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti.....	28

**SEZIONE 2 NORME DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI CONSOLIDATI URBANI ED EXTRAURBANI \_ DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE 29**

<b>CAPO I</b>	<b>Disciplina generale degli ambiti consolidati urbani ed extraurbani</b>	<b>30</b>
Articolo 13	Riferimento alla cartografia, ai documenti di piano e ad altri regolamenti.....	30
Articolo 14	Disciplina generale per l'attuazione delle previsioni del Piano delle Regole .....	30
Articolo 15	Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti.....	31
Articolo 16	Disciplina urbanistica del settore commerciale.....	31
Articolo 17	Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti.....	32
Articolo 18	Disciplina delle dotazioni private. Parcheggi.....	33
Articolo 19	Disciplina delle dotazioni private. Mitigazioni paesaggistiche.....	34
Articolo 20	Articolazione del territorio ai fini della disciplina urbanistica del Piano delle Regole 35	
Articolo 21	Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti non interessati da pianificazione urbanistica attuativa o ad obbligo di convenzionamento.....	35
Articolo 22	Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti interessati da pianificazione attuativa e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica.....	36
Articolo 23	Disciplina delle misure di incentivazione.....	37
<b>CAPO II</b>	<b>Disciplina del territorio urbano</b>	<b>39</b>
Articolo 24	Ambiti di antica formazione.....	39
Articolo 25	Cascine ed edifici di interesse storico/ambientale.....	40

<i>Articolo 26</i>	<i>Parchi e giardini privati di interesse storico/ambientale .....</i>	<i>40</i>
<i>Articolo 27</i>	<i>Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario.....</i>	<i>41</i>
<i>Articolo 28</i>	<i>Ambiti residenziali di recente formazione.....</i>	<i>41</i>
<i>Articolo 29</i>	<i>Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente .....</i>	<i>41</i>
<i>Articolo 30</i>	<i>Ambiti consolidati a funzione produttiva ad alta trasformabilità .....</i>	<i>42</i>
<i>Articolo 31</i>	<i>Ambiti consolidati a funzione produttiva a media trasformabilità.....</i>	<i>44</i>
<i>Articolo 32</i>	<i>Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità.....</i>	<i>45</i>
<i>Articolo 33</i>	<i>Ambiti a funzione produttiva di completamento.....</i>	<i>45</i>
<i>Articolo 34</i>	<i>Ambiti consolidati a funzione ricettiva .....</i>	<i>46</i>
<i>Articolo 35</i>	<i>Ambiti consolidati e di completamento a funzione commerciale e direzionale.....</i>	<i>47</i>
<i>Articolo 36</i>	<i>Distributori di carburante .....</i>	<i>48</i>
<b>CAPO III</b>	<b>Territorio urbano interessato da trasformazione urbanistica</b>	<b>49</b>
<i>Articolo 37</i>	<i>Disciplina per gli ambiti di trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana .</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 38</i>	<i>Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati .....</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 39</i>	<i>Disciplina per gli ambiti di escavazione .....</i>	<i>49</i>
<b>CAPO IV</b>	<b>Disciplina del territorio extraurbano</b>	<b>50</b>
<i>Articolo 40</i>	<i>Ambiti agricoli.....</i>	<i>50</i>
<i>Articolo 41</i>	<i>Aree non soggette a trasformazione urbanistica .....</i>	<i>50</i>
<i>Articolo 42</i>	<i>Edifici esistenti in zona agricola .....</i>	<i>50</i>
<b>CAPO V</b>	<b>Norme finali</b>	<b>51</b>
<i>Articolo 43</i>	<i>Norme finali .....</i>	<i>51</i>
<b>SEZIONE 3</b>	<b>NORME DI ATTUAZIONE PER GLI AMBITI DESTINATI AI SERVIZI_</b>	
	<b>DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI</b>	<b>52</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Disciplina generale degli ambiti del Piano dei Servizi</b>	<b>53</b>
<i>Articolo 44</i>	<i>Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano e ad altri regolamenti.....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo 45</i>	<i>Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi .....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo 46</i>	<i>Disciplina della compensazione urbanistica.....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo 47</i>	<i>Disciplina delle misure di incentivazione.....</i>	<i>54</i>
<b>CAPO II</b>	<b>Disciplina delle aree per servizi</b>	<b>56</b>
<i>Articolo 48</i>	<i>Norme generali e classificazione dei servizi .....</i>	<i>56</i>
<i>Articolo 49</i>	<i>Aree per servizi alla persona e alle attività .....</i>	<i>56</i>
<i>Articolo 50</i>	<i>Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico.....</i>	<i>58</i>
<i>Articolo 51</i>	<i>Aree per servizi alla mobilità.....</i>	<i>59</i>
<i>Articolo 52</i>	<i>Aree per servizi soggette a indicazioni specifiche. Parco del Seveso .....</i>	<i>59</i>
<i>Articolo 53</i>	<i>Aree vincolate per obiettivi prioritari di interesse regionale .....</i>	<i>60</i>
<i>Articolo 54</i>	<i>Aree per servizi soggette a interventi specifici di riqualificazione .....</i>	<i>60</i>
<b>CAPO III</b>	<b>Disciplina delle dotazioni di aree per servizi</b>	<b>61</b>
<i>Articolo 55</i>	<i>Dotazioni di aree per servizi negli interventi negli ambiti del Piano delle Regole soggetti a pianificazione attuativa o a Permesso di Costruire Convenzionato.....</i>	<i>61</i>
<i>Articolo 56</i>	<i>Dotazioni di aree per servizi negli interventi di mutamento delle destinazioni d'uso negli ambiti del Piano delle Regole.....</i>	<i>61</i>
<i>Articolo 57</i>	<i>Dotazioni di aree per servizi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano .....</i>	<i>62</i>
<b>CAPO IV</b>	<b>Rete ecologica</b>	<b>63</b>
<i>Articolo 58</i>	<i>Rete ecologica comunale.....</i>	<i>63</i>
<b>CAPO V</b>	<b>Norme per l'attuazione dei servizi</b>	<b>64</b>
<i>Articolo 59</i>	<i>Disciplina delle aree per servizi di interesse comunale .....</i>	<i>64</i>
<i>Articolo 60</i>	<i>Norme relative alla realizzazione di servizi .....</i>	<i>64</i>
<i>Articolo 61</i>	<i>Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni .....</i>	<i>65</i>

<b>CAPO VI Norme finali</b>	<b>66</b>
<i>Articolo 62 Norme finali .....</i>	<i>66</i>
<b>SEZIONE 4 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>67</b>
<i>Articolo 63 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina del Documento di Piano relativamente agli Ambiti di trasformazione e di Rigenerazione Urbana .....</i>	<i>68</i>
<i>Articolo 64 Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano .....</i>	<i>68</i>
<i>Articolo 65 Disposizioni generali relative alle previsioni per gli ambiti di trasformazione .....</i>	<i>68</i>
<i>Articolo 66 Edificabilità e disciplina della perequazione urbanistica e schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana .....</i>	<i>69</i>
<i>Articolo 67 Disposizioni relative alla negoziazione .....</i>	<i>70</i>
<i>Articolo 68 Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana di iniziativa privata.....</i>	<i>71</i>
<i>Articolo 69 Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di rigenerazione urbana per iniziativa del Comune .....</i>	<i>72</i>
<i>Articolo 70 Disciplina dei servizi negli ambiti di trasformazione e degli ambiti di rigenerazione urbana .....</i>	<i>73</i>
<i>Articolo 71 Modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione .....</i>	<i>73</i>

**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 prescrittivi del Piano di Governo del Territorio sono i seguenti:

#### Documento di Piano

- 1\_Inquadramento territoriale
- 2\_Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi
- 3\_Quadro di insieme della pianificazione comunale vigente
- 4\_Istanze preliminari
- 5\_Vincoli idrogeologici e ambientali
- 6\_Vincoli paesaggistici ed infrastrutturali
- 7\_Sensibilità del paesaggio
- 8\_Stato di attuazione P.G.T. vigente
- 9\_Ambiti Agricoli di Interesse Strategico
- 10\_Rete ecologica comunale
- 11.1\_Previsoni e obiettivi urbanistici
- 11.2\_Schede ambiti di trasformazione - Schede ARU
- Relazione illustrativa Variante

#### Piano delle Regole

- 12\_Disciplina del territorio
- 12.1/12.12\_Disciplina del territorio e vincoli 1:2.000
- 13.1\_Qualità dei suoli
- 13.2\_Consumo di suolo
- Articolato normativo

#### Piano dei Servizi

- 14\_Piano dei Servizi: assetto previsto
- 15\_Rete della mobilità ciclabile
- 16\_Rete ecologica comunale e Rete verde

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 e edilizi

I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018.

1. **ST - Superficie Territoriale (mq):**

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

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. Le eventuali superfici escluse dalla perimetrazione assumeranno la destinazione della particella catastale entro cui ricadono. Tali migliori individuazioni, da documentare e rappresentare adeguatamente nelle istanze in attuazione allo strumento urbanistico, non costituiscono variante al Piano.

2. **SF - Superficie Fondiaria (mq):**

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

La SF comprende l'eventuale area 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.

3. **IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq):** quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

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

4. **IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq):** quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

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

5. **CU – Carico Urbanistico:** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

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

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

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

7. **SL - Superficie Lorda (mq):** somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le Superfici Accessorie indicate al comma 8.

Non rientrano nella Superficie lorda e nella superficie accessoria:

- le superfici da assoggettarsi a servizi di uso pubblico in forza di specifica convenzione;
- 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.

Non sono conteggiabili nella SL i locali comuni di sgombero da adibire, ad esempio, 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 extra-corsa, le intercapedini tecnologiche e/o strutturali, i condotti tecnologici verticali, i vani scala (anche di collegamento interno) per quanto all'estensione effettiva della scala con i relativi muri di contenimento e i vani ascensore, gli spazi tecnici necessari agli impianti fino alla concorrenza massima del 10% della SL di progetto ovvero per la superficie necessaria all'installazione definita da apposita relazione tecnica redatta da professionista impiantista in relazione alle necessità di impianto

Nel calcolo della Superficie Lorda sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico oltre che le applicazioni ai fini del recupero ai fini abitativi dei locali seminterrati e terra.

Per gli Ambiti di antica formazione di cui all'Articolo 24, le Cascine ed edifici di interesse storico/ambientale di cui all'Articolo 25 delle presenti norme, e i Parchi e giardini privati di interesse storico/ambientale di cui all'Articolo 26 vengono considerate SL le superfici esistenti ed aventi carattere storico quali fienili, logge, depositi, ecc., non aventi caratteri di provvisorietà. Per tali ambiti quindi la SL esistente è calcolata in ragione dell'ingombro fisico del fabbricato che abbia carattere di antica formazione con esclusione delle eventuali superfetazioni.

8. **SA - Superficie Accessoria (mq):** superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato e seminterrato con altezza non superiore a m. 2,60, prive dei requisiti per la permanenza continuativa di persone pertanto non destinate ad ospitare locali con caratteristiche di abitabilità, oltre ai relativi corridoi di servizio
- le cantine poste fuori terra, con altezza non superiore a m. 2,60, prive dei requisiti per la permanenza continuativa di persone che non siano destinate ad ospitare locali con caratteristiche di abitabilità, oltre ai relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50, sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale come ballatoi o corridoi, nel limite massimo del 10% della SL di progetto con presentazione di atto unilaterale d'obbligo che impegni i successivi trasferimenti al mantenimento della destinazione legittimata. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori, sono esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda.
- le cassette prefabbricate per ricovero attrezzi poste nelle aree pertinenziali dal fabbricato ovvero nei giardini privati per una dimensione massima pari a 6 mq in pianta e 2,50 in altezza estradosso che risultino semplicemente appoggiate al suolo e prive di qualunque impianto.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

9 **STOT Superficie Totale (mq)**: somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio

10. **SCOP - Superficie Coperta (mq)**: superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori o uguali a 1,50 m.

La SCOP non comprende:

- gli spazi tecnici necessari agli impianti tecnologici e per la sicurezza delle persone (percorsi, vie di fuga e luoghi sicuri VVFF, ecc.);
- 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 fino a 1,00 m.;
- le autorimesse pertinenziali realizzate in lotti già edificati alla data di approvazione del previgente PGT 2013.

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

11 **SP - Superficie Permeabile (mq)**: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Concorre alla qualificazione di Superficie Permeabile quella eventualmente trattata con materiali che, da scheda tecnica riconosciuta da organismo accreditato, sia riconosciuta come drenante al 100% purché essa sia posta su superficie allo scopo opportunamente predisposta.

12. **IP - Indice di Permeabilità (%)**: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

13. **IC - Indice di Copertura (%)**: rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

14. **HF - Altezza del fronte**: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto per i lotti non prospettanti la pubblica via; per i lotti direttamente prospettanti la pubblica via dalla quota del marciapiede effettivo (piano di spiccato del marciapiede) o presunto (+20 cm);
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;
- non concorrono alla definizione di altezza del fronte nelle coperture piane i parapetti e i coronamenti in copertura fino ad una altezza massima di 1,50 m oltre alle strutture perimetrali; volumi tecnici ed extracorsa e modanature architettoniche non sono considerati strutture perimetrali.

15. **H - Altezza dell'edificio**: altezza massima tra quella dei vari fronti.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio. In caso

differente si dovrà procedere alla determinazione dell'altezza dei singoli prospetti applicando la maggiore in elevazione.

Il superamento dell'altezza massima, disciplinata nel presente comma, può avere luogo esclusivamente per particolari edifici quali torri campanarie, ciminiere, speciali attrezzature tecnologiche, tramite gli strumenti di cui al permesso di Costruire Convenzionato di cui al DPR 380/01;

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

16. **AU - Altezza urbanistica:** altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Tale altezza è pari a m 3,00.

17. **VT - Volume Totale (mc):** Volume di costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda

18. **VU - Volume urbanistico (mc):** Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Il *Volume* degli edifici negli ambiti di Antica Formazione, delle Cascine ed edifici di interesse storico/ambientale di cui all'articolo Articolo 25 e dei Parchi e giardini privati di interesse storico/ambientale di cui all' Articolo 26 delle presenti norme deve essere calcolato vuoto per pieno sulla scorta dell'ingombro geometrico del costruito con esclusione delle eventuali superfetazioni che non rivestano carattere storico.

#### 19. **Area di pertinenza**

19.1 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.

19.2 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.

19.3 Il trasferimento dell'edificabilità di pertinenza di un'area su altra area limitrofa o non limitrofa, purché afferente ad ambiti soggetti al medesimo fabbisogno di dotazioni territoriali per come quantificate nelle norme del Piano dei Servizi, è consentito a condizione che la conseguente concentrazione volumetrica avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri dettati per l'ambito entro il quale viene trasferita la SL

19.4 Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una Superficie Lorda 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.

19.5 Tra gli elaborati richiesti per i piani o programmi attuativi dovrà figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, sia territoriali sia fondiarie, 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.

19.6 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.

19.7 Nel caso in cui 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.

19.8 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.

19.9 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.

19.10 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.

19.11 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.

19.12 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 di cui alle presenti Norme di attuazione.

## **20. Distanze: norme generali**

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

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

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 e cassette prefabbricate per ricovero attrezzi poste nelle aree pertinenziali dal fabbricato ovvero nei giardini privati per una dimensione massima pari a 6 mq in pianta e 2,50 in altezza estradosso che risultino semplicemente appoggiate al suolo e prive di qualunque impianto,
- alle strutture leggere per il ricovero di auto purché con altezza massima in copertura pari 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 fino a 1,00 mt.
- agli ascensori intesi quali volumi tecnologici, purché di dimensioni strettamente necessarie alla loro funzione stante effettive condizioni di disabilità ancorché non certificata.

La disciplina delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione, ove ammessi, dei casi di demolizione e ricostruzione fuori sedime per i quali vige il rispetto del D.M n. 1444/68.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico ad al recupero del patrimonio dismesso così come rispettivamente disciplinate nelle vigenti leggi.

#### **21. De - Distanza tra edifici**

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

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.

Per i manufatti accessori di nuova edificazione quali ripostigli, depositi attrezzi, ecc, è comunque prescritta la distanza minima di m 5,0 dal fabbricato principale.

Fermo il concetto di sagoma ovvero "conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m", nel calcolo della distanza tra i fabbricati vengono considerate anche le sporgenze, rispetto il filo del fabbricato, dei terrazzi e/o balconi superiori a mt 1,50.

#### **22. Dc - Distanza degli edifici dai confini di proprietà**

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 SL ed aperture finestrate verso la proprietà confinante, purché venga garantito comunque il limite stabilito dal Codice Civile e dal D.M. n.1444/68.

È 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.

Fermo il concetto di sagoma ovvero "conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m", 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 1,50.

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.

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 e comunque nel rispetto dei requisiti igienici riconosciuti dal DM 1444/68 (distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti).

**23. Ds - Distanza minima degli edifici dal confine stradale**

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni (Codice della Strada) e del DPR 495/92 e s.m. e i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada), si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto e relativo regolamento.

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

All'interno del centro abitato la distanza minima dal confine stradale per le nuove costruzioni non può essere inferiore a 5,00 m così come per gli interventi di ristrutturazione edilizia che prevedono la demolizione di edifici esistenti e la successiva ricostruzione fuori sedime, fatto salvo quanto previsto dalle normative statali in materia, con particolare riferimento al T.U.E. (Testo Unico per l'Edilizia, D.P.R. 380/01 – art. 2bis) per le relative deroghe.

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 e/o in occasione di interventi oggetto di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato in attuazione dal presente piano.

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

Al fine del raggiungimento delle distanze minime di cui ai commi precedenti sono computabili gli spazi pedonali e 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.

Le norme relative alle distanze degli edifici dal confine stradale di cui al presente comma prevalgono in caso di diversa rappresentazione negli elaborati grafici del PGT.

## **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 edificabilità 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 edificabilità territoriale riguarda gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

#### ***Indice di edificabilità 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 edificabilità 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 convenzionato, la quantità di SL che deve essere reperita attraverso la cessione di aree per servizi interessate dalla generazione di diritti edificatori a titolo compensativo. Si applica alla ST o alla SF, a seconda dei casi.

#### ***Coefficiente di ponderazione funzionale***

Esprime il coefficiente divisore della quantità di aree necessarie alla generazione di diritti compensativi. Nei casi di trasferimenti di diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice di edificabilità di compensazione sulle aree per servizi, deve essere applicato al fine di determinare la Superficie Lorda oggetto del trasferimento stesso, in modo differenziato; in relazione alle destinazioni d'uso che ad essa viene data.

#### ***Indice di edificabilità 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 edificabilità per misure di compensazione, che deve essere garantita per dare luogo al diritto di edificare negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e a permesso di costruire convenzionato. 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 al patrimonio comunale. Sono fatte salve più specifiche indicazioni contenute nelle presenti Norme.

Sono escluse da generazione di diritti edificatori a titolo compensativo le aree a servizi non già di proprietà comunale o di altri Enti o Istituzioni pubbliche interessate da vincoli di inedificabilità assoluta imposta in applicazione della vigente normativa nazionale, in dettaglio:

- Le fasce di rispetto cimiteriali
- Le fasce di tutela assoluta lungo i corsi d'acqua
- Le fasce di rispetto stradali

- Le fasce di rispetto della ferrovia e delle tranvie.
- Le fasce di rispetto di divieto assoluto intorno ai pozzi di emungimento acqua potabile
- Ogni altro vincolo non meglio specificato dal quale discenda un obbligo di inedificabilità assoluta

Sono inoltre escluse da generazione di diritti edificatori a titolo compensativo le aree non soggette a trasformazione urbanistica di cui il successivo Articolo 41:

- 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 PTM;
- ambiti in classe di fattibilità 4 dello studio geologico, idrogeologico e sismico e dallo studio di gestione del rischio idraulico;
- aree vincolate per obiettivi prioritari di interesse regionale.

Non determinano generazione di diritti volumetrici le aree private asservite ad uso pubblico anche in assenza di atto di cessione al Comune.

### **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, secondo i criteri indicati all'Articolo 22, una capacità edificatoria in applicazione dell'indice di edificabilità per misure di compensazione urbanistica come definito al precedente articolo.

2. L'edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità per misure di compensazione urbanistica può essere utilizzata sia negli ambiti oggetto di pianificazione urbanistica attuativa o permesso di costruire convenzionato 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 commi

3. Il trasferimento di SL derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità per misure di compensazione è facoltativo negli interventi edilizi diretti non soggetti a convenzionamento. Lo stesso può essere quindi utilizzato direttamente ad incremento dell'edificabilità del lotto nel rispetto dei parametri morfologici di ambito. In assenza di specifica convenzione, nei casi in cui sia utilizzata liberalmente per la maggiorazione di edificabilità per interventi che non siano soggetti a titolo convenzionato (art. 21 comma 2) La superficie di compensazione può essere eventualmente monetizzata nella quantità massima di 100 mq di SL.

4. I diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica sono utilizzabili in tutte le aree edificabili poste nel territorio comunale compatibilmente con i vincoli eventualmente presenti sulle stesse. Gli incrementi di edificabilità generati da applicazione di diritti edificatori compensativi non sono assoggettati a reperimento di ulteriori servizi.

5. Il trasferimento di SL derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità per misure di compensazione è obbligatorio negli interventi soggetti a pianificazione urbanistica attuativa e permesso di costruire convenzionato nelle quantità minime precisate nelle presenti Norme. Il Piano delle Regole definisce, in relazione alle funzioni da insediare, la quantità di SL che deve essere trasferita in applicazione degli indici compensativi e le eventuali possibilità di monetizzazione.

6. In alternativa al trasferimento di SL derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità 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.

7. Il Comune, ai fini dell'applicazione della compensazione urbanistica, può utilizzare il proprio patrimonio di aree con permuta o altre forme consentite dalla legge, ricorrendo all'uopo a procedure concorsuali.

8. In applicazione del quarto comma dell'art. 11 della L.R. 12/2005, il Comune ha istituito il Registro delle cessioni dei diritti edificatori a fini compensativi e degli atti ad essi relativi. I diritti edificatori già iscritti al registro comunale – ovvero derivanti da cessioni di aree a servizi interessate da generazione di diritti

edificatori già avvenute alla data di approvazione della presente variante generale dello strumento urbanistico - conservano efficacia.

## **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 elencate all'Articolo 5.

3. Le misure di incentivazione si esplicano in incrementi di edificabilità (espressa in SL) o in concorso al fabbisogno di servizi.

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. Quando l'articolato normativo dispone l'esclusione di alcune funzioni espressamente elencate si deve intendere che le restanti non indicate siano ammesse. Restano fatte salve le funzioni la cui introduzione è assoggettata a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

#### **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 riguardo alla funzione riconosciuta di servizio. Ai fini del presente PGT rientra nella categoria R2 anche la residenza libera agevolata.

##### *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 intesa come funzione 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.

##### *ERS Edilizia Residenziale Sociale*

Scopo primario è quello di favorire un "mix sociale" prevedendo comparti abitativi caratterizzati, oltre dalla presenza di edilizia convenzionata agevolata anche da differenti regimi contrattuali di locazione.

Rientrano in tale tipologia:

- edilizia convenzionata agevolata in cessione;
- edilizia in coabitazione con servizi condivisi (co-housing) in cessione.
- edilizia convenzionata agevolata in locazione con patto di futura vendita;
- edilizia in locazione a canone concordato;
- edilizia in locazione a canone convenzionato;
- edilizia in locazione a canone moderato;
- edilizia pubblica in locazione a canone sociale;
- residenze convenzionate per studenti universitari;
- residenze convenzionate per anziani;

**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 di vicinato*

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.

L'insediamento delle attività commerciali è disciplinato in relazione a ciascun ambito nel quale è articolato il territorio urbano.

Le presenti norme esplicitano gli ambiti in cui è esclusa la possibilità di collocare nuove Medie Strutture di Vendita

*T3 Grandi strutture di vendita*

Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq. ovvero conformate nelle modalità e secondi i principi dettagliati dalle vigenti normative statali e regionali.

L'insediamento delle attività commerciali è disciplinato in relazione a ciascun ambito nel quale è articolato il territorio urbano.

Le presenti norme esplicitano gli ambiti in cui è esclusa la possibilità di collocare nuove Grandi Strutture di Vendita

*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.

*T1 Commercio all'ingrosso*

L'attività di commercio all'ingrosso è svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

È possibile esercitare congiuntamente il commercio all'ingrosso e al dettaglio nello stesso locale.

Qualora l'intera superficie dei locali sia destinata ad entrambe le attività e sia accessibile al pubblico per l'esame e il prelievo delle merci, la stessa dovrà avere la destinazione d'uso commerciale. Qualora la superficie di vendita risulti superiore a mq. 250 e inferiore a 2,500 mq, calcolata secondo le norme regionali, dovrà essere richiesta autorizzazione per media struttura di vendita

*EC Commercio on line*

Sono destinazioni d'uso commerciali quelle indicate ai commi 1 e 2 dell'art. 4 del D.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, limitatamente a quanto assume rilevanza sotto il profilo urbanistico, l'utilizzo esclusivo o prevalente di locali o di spazi accessibili al pubblico per la consegna, il ritiro ed il reso di prodotti acquistati a mezzo di commercio elettronico, nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche non assistita

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 private e finanziarie e di servizio privato in genere; esse comprendono, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, 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, gli uffici in genere, le attività di formazione e ricerca con annesse attività di servizio (foresteria, mensa, ecc), le attività di servizio quali studi medici e veterinari, le attività di formazione quali scuole private non paritarie, le attività di assistenza sanitaria quali Residenze Sanitarie.

**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.

Nel territorio comunale non sono ammesse nuove strutture di logistica o logistica integrata superiori a 25.000 mq di SL.

Gli interventi L1 si attuano attraverso Piano Attuativo.

Nei nuovi insediamenti di logistica devono essere adottati gli accorgimenti indicati al punto 5 dell'art.29 del PTM vigente.

**L2** *Micrologistica urbana*

Forme di magazzino e logistica di minime dimensioni finalizzate e minimi volumi di merce, che comprende attività di imballaggio e preparazione dei documenti di trasporto e spedizione, anche in forma di outsourcing, con una SL massima di 500 mq. Approvvigionamenti e spedizioni devono avvenire con mezzi ecologici.

Gli interventi L2 si attuano attraverso con Permesso di Costruire Convenzionato.

**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\_S** *Attività artigianali di servizio*

Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alla persona (quali, a solo titolo esemplificativo, attività di parrucchiere, di estetista, ecc.) e a quelle nei settori dell'alimentazione e della non alimentazione compatibili con la residenza.

**P1\_P** *Attività di artigianato produttivo*

Si intendono tutti i tipi di attività produttive di beni e/o servizi ad esclusione del commercio, diverse da P1\_S, (comprese le attività di servizio all'auto quali, a titolo esemplificativo, gommisti, meccanici, elettrauto) assimilabili a P2 ma esercitate in forma artigianale.

**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 P2 e P1\_P 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.
- la SL delle attività connesse deve risultare inferiore a quella principale

L'insediamento di attività e aziende insalubri di prima classe di cui al DM 5/9/1994 è soggetto a interventi di mitigazione paesaggistica (es: schermature con messa a dimora di fasce alberate ad altro fusto a pronto effetto) e ambientale con deposito di elaborati tecnici a firma di professionista abilitato (agronomo, forestale, ecc). Il progetto verrà valutato attraverso Conferenza di servizi interna all'Ente.

In tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di inceneritori o di impianti di termovalorizzazione. Per tale disposizione non è applicabile la norma transitoria di cui all'Articolo 43 delle presenti Norme di attuazione con l'eccezione di interventi al fine di salvaguardare la salute delle persone e l'ambiente.

### **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 e infrastrutture 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 e vendita diretta 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.

#### *A5 maneggi e centri ippici*

Si intendono impianti composti da strutture mobili e immobili destinate a ospitare equidi per attività sportiva, ludica, addestrativa o turistica, ai sensi dell'articolo 59 c. 1-bis e c. 1-ter della LR 12/2005.

### **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 villaggi-albergo.

#### *H2 Attività ricettive all'aria aperta*

Si intendono le attività ricettive all'aria aperta organizzate, con gestione unitaria, costituite da 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 possono essere disciplinati da specifiche convenzioni, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi

Sono comprese le attrezzature di servizio necessarie alla corretta fruizione pubblica delle aree comprese nel perimetro del PLIS Gru-Bria e del 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 e il relativo stato legittimo sono definiti secondo i criteri esplicitati dall'art. 9-bis del DPR 380/2001.

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, del Reticolo Idrico Minore e di gestione del Rischio Idraulico**

1. I vincoli derivanti dallo Studio geologico idrogeologico e sismico, del Reticolo Idrico Minore e lo Studio di gestione del Rischio Idraulico, sono individuati negli elaborati grafici di detti studi. Essi sono inoltre riportati cartograficamente negli appositi elaborati di piano.

2. In caso di contrasto prevalgono sempre gli elaborati dello Studio geologico idrogeologico e sismico, del Reticolo Idrico Minore e di gestione del Rischio Idraulico, ivi comprese le norme finalizzate alla tutela della qualità dei suoli e dei sottosuoli le misure per la mitigazione del rischio idraulico, le norme per gli ambiti di bonifica.

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

4. Negli interventi di trasformazione del suolo dovranno sempre essere rispettate le norme di Polizia Idraulica richiamate nel Regolamento fondamentale per la tutela e salvaguardia dei corsi d'acqua, sia artificiali che naturali, delle loro funzioni ambientali, paesaggistiche, di difesa del suolo, ma anche fruttive, così come espresso dall'art. 76 della L.R. 31/2008 e s.m.i. come da art. 3 dello statuto del Consorzio Est Ticino Villoresi.

Qualsiasi intervento, sia esso di recupero/trasformazione di aree nonché di compensazione, recupero e/o formazione di aree di fruizione pubblica e percorsi di mobilità sostenibile interferente con la rete consortile, ancorché qualsiasi intervento in fregio al reticolo consortile, dovrà essere conforme alle norme di Polizia Idraulica stabilite dal Regolamento di Polizia Idraulica.

### **Articolo 9 Vincoli e tutele**

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

#### Zona di rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriali sono definite dal Piano Regolatore Cimiteriale approvato dal Comune e vengono riportate ai fini di coordinamento con dei vincoli all'interno del PGT.

Internamente alle zone di rispetto, ferma restando la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, possono essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. (come ad esempio chiosco per la vendita dei fiori)

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 19 delle presenti Norme tecniche.

Le 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 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e successive modificazioni e integrazioni e del DPR 495/92 e s.m. e i. (Regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada).

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 19 delle presenti Norme tecniche.

Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti della infrastruttura. 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 nonché dell'Ente concedente. Nel caso dell'A52 Rho-Monza ad esempio, trattasi del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti).

#### 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 Sicurezza Energetica).

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

#### Aree di rispetto metanodotto/gasdotto e relativa fascia di rispetto rete gas

Sulle aree interessate dal metanodotto gli interventi edilizi possono essere autorizzati solo previo assenso degli Enti che gestiscono tale servizio, fatto salvo il rispetto della legislazione vigente in materia.

#### 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 individuate negli elaborati grafici, e che prevedano abbassamenti della quota attuale del piano di campagna, devono essere trasmessi alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

#### Fascia di rispetto pozzi emungimento

Le zone di rispetto dei pozzi di captazione e di emungimento dell'acqua potabile immessa nella rete dell'acquedotto comunale sono individuate, in via presuntiva, anche cartograficamente mediante un cerchio di 200 ml di raggio con centro nel punto di captazione o di derivazione. Tale zona di rispetto, a seguito di apposite indagini idro-geologiche, potrà subire modifiche di forma e dimensione, secondo le procedure di legge, necessarie e confacenti alle diverse situazioni. ferma restando la fascia di tutela assoluta indicata con raggio m 10. Per quanto non espressamente indicato si rinvia alla vigente normativa nonché allo specifico studio di rischio idraulico comunale.

#### Disposizioni per prevenzione rischio Radon

I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del D.Lgs. 31.07.2020 n.101.

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc... nonché per gli interventi di cui al comma 3 dell'art.66 sexiesdecies della LR 33 del 30/12/2009) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.

Negli interventi edilizi si dovrà riferimento alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 nonché a quanto previsto dal D.Lgs 101/2020.

Nel territorio del Comune di Paderno Dugnano le nuove abitazioni, dalla data di approvazione della presente revisione del PGT, dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc.

Tra i provvedimenti da assumere si indicano:

- la formazione di vespai areati sia nei locali di abitazione che in quelli accessori interrati e a piano terra
- impermeabilizzazione della costruzione rispetto al terreno.
- qualora necessario in ragione delle indagini eseguite nel rispetto della disciplina sovraordinata, al fine di garantire un livello di salubrità, la realizzazione di intercapedini aerate evitando il contatto dei muri perimetrali con il terreno circostante

### **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 ERIR.

3. Non costituisce variante al PGT la modifica dei perimetri delle aree di vincolo e di danno conseguente all'aggiornamento dell'elaborato tecnico Rischio di incidenti rilevanti (ERIR). In caso di modifica dei perimetri il Comune provvederà a darne comunicazione tramite modalità di evidenza pubblica.

### **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 Gru-Bria

Nelle tavole è perimetrato il Parco Gru-Bria, 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'edificabilità delle aree comprese nel parco ai fini di nuove attività agricole
- b) è ammessa la recinzione di fondi esclusivamente tramite l'utilizzo di paletti e rete a maglia agricola che consenta il passaggio della fauna, (altezza minima da terra cm. 20, altezza massima recinzione m. 1,80), maglia 10x10 cm, paletti in metallo o legno direttamente nel terreno, senza muretto. La recinzione non deve essere accompagnata da siepe né da altri elementi (come piante artificiali e/o teli di materia plastica) che non permettano di vedere l'interno dell'area recintata
- 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.
- g) è vietata la realizzazione di strutture finalizzate al vertical farming di cui alla LR 21/2021 art.2; sono ammesse eventuali strutture realizzate in convenzione con il Comune, aperte al pubblico, con funzione didattica.

#### PTM di Milano - Varchi della rete ecologica

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PTM, art. 64.

#### PTM di Milano – Ambiti Agricoli di Interesse Strategico (AAS)

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PTM vigente, Titolo III.

#### PTM di Milano - Alberi di interesse monumentale

Valgono le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PTM, art. 71

#### PTM di Milano – Nuclei di antica formazione ed elementi storici e architettonici

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PTM, art. 57.

#### PTM di Milano - Luoghi Urbani della Mobilità (LUM)

Oltre alle disposizioni di cui alle presenti Norme di attuazione valgono le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PTM, art. 35.

#### 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 relativamente al corridoio di salvaguardia riferito all'ipotesi di ampliamento della Milano-Meda SS 35 e ai corridoi delle altre infrastrutture costituenti obiettivo infrastrutturale prioritario di interesse regionale e sovraregionale individuati nel documento "strumenti operativi" allegato al PTR 2023 approvato con DCR 42/2023.

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. Nel relativo elaborato cartografico, 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 paesistico 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 paesistica 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:
  - tav. 5 Vincoli idrogeologici e ambientali
  - tav. 6 Vincoli paesaggistici ed infrastrutturali
  - tav. 7 Sensibilità del paesaggio
  - tav. 12 Disciplina del territorio
  - tavv. 12.1, 12.2,12.3,12.4,12.5, 12.6, 12.7, 12.8, 12.9, 12.10, 12.11, 12,12, Disciplina del territorio e vincoli
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;
  - dello studio di Gestione del Rischio Idraulico
  - dei contenuti del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene;
  - dei contenuti del Piano Regolatore Cimiteriale
  - 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 edificabilità per misure di compensazione urbanistica o incrementi di SL derivanti da misure di incentivazione, l'intervento edilizio si attua mediante Permesso di costruire convenzionato.
4. Per gli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, anche con diversa sagoma e disposizione planimetrica, è ammesso il mantenimento delle superfici lorde esistenti legittimamente autorizzate

ovvero di cui sia accertabile lo stato legittimo anche se non conformi agli indici di edificabilità 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 esistente, dichiarata legittima, prima degli interventi di demolizione.

Sono fatte salve le specificazioni indicate negli Ambiti di antica formazione di cui all'Articolo 24 delle presenti norme e nelle Cascine ed edifici di interesse storico di cui all'Articolo 25 delle presente norme.

5. Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della SL massima ammessa in base all'applicazione dell'indice di edificabilità 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.

#### 6 Recupero acque meteoriche

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile i nuovi interventi dovranno prevedere, nelle forme consentite dalle normative igienico-sanitarie, l'utilizzo delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi e per l'alimentazione delle cassette di scarico dei servizi igienici. Sono fatte salve le specifiche disposizioni di legge in materia (art. 1 comma 288 della L. 244/2007 e s.m.i) e RR7/2017 e s.m.e i.. Le nuove costruzioni sono obbligate all'applicazione della presente disciplina.

Con particolare riferimento alle caratteristiche delle reti fognarie, all'eventuale realizzazione di vasche volano per la regolazione del deflusso delle acque meteoriche e/o alla dispersione delle stesse a mezzo di pozzi perdenti si rimanda ai vigenti regolamenti approvati dal gestore del servizio idrico integrato.

#### 7 Verifica della salubrità dei suoli

Nei casi previsti dalla legge, gli interventi edilizi e di pianificazione per l'uso dei suoli, dovranno necessariamente essere preceduto da una verifica della salubrità dei terreni rispetto ai dettami del D.Lgs 152/2006 relativamente alle funzioni da insediare.

### **Articolo 15      Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti**

1. Le funzioni e gli usi sono definiti 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 consentito, con esclusione di passaggi ad usi non ammessi. 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.
5. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, la loro utilizzazione temporanea anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico. L'uso temporaneo è regolato dalla LR 12/2005 art. 51-bis.

### **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 commercio di vicinato T1, di artigianato di servizio(P1\_S) fino a 250 mq di SL e di somministrazione di alimenti e bevande (uso T4) di qualsiasi dimensione, sono ammesse in tutti gli ambiti del territorio urbanizzato ad esclusione degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, per quali prevalgono i contenuti della scheda d'Ambito,
4. In tutti gli ambiti del territorio urbanizzato, con esclusione:
  - degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano
  - delle aggregazioni riconosciute come centro commerciale ai sensi della legislazione vigenteil cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato T1 e artigianali di servizio (P1\_S) fino a 250 mq di SL è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
5. 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 manutenzione straordinaria anche se in contrasto con le Norme di attuazione relative a ciascun ambito del territorio comunale.
6. 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.
7. 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.  
Come precisato all'art. 63 della LR 12/2005 il recupero abitativo dei sottotetti è consentito attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, ovvero dimensioni minime dei locali abitabili (RLI), rapporti aero-illuminanti così come previsti per la tipologia di ambiente reso abitabile (RLI), nonché ogni altro requisito richiesto necessario per l'ottenimento dell'agibilità delle unità immobiliari.  
È fatto salvo quanto dettagliato al comma 6 del richiamato art. 63 ovvero, deve essere assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40 calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. Deve altresì essere assicurata la separazione fisica delle porzioni con altezza inferiore a m. 1,50 (che non sono idonee all'abitabilità) mediante strutture fisse.
3. Negli edifici compresi negli ambiti 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 41 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 5,0. 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 minima di parcheggi privati, nelle quantità indicate dal presente articolo è richiesta per i seguenti interventi:

- a) nuova costruzione;
- b) sostituzione edilizia intesa come demolizione e nuova costruzione con mantenimento della volumetria demolita;
- c) cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi, ovvero nel passaggio dall'uno all'altro dei seguenti casi:
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale (ad esclusione di T1 e P1\_S fino a 250 mq di SL);
  - rurale.
- d) ristrutturazione edilizia.
- e) manutenzione straordinaria con incremento del numero di unità immobiliari, riferito solo alla quantità in incremento

2. Negli interventi definiti al precedente comma 1:

- per la funzione residenziale, devono essere riservati spazi per 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 (dimensioni minime del posto auto: 2,50 x 5,00 m).

- per la funzione turistico-ricettiva  
devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 e comunque deve essere comunque garantito un posto auto per ogni unità alloggiativa realizzata.

- per la funzione produttiva e direzionale  
devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89. La verifica della dotazione si effettua sul Volume Urbanistico (VU) con altezza urbanistica (AU) pari a 3 m.
- per la funzione commerciale di vicinato e per le tipologie commerciali EC  
devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89.
- per la funzione commerciale di media struttura e per la tipologia TI  
devono comunque essere garantiti spazi per parcheggi pari al 100% della SL ad uso commerciale.
- per la funzione commerciale grande struttura  
deve essere comunque garantita una superficie a parcheggio almeno pari a quanto stabilito dalla vigente normativa statale o regionale applicabile.

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 al valore corrispondente alla realizzazione del posto stesso maggiorata del valore di acquisizione dell'area di sedime.

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 Permeabile (SP). Le aree dovranno essere piantumate con alberi a sviluppo di chioma ed alto fusto al fine di contribuire attivamente alla funzione di mitigazione climatica e ambientale: gli interventi devono essere effettuati avendo come riferimento l'abaco delle nature based solutions allegato al PTM.

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, fatto salvo quanto indicato alla lettera a2 del comma 1 dell'Articolo 23 delle presenti norme.

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 degli alberi 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
- Parchi e giardini privati 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:

- Ambiti agricoli;
- aree non soggette a trasformazione urbanistica.

## **Articolo 21      Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti non interessati da pianificazione urbanistica attuativa o ad obbligo di convenzionamento**

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 edificabilità fondiaria base pari a 0,35 mq/mq. ad esclusione che per le aree interessate da vincolo di inedificabilità assoluta come risultante dalla vigente disciplina. Sono esclusi dalla presente disposizione gli ambiti a funzione produttiva, gli ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale e gli ambiti agricoli.

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

- del trasferimento di edificabilità in applicazione dell'indice di edificabilità 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, nel caso in cui sia prevista contestuale cessione di area a servizi per la generazione del diritto non già conseguito.

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

4. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, compresa la demolizione e ricostruzione totale, che interessino una SL maggiore di 1.000 mq si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo dove prescritto nelle presenti Norme. Allo stesso modo tutti gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione di edifici esistenti con successiva ricostruzione anche fuori sagoma e che comportino la cessione di aree a favore del comune e/o eventuali monetizzazioni e/o eventuale realizzazione di opere pubbliche si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato o Piano attuativo.

5. Sono sempre fatte salve le SL esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione di edifici esistenti e la successiva ricostruzione anche con sagoma diversa. In questo caso, qualora l'indice generi una SL inferiore a quella già realizzata, essa è compresa nella SL esistente.

6. L'indice di edificabilità fondiaria base di cui al precedente comma 1 può essere incrementato anche mediante trasferimento volumetrico diretto, di cui all'Articolo 3 punto 19.

## **Articolo 22      Disciplina dell'edificabilità per gli ambiti interessati da pianificazione attuativa e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato 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 e soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato è così definita:

- indice di edificabilità territoriale minimo: 0,50 mq/mq;
- di cui:
- indice di edificabilità territoriale base: 0,35 mq/mq,
  - indice compensativo: 0,15 mq/mq.

Si applica a tutti gli interventi in Piano Attuativo previsti dal Piano delle Regole e agli interventi soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, oltre agli Ambiti di Trasformazione ove indicato nelle Schede del Documento di Piano. Negli interventi, il trasferimento di SL derivante dall'applicazione dell'indice compensativo è obbligatorio nella misura indicata; l'utilizzo integrale dell'indice di edificabilità territoriale non costituisce obbligo.

Sono esclusi dal rispetto dell'indice di edificabilità minimo di cui alla presente disposizione gli interventi per la realizzazione della funzione produttiva e gli ambiti di antica formazione, cascine ed edifici di interesse storico/ambientale, i Parchi e Giardini privati di interesse storico/ambientale individuati negli elaborati del Piano delle Regole, gli usi R2, T1, P1\_S, T4, gli ambiti agricoli, attività di distribuzione dei carburanti.

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 edificabilità base di cui al precedente comma 1 può essere comunque incrementato in funzione:

- del trasferimento ulteriore di edificabilità in applicazione dell'indice di edificabilità 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 SL derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità 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 permute di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/2005.

4. Le disposizioni di cui al comma 6 dell'Articolo 5 delle presenti Norme di attuazione, relative alla possibilità di monetizzazione trovano applicazione solo per i piani attuativi e permessi di costruire convenzionati interessanti aree con ST 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 previgente 2013

5. Sono sempre fatte salve le SL esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso, anche in caso di ristrutturazione edilizia che preveda la demolizione di edifici esistenti e la successiva ricostruzione anche con sagoma diversa. In questo caso, qualora l'indice generi una SL inferiore a quella già realizzata, essa è compresa nella SL 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; eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per le medesime finalità di cui all'art.11 della L.r. 12/2005 non possono essere cumulativi ai sensi del comma 5 del medesimo articolo:

### **a. Incentivazioni finalizzate all'incremento della resilienza urbana**

#### *a.1 Incentivazioni finalizzate alla maggiorazione delle superfici permeabili a verde privato piantumato*

La maggiorazione della capacità filtrante dei terreni destinati ad edificazione privata ulteriore rispetto al minimo stabilito dal RLI e dalle presenti norme per i diversi ambiti, ottenuta mediante de-impermeabilizzazione o riduzione dell'impronta al suolo dei fabbricati legittimamente autorizzati (oggetto di demolizione e successiva ricostruzione) per almeno il 10% della superficie impermeabile, sono incentivate mediante incremento della capacità edificatoria pari al 15% qualora sottratte alla futura edificabilità mediante convenzionamento.

Le aree verdi ottenute dovranno essere piantumate con alberi a sviluppo di chioma ed alto fusto al fine di contribuire attivamente alla funzione di mitigazione climatica e ambientale: gli interventi devono essere effettuati avendo come riferimento l'abaco delle nature based solutions allegati al PTM

#### *a.2. Incentivazioni finalizzate alla maggiorazione delle superfici alberate*

all'interno delle aree private edificabili con funzione di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetale, di tutela del sistema faunistico e di qualificazione ecosistemica, anche attraverso interventi di deframmentazione. A questo scopo, nel permesso di costruire convenzionato, è definita la quantità minima di area da piantumare non inferiore a 400mq ed i criteri di garanzia al mantenimento della funzione indicata. Tali aree sono considerate infrastrutture verdi multifunzionali di cui all'articolo 2 c.1 lettera d della LR 21/2021. Le superfici così individuate e soggette a convenzionamento che garantisca, tra l'altro, l'impegno alla manutenzione del verde, concorrono al fabbisogno delle dotazioni per servizi nella misura del 10% della superficie alberata soggetta a convenzionamento.

**a.3. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di coperture verdi**

all'interno delle aree private edificate o edificabili con funzione di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetale, di riduzione dell'effetto isola di calore. Tali aree sono considerate coperture e tetti verdi di cui all'articolo 2 c.1 lettera c della LR 21/2021. Le superfici così individuate e soggette a convenzionamento che garantisca l'impegno alla manutenzione del verde, concorrono al fabbisogno delle dotazioni per servizi nella misura del 5% della superficie di copertura verde soggetta a convenzionamento.

**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 in relazione alle effettive esigenze riconosciute dall'Ente,
- residenza sociale privata (Uso R3).

La maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata nella misura di 1 mq di SL 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 SL 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 SL.

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.
- Agli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano

**c. Incentivazioni finalizzate al convenzionamento di superfici commerciali e di artigianato di servizio P1\_S 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 T1 e artigianato di servizio P1\_S ino a 250 mq di SL 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 SL aggiuntiva per ogni 1 mq di superficie da destinare al convenzionamento di superficie da destinare ad attività commerciali di vicinato o di artigianato di servizio. Il convenzionamento del valore di affitto delle superfici deve avere durata minima di 12 anni o maggiore, da stabilire nella convenzione.

Gli ambiti entro cui si applica l'incentivo sono:

- Ambiti di antica formazione
- Ambiti di Rigenerazione urbana individuati dal Documento di Piano
- Macro-aree della rigenerazione urbana di iniziativa pubblica (individuate con DCC 61/2021)

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto in ogni caso 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 di Trasformazione individuati dal Documento di Piano
- 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 SL 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 10,35 mq.

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

3. Le misure di incentivazione di cui alle lettere a.1, b, c, d, del presente articolo si sommano a volumetrie, indici e SL ammesse, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona (distanze, altezze, superficie permeabile, ecc.) e non generano necessità di applicazione di indice compensativo o reperimento di servizi ulteriori.

4. 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.

## **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, TI, CE |
| - | - funzione produttiva  | usi P1_P, 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 a seguito di demolizione di una o più unità edilizie senza incremento della SL esistente.

3. Vengono considerate SL le superfici esistenti ed aventi carattere storico quali fienili, logge, depositi, ecc., non aventi caratteri di provvisorietà. Per tali ambiti quindi la SL esistente è calcolata in ragione dell'ingombro fisico del fabbricato che abbia carattere di antica formazione con esclusione delle eventuali superfetazioni.

Il Volume degli edifici deve essere calcolato vuoto per pieno sulla scorta dell'ingombro geometrico del costruito con esclusione delle eventuali superfetazioni che non rivestano carattere storico.

4. Fatto salvo quanto riportato ai precedenti commi l'intervento può configurarsi con diversa sagoma e sedime (incremento e/o diverso sviluppo) rispetto all'immobile esistente purché lo stesso:

- non sia ricompreso tra i beni tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- rispetti le distanze dai confini, fabbricati e strade come definite ai precedenti artt. 13, 14, 15, 16.
- non ricada all'interno di vincoli di tutela e/o inedificabilità.
- non sia ricompreso tra gli immobili da tutelare individuati dallo strumento urbanistico comunale;
- vengano comunque mantenuti gli allineamenti su spazio pubblico riconosciuti come caratterizzanti il tessuto storico

5. 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;

6. 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.

7. In caso di interventi mediante piano urbanistico attuativo è sempre ammessa la monetizzazione anche totale, delle aree per servizi in caso di dimostrata impossibilità del loro recupero all'interno dell'area di intervento.

### **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, TI, CE
- funzione produttiva                            usi P1\_P, 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 nuova costruzione a seguito di demolizione di una o più unità edilizie senza incremento della SL esistente.

3. Vengono considerate SL le superfici esistenti ed aventi carattere storico quali fienili, logge, depositi, ecc., non aventi caratteri di provvisorietà. Per tali ambiti quindi la SL esistente è calcolata in ragione dell'ingombro fisico del fabbricato che abbia carattere di antica formazione con esclusione delle eventuali superfetazioni.

Il Volume degli edifici deve essere calcolato vuoto per pieno sulla scorta dell'ingombro geometrico del costruito con esclusione delle eventuali superfetazioni che non rivestano carattere storico.

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 Parchi e giardini privati di interesse storico/ambientale**

1. L'articolo si riferisce ad ambiti interessati dalla presenza di Parchi e giardini privati di particolare estensione per i quali il PGT intende valorizzare il ruolo paesaggistico, la tutela della vegetazione presente e assicurare il ruolo ai fini dell'incremento della resilienza urbana e di mitigazione dell'effetto isola di calore.

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).

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

- funzione commerciale                      usi T2, T3, TI, CE
- funzione produttiva                            usi P1\_P, P2
- funzione logistica                                tutti gli usi

3. Per gli edifici eventualmente presenti all'interno degli ambiti di Parchi e giardini privati si applicano le norme di cui al precedente Articolo 25 delle Norme di Attuazione.

### **Articolo 27      Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario**

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

- funzione commerciale                      usi T2, T3, TI
- funzione produttiva                          usi P1\_P, P2
- funzione logistica                            usi L1
- 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, di sostituzione dei volumi esistenti, nonché quelli di completamento –tramite chiusure di loggiati e porzioni esistenti aperte- in utilizzo di diritti compensativi. Gli eventuali completamenti del disegno originario dell'edificio potranno avvenire esclusivamente nel rispetto dei limiti di altezza, distacchi e distanze già autorizzate. Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo mediante piano attuativo.

3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al comma 3 dell'Articolo 38 delle presenti Norme di attuazione.

### **Articolo 28      Ambiti residenziali di recente formazione**

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

- funzione produttiva                          usi P1\_P, P2
- funzione commerciale                      usi T2, T3, TI
- funzione logistica                            usi L1
- 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 la realizzazione degli interventi è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 14,0 m per un numero massimo di 4 piani abitabili fuori terra;
- indice di copertura IC massimo: 50%
- indice di permeabilità IPF: 30%.

sono fatti salvi altezze e indici maggiori ove esistenti

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 sopra e sotto-servizi.

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

### **Articolo 29      Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente**

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

- funzione produttiva                      usi P1\_P, P2
  - funzione commerciale                  usi T2, T3, TI
  - funzione logistica                        usi L1
  - 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 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;
  - indice di copertura massimo: 50%
  - superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene e comunque non inferiore al 30% (è fatta salva una SP inferiore qualora esistente, qualora autorizzata).
- 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 Gorizia (RE 11)**

- altezza massima degli edifici: 23,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra;
- distanza dai confini: 5 m;
- indice di copertura massimo: 50%
- superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene e comunque non inferiore al 30% (è fatta salva una SP inferiore qualora esistente, qualora autorizzata).

Nell'ambito non sono ammessi i seguenti usi:

- funzione residenziale usi R1 fino ad un massimo del 50% della SL edificata

L'attuazione degli interventi è subordinata a Piano Integrato di Intervento ove deve essere prevista la realizzazione di residenza protetta (minialloggi per anziani a canone convenzionato per almeno il 20% della SL 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.

5. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

**Articolo 30      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                  usi T2, T3, TI
- funzione ricettiva                        tutti gli usi
- funzione logistica                        uso L1.
- funzione agricola                        tutti gli usi

2. Nelle aree così classificate mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, nelle modalità attuative di cui il precedente Articolo 22, sono ammesse le seguenti funzioni restando non ammesse le funzioni e gli usi indicati al comma 1 e di seguito non richiamati come ammessi:

- funzione residenziale limitatamente agli usi R2, R3 e R4,
- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per gli usi T3 e T1
- funzione ricettiva tutti gli usi.
- direzionale 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. Nel caso di altezze superiori l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato secondo quanto determinato ai successivi commi 4 e 5 L'altezza massima può essere ulteriormente incrementata salvo parere vincolante della Commissione paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.
- superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

4. In caso di intervento mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per l'insediamento delle funzioni di cui al comma 2 del presente articolo, 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 permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene in ragione della funzione insediata e, comunque, non inferiore al 30% della SF.

6. In caso di intervento mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, al fine dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e all'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

7. I seguenti ambiti, con attuazione tramite permesso di costruire convenzionato, afferenti alla funzione produttiva ad alta trasformabilità sono soggetti a prescrizioni specifiche

**PR5 ex AT1** Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla PR5 valgono le seguenti disposizioni:

- Riqualificazione diffusa del comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico e del relativo LUM con l'obiettivo di consolidare il tracciato della vecchia Comasina come "boulevard territoriale"
- Le aree per servizi devono essere prevalentemente localizzate lungo la Comasina anche attraverso la valorizzazione del reticolo idrico con operazioni di naturalizzazione delle sponde.
- L'intervento potrà essere attuato per singoli comparti sulla base di uno schema insediativo generale.
- L'intervento dovrà inoltre agire per completare e implementare la rete delle connessioni ciclopedonali tra le aree residenziali di Palazzolo e la fermata della tranvia.
- La proposta di Permesso di Costruire convenzionato dovrà essere accompagnata da approfondimenti per assicurare che, in relazione al carico insediativo indotto, la progettazione delle modalità di accesso e circolazione interna ai singoli comparti preservi le caratteristiche di funzionalità del tracciato viario della "ex Comasina" quale asse di servizio per spostamenti di medio raggio, in coerenza con la qualifica di itinerario di interesse regionale di secondo livello ad esso attribuito interessato dalla presenza della futura tranvia
- Altezza massima 14 m, altri indici e parametri edificatori come dal presente articolo, sono fatte salve le funzioni e le altezze esistenti.

**PR6 ex AT8 Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla PR6 valgono le seguenti disposizioni:**

- Riordino e riqualificazione dei complessi insediati all'interno dell'ambito per la realizzazione di un nuovo comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico, con l'obiettivo di valorizzare il nodo di accessibilità generato dalla presenza della prevista fermata della tranvia operando sugli spazi oggi frammentati al fine di realizzare uno spazio pubblico unitario e di qualità, riducendo gli spazi pavimentati a parcheggio e ben raccordato con il nucleo di Cascina Calderara.
- Le aree per servizi devono essere localizzate preferibilmente lungo la Valassina.
- L'intervento dovrà inoltre agire per completare e implementare la rete delle connessioni ciclopedonali tra Calderara e la fermata della tranvia.
- Altezza massima 14 m, altri indici e parametri edificatori come dal presente articolo, sono fatte salve le funzioni e le altezze esistenti.

**Articolo 31      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  | usi T2, T3, TI |
| - funzione ricettiva    | tutti gli usi  |
| - funzione logistica    | uso L1.        |
| - funzione agricola     | tutti gli usi  |

2. Nelle aree così classificate mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, nelle modalità attuative di cui il precedente Articolo 22, sono ammesse le seguenti funzioni:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| - - funzione commerciale | tutti gli usi fatta eccezione per gli usi T3                 |
| - - funzione agricola    | esclusivamente ai fini della realizzazione di vertical farms |

Per gli ambiti ricadenti, in tutto o in parte, nel perimetro delle aree LUM individuate dal PGT, in caso di attuazione tramite piano attuativo si applicano le norme di cui al precedente Articolo 30.

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

- altezza massima degli edifici: 15 m. Nel caso di altezze superiori l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato secondo quanto determinato ai successivi commi 5 e 6 L'altezza massima può essere ulteriormente incrementata salvo parere vincolante della Commissione paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.

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

4. Per gli ambiti ricadenti, in tutto o in parte, nel perimetro delle aree LUM individuate dal PGT, 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 per l'insediamento delle funzioni di cui al comma 2 del presente articolo, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi indicati al comma 5, valgono le disposizioni di cui all'Articolo 22 delle presenti Norme di attuazione.

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

- altezza massima degli edifici: 23,0 m;
- superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene in ragione della funzione insediata e, comunque, non inferiore al 30% della SF.

### **Articolo 32      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  | usi T2, T3    |
| - funzione ricettiva    | tutti gli usi |
| - funzione logistica    | uso L1.       |
| - funzione agricola     | tutti gli usi |

2. Mediante Piano attuativo, nelle modalità attuative di cui il precedente Articolo 22, sono ammesse le funzioni L1 con SL non superiore a 25.000 mq. L'eventuale inserimento di funzioni L1 è subordinato alla assunzione degli accorgimenti indicati al punto 5 dell'art.29 del PTM vigente.

La funzione L1 non è ammessa all'interno dei perimetri LUM.

Nelle aree così classificate, con esclusione delle parti ricadenti all'interno dei perimetri LUM, mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, nelle modalità attuative di cui il precedente Articolo 22, sono ammesse le seguenti funzioni:

- - funzione agricola                      esclusivamente ai fini della realizzazione di vertical farms

3. In caso di intervento mediante piano attuativo per l'insediamento delle funzioni di cui al comma 2 del presente articolo, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi indicati al comma 5, valgono le disposizioni di cui all'Articolo 22 delle presenti Norme di attuazione.

4. Per gli ambiti ricadenti, in tutto o in parte, nel perimetro delle aree LUM individuate dal PGT, in caso di attuazione tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato si applicano le norme di cui al precedente Articolo 30.

5. La realizzazione degli interventi edilizi è soggetta 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 permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene in ragione della funzione insediata e, comunque, non inferiore al 30% della SF.

### **Articolo 33      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 T1, EC e T4 |
| - funzione ricettiva    | tutti gli usi                                       |
| - funzione logistica    | tutti gli usi.                                      |
| - funzione agricola     | tutti gli usi                                       |

2. Gli interventi edilizi devono essere attuati mediante Piano Attuativo qualora la superficie territoriale sia superiore a 5.000 mq. Il Piano attuativo deve essere redatto nelle modalità attuative di cui il precedente Articolo 22 per quanto all'eventuale insediamento di funzione diversa dalla produttiva.

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 per il paesaggio relativamente all'impatto paesaggistico dell'intervento.
- superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene

4. **PR2** 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. **PR3** 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. **PR4** Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla PR4 valgono le seguenti disposizioni:

- in sede di pianificazione attuativa, in funzione della presenza del tracciato Rho-Monza, deve essere considerato il relativo progetto di allargamento;
- dovrà essere inserita una fascia di mitigazione ambientale di larghezza minima 20 metri verso le aree a destinazione residenziale lungo il confine est dell'ambito; tale fascia dovrà essere permeabile e piantumata con alberi ad alto fusto.

7. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e all'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

### **Articolo 34      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; l'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione completa segue le regole di cui alla successiva lettera b

b. mediante permesso di costruire convenzionato, nelle modalità attuative di cui il precedente Articolo 22, è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione della SL esistente o di nuova costruzione. L'entità della SL 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 SL, devono essere cedute aree per servizi e attrezzature pubbliche così come definito nel Piano dei Servizi in funzione della quantità di SL in incremento.

4. Negli ambiti del territorio urbano così classificati la realizzazione degli interventi tramite permesso di costruire convenzionato è soggetta al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: 21,0 m per un numero massimo di 6 piani abitabili fuori terra.

- superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene e, comunque, non inferiore al 30% della SF (fatto salvo l'esistente).

### **Articolo 35      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 22 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: 14m.
- rapporto di copertura massimo: 60%
- superficie permeabile: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene, comunque, non inferiore al 30% della SF.

sono fatti salvi i parametri esistenti

4. **CM1**: 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. **CM2**: 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 Centro sportivo di via Serra e dal rafforzamento delle relazioni tra questo e il Parco Lago Nord.

6. **CM4**: 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.

7. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

8. **DR1**: Per l'ambito individuato negli elaborati del Piano delle Regole con la sigla DR1 valgono le seguenti disposizioni:

- l'ambito è assoggettato a Permesso di costruire convenzionato
- sono ammesse attività private di servizio sportivo e ricreativo;
- è ammessa l'attività commerciale integrativa ed in misura non prevalente rispetto la funzione direzionale principale, con esclusione di attività in forma di MSV e GSV, limitate alla vendita di prodotti per lo sport.
- è ammessa l'attività ricettiva e di trattenimento, integrativa ed in misura non prevalente rispetto la funzione direzionale principale.
- con lo sviluppo del Permesso di costruire convenzionato relativi all'intervento dovranno essere migliorate le dotazioni di servizi a parcheggio in prossimità delle aree oggetto di intervento o, in alternativa, a discrezione dell'Ente, differenti opere pubbliche connesse all'intervento.

## **Articolo 36      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 per gli interventi che prevedono nuova edificazione o maggiorazione della consistenza dell'edificato esistente,
- nella fascia di rispetto autostradale non possono sorgere distributori di carburante che servano altre infrastrutture stradali.

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 37      Disciplina per gli ambiti di trasformazione e degli Ambiti di Rigenerazione Urbana**

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.

2. Negli Ambiti di Trasformazione, e negli Ambiti di Rigenerazione Urbana perimetrati negli elaborati di Piano, è ammesso il recupero di edifici dismessi ed abbandonati nel rispetto della disciplina regionale. Il ripristino degli edifici dismessi, che potrà avvenire nel rispetto della funzione legittimamente già autorizzata o altra funzione ammessa nell'AT, non dovrà comunque vanificare l'obiettivo pubblico atteso con la trasformazione complessiva del lotto.

### **Articolo 38      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. È 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 29 per i piani attuativi che avevano destinazione residenziale e all'Articolo 33 per i piani attuativi che avevano a destinazione produttiva.

### **Articolo 39      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 40    Ambiti agricoli**

1. Gli ambiti agricoli sono gli ambiti del territorio extraurbano destinati alla produzione agricola; essi sono individuati negli elaborati cartografici del P.G.T.
2. Negli ambiti agricoli, 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. Negli ambiti agricoli sono ammessi i soli usi agricoli; non sono ammessi gli altri usi, con eccezione di quanto precisato ai successivi articoli.
4. Negli ambiti agricoli 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 da parte di aventi titolo all'interno del PLIS Gru-Bria: 100.000 mq.

### **Articolo 41    Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

1. Le aree del territorio comunale non soggette a trasformazione urbanistica da parte privata, 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 PTM;
  - 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 42    Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli. Art. 10 L.R. 12/20025**

1. Per gli edifici esistenti in zona agricola esistenti ad uso residenziale non più connessi con l'attività agricola, purché non abusivi, sono consentiti 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 di cui al comma 1, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti ampliamenti della SL esistente nella misura massima del 20%, attuabile una sola volta e solo qualora l'ampliamento non sia già stato effettuato successivamente alla entrata in vigore del PRG previgente 2013. L'ampliamento non potrà comunque essere superiore a 200 mq di SL. L'ampliamento deve essere posto in aderenza agli edifici esistenti e ricadere all'interno della medesima particella catastale. 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.

3. Per gli edifici ad uso non residenziale in zona agricola non più connessi all'attività agricola, purché non abusivi, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con esclusione sia del cambio di destinazione d'uso sia di eventuali ampliamenti

4. Per quanto al recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati si rinvia alle specifiche dell'art. 40-ter della L.r. 12/05 e s.m.i. l'amministrazione comunale valuterà ogni istanza da parte privata, depositata mediante perizia asseverata, valutandone conseguentemente gli effetti dell'intervento edilizio proposto per il singolo recupero, anche ad uso diverso da quello agricolo, fatte salve le specifiche esclusioni dettate nella normativa regionale richiamata

5. Sono soggetti al versamento del contributo di costruzione tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente attuati da soggetto privo dei requisiti soggettivi espressamente richiesti dalla disciplina regionale di riferimento.

## **CAPO V      Norme finali**

---

### **Articolo 43      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. Per gli stessi immobili è ammesso altresì l'intervento di ristrutturazione edilizia al fine di conseguire la riattivazione di edifici dismessi ed abbandonati i cui requisiti siano accertati in conformità alle prescrizioni della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

2. Vengono fatti salvi, in base al PGT vigente, i titoli abilitativi rilasciati entro la data di adozione del presente strumento ancorché i relativi interventi edilizi non siano stati realizzati.

3. In relazione ai titoli abilitativi di cui al comma precedente vengono altresì fatte salve le relative SL assentite, con possibilità di un diverso utilizzo in caso di successive varianti al titolo abilitativo originario nel rispetto degli usi ammessi nelle presenti Norme.

**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 44      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:
  - Tavola 14 "Servizi: assetto previsto"
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 45      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 della 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. Le quantità di cui la dotazione di aree per servizi potranno essere eventualmente monetizzate in accoglimento alla proposta del soggetto attuatore in ragione dell'interesse pubblico.

### **Articolo 46      Disciplina della compensazione urbanistica**

1. Agli ambiti interessati dalle indicazioni del Piano dei Servizi si applica un indice di edificabilità per misure di compensazione urbanistica pari a 0,35 mq/mq.

Non generano diritti edificatori di compensazione le aree a servizi interessate da vincoli di inedificabilità totale riconosciuti per legge e le aree non soggette a trasformazione urbanistica anche se destinate a servizi, come meglio esplicitato all'Articolo 4 delle presenti Norme.

2. L'indice di edificabilità 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 SL oggetto di trasferimento, di cui al precedente comma, dovranno essere applicati, alle aree per servizi ed alle aree interessate da generazione di indice compensativo, i seguenti coefficienti di ponderazione funzionale in ragione della funzione da assegnare alla SL generata.

Coefficiente in maggiorazione della superficie in compensazione necessaria per le funzioni che producono maggior impatto urbanistico:

- per la funzione commerciale usi T2: 1,20;
- per la funzione commerciale usi T3: 1,80;
- per la funzione commerciale usi T1 quando inserito in Centro Commerciale o in Ambito di Trasformazione = 1,20
- per artigianato di servizio usi P1\_S quando inserito in Centro Commerciale o in Ambito di Trasformazione = 1,20
- per la funzione attività di somministrazione usi T4 quando inserito in Centro Commerciale o in Ambito di Trasformazione Urbana = 1,20
- per le attrezzature alberghiere in Ambito di Trasformazione usi H1 =1,20
- per le attività di logistica usi L1 = 1,80

Coefficiente neutro:

- per tutte le altre funzioni: 1,00.

Coefficiente in riduzione della superficie in compensazione necessaria per le funzioni che concorrono a rafforzare le dotazioni di servizi:

- per le funzioni residenziali relative agli usi R2: 0,00;
- per le funzioni di rilevanza pubblica compresi gli usi R3 ed R4: 0,00
- per le funzioni ERS convenzionate in ragione di interesse pubblico effettivamente riconosciuto dal Piano dei Servizi comunale: 0,00

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 47      Disciplina delle 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 edificabilità fondiaria pari a 0,1 mq/mq.

Gli incrementi di edificabilità di cui al 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 edificabilità fondiaria pari a 0,1 mq/mq.

Gli incrementi di edificabilità di cui al presente punto si applicano a tutte le aree per servizi solo in presenza della contemporanea cessione dell'area e realizzazione di attrezzature di servizio previsti sulla base di uno

specifico progetto concordato con l'Amministrazione comunale, finalizzati alla attuazione dei progetti di cui all'Articolo 54 delle presenti norme o alla formazione del Parco del Seveso.

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

## **CAPO II      Disciplina delle aree per servizi**

---

### **Articolo 48      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 non comporta variante al Piano dei Servizi ai sensi e con le modalità indicate dalla LR 12/2005 art.9 c.15.

3. Lo schema di rete ecologica comunale è restituito nella tavola 10 - Rete ecologica comunale, il cui elaborato è da intendersi come prescrittivo e non modificabile in assenza di specifica variante allo strumento comunale. Gli interventi sulla rete ecologica comunale sono regolati dall'Articolo 58 delle presenti Norme.

### **Articolo 49      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 simili.  
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 regolati dal Piano Regolatore Cimiteriale.

#### ***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).
- l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) qualora necessità e quantità sia opportunamente riconosciuta nel Piano dei Servizi comunale

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, superficie coperta e altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

## **Articolo 50      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:

- Indice 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).

Al di fuori degli ambiti di antica formazione e ove il carattere morfologico dei tessuti urbani lo consenta gli Spazi pavimentati dovranno essere oggetto di operazioni di de-impermeabilizzazione al fine di incrementare la quota di aree permeabili presenti all'interno degli ambiti urbanizzati al fine di mitigare l'effetto isola di calore urbana.

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

- Indice 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 o altre forme previste dalle leggi vigenti e previa convenzione approvata dalla Giunta Comunale per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

## **Articolo 51      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.

Ove consentito dalle norme e regolamenti vigenti, le aree a parcheggio dovranno presentare parti permeabili ed essere idoneamente alberate.

### ***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 e una diversa collocazione non costituisce variante al PGT purché non incida su aree private con destinazione diversa da servizi.

### ***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 e una diversa configurazione non costituisce variante al PGT purché non incida su aree private con destinazione diversa da servizi.

### ***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 o altre forme previste dalle leggi vigenti e previa convenzione approvata dalla Giunta Comunale per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

## **Articolo 52      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. Sono consentite esclusivamente minime attrezzature di servizio necessarie alla corretta fruizione pubblica delle aree non interferenti con la funzione ecologica.

3. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

**Articolo 53      Aree vincolate per obiettivi prioritari di interesse regionale**

1. Le aree così classificata non sono soggette a trasformazione urbanistica ed edilizia.
2. Le aree così classificata non sono interessate da misure di compensazione urbanistica di cui all'Articolo 46 delle presenti Norme tecniche.

**Articolo 54      Aree per servizi soggette a interventi specifici di riqualificazione**

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

Stazione di Palazzolo Milanese

Gli interventi sono finalizzati alla formazione di uno spazio pubblico centrale a partire da Palazzo Vismara, fino a viale Europa con una connessione pubblica tra i due lati della ferrovia.

Gli interventi di riqualificazione urbanistica, da definirsi in attuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana "Palazzolo – Ex La Rosa manichini" possono comprendere tra l'altro la realizzazione di nuova edificazione da destinare a edilizia residenziale pubblica (Uso R4) e di edilizia sociale privata (uso R3).

Connessioni nel Gru-Bria

Gli interventi sono finalizzati al potenziamento delle connessioni tra le aree sportive e il parco Lago Nord finalizzate a superare la cesura provocata dal tracciato della Milano - Meda al PLIS Gru-Bria al fine del potenziamento delle connessioni a verde tra i due versanti in funzione del ruolo che l'accessibilità al sistema degli spazi aperti può assumere nella definizione dell'assetto urbano complessivo.

Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

Area Mercato di Paderno

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione degli spazi aperti e dei fabbricati del mercato di Paderno finalizzata a migliorare la qualità di questa parte di città e a fornire servizi di carattere intergenerazionale in connessione con la biblioteca exTilane e la Cineteca Milano, riqualificando nel contempo le aree del corridoio ecologico nel Parco del Seveso, avendo attenzione ai vincoli connessi al Rischio Idraulico.

Sono ammesse attività di servizio, quali spazi per il co-working, spazi per l'espressione artistica e attività di somministrazione cibi e bevande nel rispetto dei limiti consentiti dai vincoli di Rischio Idraulico.

Gli interventi di riqualificazione urbanistica, sono da definirsi in attuazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana "Dugnano - via Oslavia".

### **CAPO III    Disciplina delle dotazioni di aree per servizi**

---

#### **Articolo 55        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 o l'asservimento all'uso pubblico, anche mediante monetizzazione, di aree per servizi come di seguito quantificata.

- per le funzioni residenziali classificate come R2, R3 e R4: minimo 40% della SL realizzabile,
- per le funzioni produttive (P1\_P, P2): minimo 10% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti;
- per le funzioni residenziali classificate come R1, le funzioni commerciali (T) ad esclusione di quanto indicato al comma 2), le funzioni direzionali (D), le funzioni logistiche (L1 e L2), le funzioni ricettive (H): minimo 80% della SL realizzabile,
- per le attività classificate come Grandi Strutture di Vendita (T3): minimo 200% della SL realizzabile calcolata secondo le norme regionali.

2. per le attività commerciali di vicinato T1 e per le attività di artigianato di servizio P1\_S al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale non sono richieste dotazioni territoriali per i servizi, ad esclusione degli usi T1 e P1\_S inseriti in Centro Commerciale o in Ambiti di Trasformazione Urbana

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

4. 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.

5. 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.

6. 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 56        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 55.

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 55.

La quantificazione è commisurata all'incremento del Carico Urbanistico conseguente al mutamento della destinazione d'uso rispetto a quella esistente.

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 55 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 57      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 comunque 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 SL 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 SL realizzabile;
- per le attività classificate come Grandi Strutture di Vendita (T3): 200% della SL realizzabile calcolata secondo le norme regionali.

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 e 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 SL in funzione dell'applicazione di misure di perequazione urbanistica.

## **CAPO IV Rete ecologica**

---

### **Articolo 58 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 Gru-Bria;
- Ambiti Agricoli di Interesse Strategico\_(titolo III del PTM);
- Varchi della rete ecologica (PTM).

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);

costituiscono inoltre punti di appoggio della rete ecologica:

- parchi e giardini privati e ville con parco regolati dal Piano delle Regole,
- 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. Ai fini dell'inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l'abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

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 59      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 gli spazi aperti ad uso pubblico dei 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 46 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 46 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 con modalità di evidenza pubblica. Tali diritti edificatori possono essere ceduti anche per garantire il raggiungimento dell'indice territoriale minimo degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa.

### **Articolo 60      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 49 delle presenti Norme di attuazione) e per le Aree per servizi alla mobilità (di cui all'Articolo 51 delle presenti Norme di attuazione), in particolare per le aree a parcheggio.

2. Sono altresì 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 50.

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

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. È quindi da escludere che possa trattarsi anche delle attrezzature e dei servizi terziari e commerciali 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 61      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 senza che per questo debba essere sottoscritta convenzione con il Comune.

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. In ragione di ciò le stesse non generano diritti edificatori.

## **CAPO VI Norme finali**

---

### **Articolo 62 Norme finali**

1. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia secondo la classificazione di cui alle presenti Norme, 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, ai sensi e con le modalità definite dall'art.9 c.15 della LR 12/2005. 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. 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.

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 63      Contenuti e ambito di applicazione della disciplina del Documento di Piano relativamente agli Ambiti di trasformazione e di Rigenerazione Urbana**

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 illustrativa 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 e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

### **Articolo 64      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:
  - 11.1 Previsioni e obiettivi urbanistici;
  - Relazione illustrativa 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 65      Disposizioni generali relative alle previsioni per gli ambiti di trasformazione**

1. Gli ambiti di trasformazione e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono individuati e perimetrati nell'elaborato 11.1 Previsioni e obiettivi urbanistici.
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 minimi 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 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, allo studio di Gestione del Rischio Idraulico, al Reticolo idrico minore.
5. Nell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione dovranno essere tenute in considerazione le indicazioni per la sostenibilità riferite ai singoli ambiti presenti nel documento "Effetti

ambientali attesi – Schede di risposta” di cui all’Allegato 1 al Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica luglio 2023. Dovranno comunque essere rispettati i contenuti dei commi evidenziati in grassetto nelle Schede.

6. Negli Ambiti di Trasformazione dovranno essere previste fasce di mitigazione paesistico ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative dell’obiettivo 3 del PTM. Ai fini dell’inserimento paesistico e ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l’abaco delle nature based solutions allegati al PTM.

7. 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 nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l’abaco delle nature based solutions allegati al PTM).

8. Nel caso in cui gli ambiti di trasformazione risultassero interessati dalla presenza di corsi d’acqua devono essere individuate soluzioni planivolumetriche che favoriscano la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale e la formazione di corridoi ecologici lungo il corso d’acqua. In particolare vanno previste opportune fasce di mitigazione (con riferimento a quanto alle modalità attuative riportate nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali e l’abaco delle nature based solutions allegati al PTM) e devono essere seguiti gli indirizzi di cui all’art. 50 del Norme di attuazione del PTM.

9. 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. Ogni intervento pianificatorio o edilizio dovrà necessariamente essere preceduto da una verifica della salubrità dei terreni rispetto ai dettami del D.Lgs 152/2006 relativamente alle funzioni da insediare.

10. Per gli Ambiti di Trasformazione generanti nuovi carichi insediativi in sede di progettazione dovrà essere effettuata specifica verifica del rispetto dei vincoli insistenti localmente (fasce di rispetto pozzi, corridoi ecologici comunali, ecc), secondo le vigenti disposizioni di legge in materia. Dovranno altresì essere sviluppati opportuni approfondimenti circa la viabilità, il traffico indotto, le emissioni in atmosfera, al fine di pervenire alla corretta pianificazione delle più appropriate soluzioni mitigative e/o compensative.

## **Articolo 66      Edificabilità e disciplina della perequazione urbanistica e schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione negli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana**

1. Nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione e negli ambiti di rigenerazione urbana 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 e di rigenerazione urbana;

b. le vocazioni funzionali distinguendo tra:

- ambiti a vocazione produttiva;
- ambiti a vocazione produttiva, commerciale e direzionale
- ambiti a vocazione commerciale, direzionale e residenziale.
- ambiti a vocazione residenziale e per servizi

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 edificabilità territoriale minimo composto da:
  - indice di edificabilità territoriale base attribuito all'ambito di trasformazione,
  - indice compensativo ovvero la quantità di SL 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 e di rigenerazione urbana.

3. Con riferimento agli Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU 1 e ARU 2:

- Nella fase progettuale dovranno essere condotti i necessari approfondimenti con Ferrovie Nord con riferimento alla compatibilità con la realizzazione del terzo binario della linea ferroviaria;
- Dovranno essere sviluppati idonei approfondimenti circa la fattibilità delle trasformazioni sotto il profilo geologico e della qualità dei suoli;
- Nella fase di attuazione dovrà essere attivata una nuova procedura di VAS al fine di verificare le ricadute ambientali per le componenti non già valutate nella procedura VAS connessa con la Variante Generale del PGT 2023 come previsto dal comma 2-ter, art. 4 della LR 12/05.

4. Con riferimento agli ambiti di rigenerazione urbana AT3-ARU3 e ARU4:

- la previsione di sviluppo dell'AT3-ARU3 si pone come integrativa all'attuazione dell'ambito di trasformazione; nella scheda AT3 vengono dettagliate le modalità di riconoscimento della trasformazione quale ambito della rigenerazione 3,
- l'ARU4 trova applicazione quanto indicato all'art. 30 commi 2, 4, 5 delle NA, mediante Piano Attuativo, e del successivo comma che testualmente recita "Al fine dell'inserimento paesistico ambientale degli interventi si fa riferimento alle modalità attuative riportate nel repertorio delle misure di mitigazione/compensazione paesistico ambientali e all'abaco delle nature based solution allegate al PTM".
- Per tali ambiti nella fase di attuazione dovrà essere attivata una nuova procedura di VAS al fine di verificare le ricadute ambientali per le componenti non già valutate nella procedura VAS connessa con la Variante Generale del PGT 2023 come previsto dal comma 2-ter, art. 4 della LR 12/05.

## **Articolo 67 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 e ambientale 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 edificabilità 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 68      Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana 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 perché 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 o di rigenerazione urbana, venga avviato un procedimento avente ad oggetto consultazioni ed approfondimenti e, qualora necessario, 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 commi 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 e ambientale.

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 67. 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 69      Formazione dei piani o programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di rigenerazione urbana 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 rigenerazione urbana, 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 68 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 68 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.

