



**COMUNE DI SAN DONATO MILANESE**

Provincia di Milano

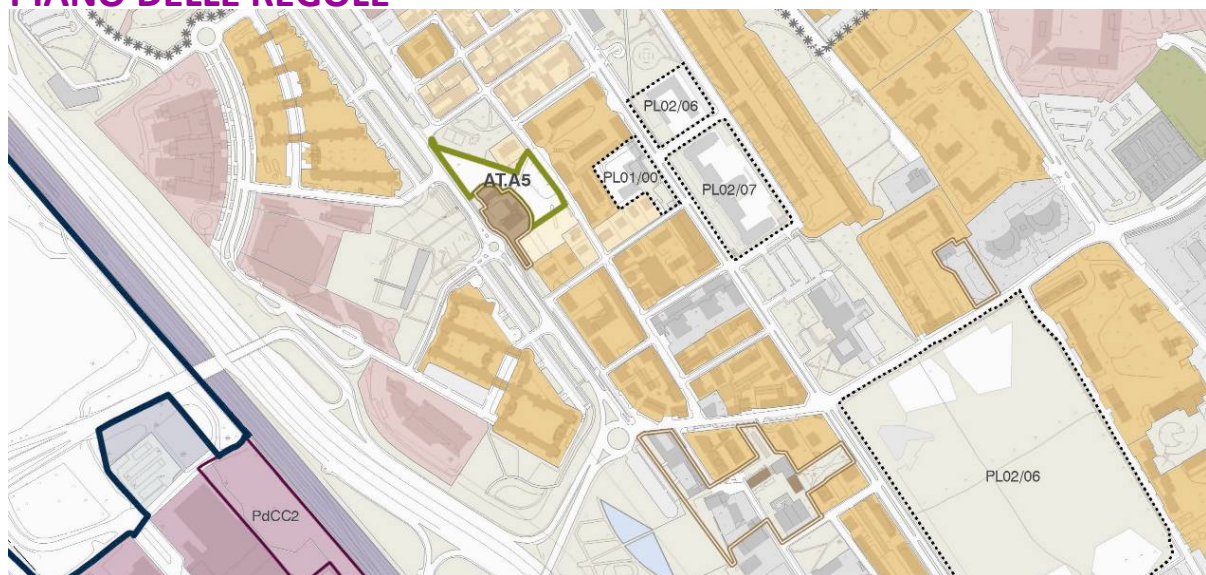
# PGT

# 2010

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

[PGT Approvazione con delibera C.C. n.47 del 30 ottobre 2011]

**PIANO DELLE REGOLE**



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGRAMMAZIONE 2017-2019 - DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE - BILANCIO DI PREVISIONE - APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 6 del 20/02/2017

VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

POR FESR 2014-2020 – ASSE IV – MOBILITA' CICLISTICA – REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE

VIA CAVIAGA (M3)/VIA CARDUCCI (PESCHIERA BORRAMEO)

con Delibera del C.C. n. 20 del 10/04/2017

PROGETTO DI AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE POLICLINICO SAN DONATO - APPROVAZIONE

MASTERPLAN E CONTESTUALE RETTIFICA AL PIANO DEI SERVIZI EX ART. 13 COMMA 14-BIS

DELLA LEGGE REGIONALE 12.2005 E VARIANTE, CON VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE

AREE A SERVIZI, AL PIANO DEI SERVIZI EX ART. 95 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 12.2005,

con Delibera del C.C. n. 24 del 26/04/2017

Variante parziale al PdR e PdS del vigente PGT, APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 22 del 23/07/2015

Correzione di errori materiali e rettifica degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi.

(art.13, c.14bis della LR 12/05) APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. 2 del 14/03/2014

**Il Sindaco**

dott. re Andrea Checchi

**Il Segretario Generale**

dott. re Antonio Volpe

**Comune di San Donato Milanese**

ing. Giovanni Biolzi (Dirigente Area Territorio Ambiente e Attività Produttive)

geom. Roberto Saronni (Responsabile Servizio Patrimonio)

geom. Riccardo Fronzuti (Responsabile Procedimento)

dott.ssa Tatiana Martignago (Responsabile Servizio Ambiente e Ecologia)

con la collaborazione del **Centro Studi PIM** Dott. Franco Sacchi (Direttore Responsabile)

gruppo di lavoro:

PGT: arch. Cristina Alinovi (staff Pim)

VAS: ing. Francesca Boeri (staff Pim)



## Sommario

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	5
Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione .....	7
<b>Titolo I – Disposizioni generali .....</b>	<b>7</b>
Art. 1 - Natura e Contenuti.....	7
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole .....	7
Art. 3 - Validità ed efficacia .....	8
Art. 4 - Relazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi .....	8
Art. 5 - Parametri Urbanistici .....	8
Art. 6 - Attuazione del Piano delle Regole.....	10
Art. 7 - Documentazione costitutiva dei Programmi integrati di Intervento del Documento di Piano e dei Piani Attuativi .....	10
Art. 8 - Destinazione d’uso e suo mutamento.....	12
Art. 9 - Sportello Unico dell’Edilizia on-line.....	13
Art. 10 - Parcheggi pertinenziali .....	13
<b>Titolo II – TUTELE SOVRAORDINATE.....</b>	<b>13</b>
Art. 11 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata .....	13
Art. 12 - Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.....	14
Art. 13 - Limitazioni e attività ammesse nelle zone interessate dalle attività di volo dell’aeroporto di Linate, in recepimento del Codice della navigazione aerea .....	15
Art. 14 - Tutela dal rumore aeroportuale e limiti di altezza degli edifici .....	16
Art. 15 - Studio Geologico, adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e reticolo idrico .....	17
Art. 16 - Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001 .....	19
<b>Titolo III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....</b>	<b>19</b>
Art. 17 - Classificazione .....	19
<b>Capo I – Tessuto urbano consolidato .....</b>	<b>20</b>
Art. 18 - Nuclei di antica formazione.....	20
Art. 19 - Disciplina degli Ambiti del tessuto urbano di valore storico architettonico (naf1).....	20
Art. 20 - Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione .....	21
Art. 21 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione .....	22
Art. 22 - Disciplina degli Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale saturo (TUC-r1), di riqualificazione (TUC-r2) e di completamento (TUC-r3).....	22
Art. 23 - Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi nei Tessuti urbani consolidati di recente formazione .....	24
Art. 24 - Disciplina degli Ambiti del tessuto terziario (TUC-t) e produttivo misto (TUC-m) .....	25
<b>Capo II – Ambito di valore paesistico .....</b>	<b>27</b>
Art. 25 - Ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale .....	27
Art. 26 - Disciplina per l’ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale.....	27
<b>Capo III – Ambito omogenei agricoli .....</b>	<b>28</b>
Art. 27 - Ambiti omogenei agricoli(AA) .....	28
Art. 28 - Disciplina degli Ambiti omogenei agricoli.....	28
<b>Titolo IV – ATTIVITA’ COMMERCIALI .....</b>	<b>29</b>
<b>Capo I - Definizioni .....</b>	<b>29</b>
Art. 29 - Destinazione d’uso commerciale, para-commerciale ed equiparate.....	29
Art. 30 - Superfici adibite ad attività commerciali e paracommerciali .....	30
Art. 31 - Classificazione delle attività commerciali e paracommerciali .....	31
<b>Capo II – Classificazione delle attività commerciali .....</b>	<b>31</b>
Art. 32 - Tipologia delle attività di vendita al dettaglio su area privata .....	31
Art. 33 - Negozi di storica attività.....	31
<b>CAPO III – Localizzazione dei servizi commerciali.....</b>	<b>31</b>
Art. 34 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata.....	31
Art. 35 - Attività di vendita all’ingrosso.....	32
<b>CAPO IV – Criteri di accessibilità e dotazione di aree a parcheggi.....</b>	<b>32</b>
Art. 36 - Dotazione di aree per servizi e attrezzature.....	32
Art. 37 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio .....	32
<b>Titolo V – INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE .....</b>	<b>32</b>
Art. 38 - La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale .....	32
Art. 39 - Fasce di protezione ambientale e paesistica .....	33
Art. 40 - Aree a verde privato.....	33
Art. 41 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico .....	34



Art. 42 -	Ciclo delle acque .....	35
Art. 43 -	Rifiuti.....	35
Titolo VII – NORMA TRANSITORIA E FINALE.....		36
Art. 44 -	Norma transitoria.....	36
Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione .....		37





COMUNE DI SAN DONATO MILANESE [Provincia di Milano]



## Piano delle Regole - Norme Tecniche di Attuazione

### Titolo I – Disposizioni generali

#### Art. 1 - Natura e Contenuti

1. Il Piano delle Regole (Piano delle Regole), unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ed è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il Piano delle Regole (Piano delle Regole) è lo strumento che, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Nel dettare la disciplina per le aree di valore paesistico-ambientale ed ecologico, tra le quali rientrano quelle non soggette a trasformazione, e nel disciplinare gli ambiti agricoli, il presente Piano delle Regole si adegua alla disciplina dettata dagli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e, in particolare, dal Piano Territoriale Regionale (PTR), dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e dal Piano di Settore Agricolo (PSA), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano di Indirizzo Forestale e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale. Il presente Piano delle Regole si adegua al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI) per le aree che ricadono all'interno delle fasce fluviali A, B, e C, come individuate dallo stesso.
4. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

#### Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

1. Richiamata l'analisi del quadro conoscitivo comunale e sovra locale contenuta nelle Elaborati cartografici n. 1.2dp 2.5dp e 2.9dp del Documento di Piano, il Piano delle Regole è composto dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Relazione;
  - Norme Tecniche di attuazione;
  - 1.1pr "Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei", scala 1:5.000;
  - 1.2pr "Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei", scala 1:5.000;
  - 2.1pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.2pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.3pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.4pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.5pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.6pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.7pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.8pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 2.9pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000;
  - 3pr "Disciplina e prescrizioni morfologiche per gli ambiti di antica formazione urbana (naf)", scala 1:1.000;
  - 4.1pr "Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli", scala 1:5.000;
  - 4.1bispr "Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli", scala 1:2.000;
  - 4.2pr "Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli", scala 1:5.000;



- 4.2bispr *“Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli”*, scala 1:2.000;
  - 4.3pr *“Sistema territoriale paesistico ambientale: Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata”*, scala 1:7.000;
  - 5pr *“Ambiti ed elementi del paesaggio”*, scala 1:7.000;
  - 6pr *“Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina. Proposta variazione del perimetro della fascia cimiteriale”*, scala 1:2.000;
  - 7pr *“Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina. Piano del Rischio aereo”*, scala 1:2.000.
2. Al Piano delle Regole è altresì allegato l’elaborato Rischio di Incidente rilevante (RIR).
3. In caso di discordanza prevalgono, fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole, quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime.

### **Art. 3 - Validità ed efficacia**

1. Il Piano delle Regole ha validità giuridica a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono tuttavia commisurate ad un arco temporale decennale. Il Piano delle Regole può essere sempre modificato nei modi e con le procedure previste dalla legge.
2. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è regolata dalle leggi vigenti, dalla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT) e, in particolare, dalle presenti Norme di Attuazione, nonché dalle disposizioni del Regolamento Locale d’Igiene (RLd’I) e dei vigenti Regolamenti comunali Edilizio (RE) e del Verde (RdV). Costituendo la redazione del presente Piano delle Regole, anche l’occasione per il riordino e il coordinamento delle norme comunali in materia edilizia e urbanistica, le disposizioni contenute nelle presenti norme tecniche sostituiscono quelle del Regolamento Edilizio che disciplinano la medesima materia, se in contrasto. Le modifiche al Regolamento Edilizio, conseguenti al suddetto coordinamento, sono approvate dal Consiglio Comunale con l’approvazione del PGT. In caso di discordanza tra le disposizioni regolamentari e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

### **Art. 4 - Relazione con il Documento di Piano e con il Piano dei Servizi**

1. Il Piano delle Regole recepisce le previsioni del Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione all’atto di approvazione dei relativi piani attuativi o programmi integrati di intervento, che ne comportano l’automatico aggiornamento con semplice presa d’atto da parte del Dirigente competente.
2. I servizi e le attrezzature destinate a funzioni di interesse generale sono disciplinate dalle NTA del Piano dei Servizi.

### **Art. 5 - Parametri Urbanistici**

1. La Superficie territoriale (St) rappresenta la superficie complessiva dell’area, delimitata graficamente negli elaborati cartografici del Piano delle Regole, interessata dagli interventi edilizi attuabili con titolo abilitativo convenzionato o subordinati a previa pianificazione attuativa. La St comprende le aree fondiarie destinate all’edificazione e quelle necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, così come definiti al Piano dei Servizi.
2. L’Indice di utilizzazione territoriale (Ut) è il rapporto, espresso in mq/mq, tra la Superficie lorda di pavimento edificabile e la Superficie territoriale.
3. La Superficie fondiaria (Sf) rappresenta la superficie edificabile catastalmente individuata per superficie ed intestazione. Essa non comprende le aree necessarie alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e alla dotazione di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
4. L’Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) è il rapporto, espresso in mq/mq, tra la Superficie lorda di pavimento edificabile e la Superficie fondiaria.
5. La Superficie coperta (Sc) rappresenta la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra e delimitate da murature o strutture verticali perimetrali. Sono escluse dal computo della Sc:
  - a) le parti edificate aggettanti (quali balconi, gronde, pensiline o simili), fino ad un limite di aggetto di m 2,00;





- b) le scale di sicurezza ed i vani corsa di ascensori aggiunti all'esterno di fabbricati esistenti;
  - c) per tutti i fabbricati le "pensiline fotovoltaiche" e le coperture "a tetto verde" a copertura dei posti auto dei parcheggi pertinenziali esterni o delle strutture di servizio (ad es. Pensiline Distributori di Carburanti).<sup>1</sup>
6. Il Rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la Superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.
7. L'Indice di permeabilità (Ip) esprime il rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria. L'Indice di permeabilità (Ip) contrassegnato dalla lettera (E) si riferisce agli interventi di ampliamento e di recupero di servizi e attrezzature.
8. La Superficie lorda di pavimento (Slp) è costituita dalla somma delle superfici agibili di tutti i piani dei fabbricati misurate al lordo delle murature, anche perimetrali, salvo l'applicazione delle norme regionali vigenti in materia di risparmio energetico.  
Sono escluse dal computo della Slp:
- a) le superfici degli spazi di collegamento verticale e orizzontale comuni a più unità immobiliari, quali vani ascensore, vani scala, compresi i relativi pianerottoli di sbarco, gli androni di ingresso;
  - b) le superfici degli spazi aperti quali porticati, piani pilotis, logge, balconi e terrazzi;
  - c) le superfici poste al piano terreno o seminterrato destinate a spazi accessori delle abitazioni, quali ripostigli, cantine o simili, di altezza inferiore a m 2,40, e quelle destinate al ricovero e alla sosta delle autovetture, comprese quelle di accesso e di manovra;
  - d) le superfici dei locali destinate ai servizi tecnologici (volumi tecnici) degli impianti di fabbricato;
  - e) le superfici dei vani sottotetto senza permanenza di persone, nei casi stabiliti dal Regolamento Edilizio.
9. Il Volume (V) delle costruzioni si ottiene convenzionalmente moltiplicando la Slp, determinata ai sensi del precedente c. 8, per l'altezza virtuale pari a 3,00 m, ai fini dell'applicazione dei parametri basati sulla volumetria.
10. L'Altezza (H) è la distanza tra il riferimento in sommità e quello alla base del fabbricato. Si assume come riferimento in sommità:
- a) per coperture piane, l'incontro dell'intradosso della copertura dell'ultimo piano, anche non agibile, con il piano corrispondente della facciata;
  - b) per coperture inclinate, l'intradosso della linea di colmo del sottotetto, anche non agibile. In ogni caso le coperture a falde inclinate non dovranno superare la pendenza del 35%.
- Per le costruzioni a destinazione e tipologia diversa dalla residenza, l'altezza del fabbricato si misura come sopra e fino al punto più alto del paramento decorativo di facciata, con esclusione dei volumi e degli impianti tecnici.  
Si assume come riferimento alla base del fabbricato l'incontro del piano della facciata col piano corrispondente al marciapiede stradale antistante l'accesso del lotto. Ove non esista marciapiede, la misura si effettua a partire dall'intersezione del fabbricato con la superficie del terreno nell'assetto previsto dal progetto e nel punto più a valle.
11. La Distanza tra fabbricati (Df) è la distanza minima misurata tra le pareti finestrate e le pareti anche non finestrate di fabbricati antistanti, computata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente ai fronti dei fabbricati, al vivo degli eventuali corpi aggettanti. La distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a dieci metri, salvo che per i fabbricati inclusi in piani attuativi o programmi integrati di intervento.
12. La Distanza dai confini (Dc) di proprietà è la distanza intercorrente tra l'edificio e il confine di proprietà misurata perpendicolarmente ad esso e sul piano orizzontale. La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a cinque metri.
13. La Distanza minima dalla strada (Ds) è la distanza dell'edificio o della recinzione dal ciglio stradale, e/o dal limite della sede stradale (comprendente tutte le superfici carrabili pedonali, e di pertinenza della strada quali fossi, cunette, banchine, ecc). Le distanze minime dalle strade sono definite dal Codice della Strada e dal Regolamento di esecuzione.

<sup>1</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



## **Art. 6 - Attuazione del Piano delle Regole**

1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene:
  - a) con intervento edilizio diretto;
  - b) con intervento edilizio convenzionato;
  - c) mediante piani attuativi di iniziativa privata.
2. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto, anche con riferimento al fabbisogno generato di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
3. Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole, da nn. 2.1pr a 2.9pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000, sono indicate, con apposito segno grafico, le aree in cui gli interventi edilizi si attuano con titolo abilitativo convenzionato, ovvero, nel caso di complessi cascinali ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, previa redazione di piano attuativo. In tale ultimo caso, il piano attuativo è adottato dall'organo competente, ai sensi della LR 12/2005.
4. La convenzione allegata al titolo abilitativo o al piano attuativo regola la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore, nel caso della realizzazione di interventi di edilizia sociale. Nel caso di titolo abilitativo convenzionato, lo schema di convenzione è approvato dal Consiglio Comunale preliminarmente al suo rilascio.
5. Le modalità attuative supportate da convenzione, si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito al successivo art. 8.
6. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. Essi tengono conto delle prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo. Per l'ambito di Metanopoli, individuato con apposito perimetro, gli interventi edilizi devono tenere conto delle prescrizioni di cui alla Dgr 25.7.2003, n. 7/13834.

## **Art. 7 - Documentazione costitutiva dei Programmi integrati di Intervento del Documento di Piano e dei Piani Attuativi**

1. Il Piano delle Regole definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva del Programmi Integrati di Intervento:
  - a) Relazione tecnica contenente:
    - approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all'ambito di Trasformazione oggetto del Programma, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
    - dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche, e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui agli Indirizzi Normativi del Documento di Piano e alla relativa scheda-norma;
  - b) Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità, e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali,
  - c) Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;



- d) Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
  - e) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - f) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
  - g) Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - h) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - i) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - j) Relazione agronomica, ai sensi dell'art. 18, c.3 del Regolamento Comunale del Verde;
  - k) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda-norma relativa all'Ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti compensativi;
  - l) Verifica delle superfici filtranti;
  - m) Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
  - n) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
  - o) Documentazione fotografica dell'area;
  - p) Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti dalla relativa Scheda-Norma;
  - q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
  - r) Esame dell'impatto paesistico dei progetti, ad esclusione degli Ambiti di trasformazione vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
  - s) Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
  - t) Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - u) Schema di convenzione;
  - v) Titolo di proprietà;
  - w) Linee guida, nel caso in cui sia previsto l'espletamento di un concorso di progettazione preliminarmente all'affidamento dell'incarico di progettazione definitiva.
2. Il Piano delle Regole definisce, altresì, la documentazione costitutiva dei Piani attuativi:
- a) Relazione tecnica;
  - b) Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
  - c) Rilievo dello stato di fatto, planimetrie e profili (scala 1:200 o 1:100) ai fini del calcolo del volume esistente;
  - d) Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e delle relative NA;
  - e) Stralcio del Piano delle Regole e relative NTA;
  - f) Documentazione fotografica;
  - g) Planimetrie di progetto (scala 1:500 e 1:200);
  - h) Verifica della volumetria di progetto;
  - i) Prospetti e sezioni (almeno in scala 1:200);
  - j) Verifica delle superfici filtranti;
  - k) Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
  - l) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
  - m) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
  - n) Relazione agronomica, ai sensi dell'art. 18, c.3 del Regolamento Comunale del Verde;
  - o) Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
  - p) Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
  - q) Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;



- r) Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
  - s) Programma temporale di attuazione dell'intervento ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
  - t) Schema di convenzione;
  - u) Titolo di proprietà.
3. La rappresentazioni cartografiche costitutive dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, ed in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/05 art. 3 in tema di *"Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni"*.

#### **Art. 8 - Destinazione d'uso e suo mutamento**

1. Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici 1.1pr e 1.2pr *"Ambiti Territoriali omogenei"* le destinazioni d'uso prevalenti all'interno del tessuto urbano consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e o rapporti percentuali predefiniti, salvo le seguenti esclusioni:
  - a) destinazione d'uso produttiva in ambiti a prevalente destinazione residenziale (TUC-r);
  - b) destinazione residenziale in ambiti a prevalente destinazione terziario, commerciale e ricettiva (TUC-t) e in quelli a prevalente destinazione produttiva, salvo che per l'abitazione del personale di custodia (TUC-m);
  - c) destinazione d'uso commerciale, o in generale destinazioni d'uso che comportino un elevato affollamento ovvero attività non compatibili in relazione alla loro capacità di amplificare i danni conseguenti a incidenti, nelle aree interessate dalle zone di tutela B e C individuate ai fini dell'adeguamento al Codice della navigazione aerea a mezzo del Piano del Rischio Aereo, come riportate negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr e disciplinate al successivo art. 12.
2. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenza degli immobili cascinali. I cambi di destinazione d'uso che interessano complessi cascinali e immobili ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, sono ammessi nel rispetto delle Norme di Attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.
3. La disposizioni di cui al c. 1 si applica anche agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nel rispetto della destinazione ammessa e delle funzioni indicate come non compatibili nei relativi Indirizzi normativi e schede-norma per ciascuno di essi.
4. I mutamenti di destinazione d'uso, attuati con opere edilizie, dovranno garantire il soddisfacimento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse generale calcolati con riferimento al nuovo uso o, in alternativa, la loro monetizzazione o la realizzazione di servizi compensativi secondo quanto stabilito dalle norme di attuazione del Piano dei Servizi.
5. Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non sono ammessi, in tutto il territorio comunale, cambi di destinazione d'uso anche senza opere, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante ex DLgs 334/99, oltre a quelle già individuate negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr, né variazioni che comportino un incremento del fattore di rischio.
6. Non è ammesso il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di Industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, nei nuclei di antica formazione e all'interno del tessuto urbano consolidato di recente formazione residenziale (TUC-r1, TUC-r2 e TUC-r3) o comunque all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione diversa se non a una distanza adeguata dal tessuto residenziale.
7. Nelle aree interessate dalle fasce di rispetto delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti nonché delle nuove linee autorizzate, così come definite dalla normativa vigente in materia, non è ammessa la funzione residenziale ovvero altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore.
8. Non è ammesso nel territorio comunale, l'insediamento di grandi strutture di vendita, fatta eccezione per l'Ambito di Trasformazione del Documento di Piano AT.SS, secondo la disciplina di cui alla relativa *Scheda-norma*.



9. E' sempre ammesso in tutto il territorio comunale, secondo quanto stabilito al successivo art. 34 delle presenti norme, l'insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, contribuendo la funzione commerciale al soddisfacimento di bisogni connessi all'abitare e allo svolgimento di attività produttive, nonché di attività paracommerciali, come definite al successivo art. 29, c. 7 delle presenti norme, produttrici di beni e servizi per la casa e la persona e le attività di tipo professionale, le quali garantiscono un adeguato mix funzionale con conseguente incremento del livello di servizi.
10. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con l'ambito del tessuto consolidato, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina dell'ambito, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
11. La destinazione funzionale e il suo mutamento, è verificata rispetto alla coerenza con il Piano di classificazione acustica comunale.
12. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.

#### **Art. 9 - Sportello Unico dell'Edilizia on-line**

1. L'Amministrazione Comunale prevede l'istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia on.line conformemente a quanto previsto al DPR n. 308/2001 e all'art. 32 della LR n.12/2005, finalizzato a fornire un'adeguata e continua informazione sui contenuti degli strumenti di pianificazione ed edilizi e alla semplificazione delle procedure in materia urbanistica ed edilizia.
2. Lo Sportello Unico dell'Edilizia on.line fornisce e riceve informazioni in materia di edilizia per via telematica, mediante la predisposizione di un archivio comunale informatico e interattivo, contenente i necessari elementi normativi e la banca dati e cartografica del SIT, di cui all'art.3 degli Indirizzi Normativi del DdP, consentendo di interrogare e visualizzare le informazioni territoriali quali:
  - a) pratiche urbanistiche ed edilizie;
  - b) dati catastali;
  - c) cartografie del territorio comunale (in formato gis);
  - d) regolamenti e normative tecniche comunali.
3. A far data dall'approvazione del PGT si applica la disposizione contenuta all'art. 7, c. 3, volta a garantire l'acquisizione della documentazione tecnica relativa a piani e programmi su supporto informatico.
4. La Giunta Comunale approva con proprio atto le "Linee Guida" per l'istituzione dello Sportello Unico dell'Edilizia on.line.

#### **Art. 10 - Parcheggi pertinenziali**

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n. 1150/42 ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, deve essere dotato di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Considerato l'attuale livello della falda acquifera nel territorio comunale e al fine di limitarne le interazioni, nel caso di parcheggi pertinenziali da realizzarsi nel sottosuolo detto parametro rappresenta il limite massimo di parcheggi pertinenziali realizzabili.
2. Al fine della determinazione del volume cui fare riferimento per il computo delle superfici da destinare a spazi a parcheggio pertinenziale si applica il precedente art. 5.
3. I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della LR 12/05.

## **Titolo II – TUTELE SOVRAORDINATE**

#### **Art. 11 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata**

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti,



secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati alle elaborazioni cartografiche 4.1pr e 4.2pr "Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli" e 4.3pr "Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata" del Piano delle Regole.

2. Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è demandata all'allegato Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica, e, per quanto attiene il recepimento del Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), allo "Studio di compatibilità idraulica per la perimetrazione e valutazione delle condizioni di rischio nelle aree soggette ad esondazione del Fiume Lambro" e del Piano Cave Provinciale approvato dalla Regione Lombardia il 16 maggio 2006 con DCR 16 maggio 2006 n. VIII/166.<sup>2</sup>
3. Il presente Piano delle Regole recepisce quanto segnalato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per le aree limitrofe alle via Emilia, D. Alighieri, Roma in quanto ricalcanti l'antico tracciato della via consolare romana nonché in Poasco. Per tali aree i progetti edilizi, all'interno dei quali si prevede l'abbassamento del piano di campagna, sono trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di salvaguardia.
4. Il presente Piano delle Regole articola e specifica, nell'elaborato cartografico 4.3pr "Sistema territoriale paesistico ambientale. Carta dei vincoli e Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata", le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTCP della Provincia di Milano, previa verifica alla scala comunale di maggior dettaglio, anche ai fini dell'eventuale aggiornamento del PTCP.
5. Il presente Piano delle Regole recepisce quanto prescritto nel Piano di Indirizzo Forestale, riportando nella cartografia vincolistica i boschi, le fasce boscate e le formazioni longitudinali in esso indicate, salvo verifica alla scala comunale di maggior dettaglio. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Provincia di Milano per il relativo parere.
6. Il presente Piano delle Regole recepisce la disciplina relativa alla fascia di rispetto cimiteriale e al Piano Cimiteriale. In relazione all'attuale stato di fatto, il Piano Cimiteriale, redatto contestualmente al PGT, propone una modifica alla fascia di rispetto cimiteriale riportata nell'elaborato cartografico 6pr del Piano delle Regole. Detta proposta di ridelimitazione della fascia di rispetto cimiteriale, acquisito il positivo parere da parte di ASL e ARPA e previa approvazione da parte del CC del Piano Cimiteriale, sostituisce la fascia di rispetto cimiteriale vigente.
7. Per il tessuto urbano consolidato, disciplinato dalle presenti norme, il Piano delle Regole costituisce adeguamento alla disciplina urbanistica sul commercio, ai sensi del Titolo VI della LR 6/2010.

### **Art. 12 - Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano<sup>3</sup>**

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
2. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
3. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione

<sup>2</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>3</sup> Il testo è stato così sostituito in adeguamento del parere del Parco Agricolo Sud Milano.



degli spazi relazionati ad essi allo skyline tipico del paesaggio agrario-storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalle preesistenze storiche.

4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.
5. All'edificio diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del parco medesimo..

#### **Art. 13 - Limitazioni e attività ammesse nelle zone interessate dalle attività di volo dell'aeroporto di Linate, in recepimento del Codice della navigazione aerea**

1. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 707 "Determinazione delle zone soggette a limitazioni" del Codice della navigazione di cui al DLgs del 9.05.2005, n. 96, il presente Piano delle Regole recepisce le prescrizioni dell'ENAC finalizzate a garantire la sicurezza della navigazione aerea nelle zone, limitrofe all'aeroporto di Milano Linate, appositamente individuate e sottoposte al rispetto delle limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa.
2. Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole 4.1pr e 4.2pr "*Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli*" riportano la Zona di Tutela B, la Zona di Tutela C e la Zona di Tutela D, di cui al c. 1, interessanti il Comune di San Donato Milanese.
3. L'individuazione cartografica delle zone di tutela nonché la disciplina per dette zone, di cui all'elaborato cartografico 7pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina. Piano del Rischio aereo*" e al presente articolo, costituiscono il Piano del Rischio Aereo del Comune di San Donato Milanese, in adeguamento a quanto stabilito al Cap. 9 del Regolamento ENAC sulla costruzione e gestione degli aeroporti.
4. Nelle Zone di Tutela B, C e D, come individuate negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "*Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli*" e 7pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina. Piano del Rischio aereo*", interessate dalle attività di volo dell'aeroporto di Milano Linate, sono previste limitazioni antropiche volte a mitigare le eventuali conseguenze di incidente aereo. In particolare dette limitazioni riguardano la presenza umana, un elevato affollamento<sup>4</sup> e le attività non compatibili a causa della potenziale amplificazione degli effetti di incidenti. Fermo restando il mantenimento delle edificazioni esistenti e delle attività insediate, rispetto alle quali sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo compresa la ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, secondo quanto stabilito per ciascun tessuto urbano consolidato, al presente Piano delle Regole, nelle zone di Tutela B, C e D sono ammessi nuovi interventi edificatori nel rispetto di indici di bassa e media densità come di seguito riportato:
  - a) nelle aree interessate dalla Zona di Tutela B, sono ammesse nuove edificazioni nelle aree ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale di riqualificazione (TUC-r2) come individuate alla Tav. 2.3pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina*", nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo (Uf) pari a 0,5 mq/mq. Sono altresì ammesse nuove edificazioni per attività a carattere produttivo e terziario ovvero commerciale, in questo caso limitatamente alle attività definite "*a consegna differita*" nel Programma regionale del commercio 2006-2010, nelle aree ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) come individuato alla Tav. 2.4pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina*", nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo (Ut) pari a 0,5 mq/mq;

<sup>4</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



- b) nelle aree interessate dalla Zona di Tutela C, è ammesso l'esercizio dell'attività agricola coerentemente alle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano nonché, per gli ambiti della fruizione di cui all'art. 27 delle relative Norme di Attuazione, la realizzazione dei servizi e delle attrezzature, compresi i parcheggi, in quanto non comportanti concentrazione di presenze. Per la Cascina Monticello, soggetta a Piano di Recupero secondo la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, è esclusa la localizzazione di corpi di fabbrica a destinazione residenziale, nella porzione dell'ambito interessata dalla Zona di tutela C e come riportata alla Tav. 2.4pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina*"; detta porzione di area sarà destinata alla localizzazione dei servizi e delle attrezzature, compresi i parcheggi;
- c) nelle aree interessate dalla Zona di Tutela D, sono ammesse nuove edificazioni nelle aree ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) come individuato con apposita simbologia grafica alla Tav. 2.1pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina*", nel rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massimo (Ut) pari a 0,8 mq/mq da attuarsi per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, senza cessione di aree per servizi.<sup>5</sup>
5. Sono, in generale, vietati nelle zone di Tutela B, C e D la posa sulle facciate e sulle coperture degli edifici di elementi riflettenti, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi per limitare il carico insediativo, la realizzazione di impianti di distribuzione carburante, l'insediamento di attività che emettano onde elettromagnetiche per le possibili interferenze con gli apparati di navigazione, fatto salvo quanto previsto all'articolo 14 delle presenti NTA se più prescrittivo<sup>6</sup>.
6. I soggetti attuatori sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale in ordine agli eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dall'attuazione degli interventi autorizzati.

**Art. 14 - Tutela dal rumore aeroportuale e limiti di altezza degli edifici e vincolo aeroportuale delle curve di isorischio (RWY36) di cui all'art. 715 delle Codice della Navigazione.**

1. Ai fini della protezione dall'inquinamento acustico generato dalle aree e dalle attività aeroportuali, il presente Piano delle Regole si adegua alle indicazioni per gli usi del suolo di cui all'art. 7 dell'Allegato B Decreto Ministeriale del 31.10.1997. Gli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr riportano le zone di rispetto A e B, individuate in relazione al livello di inquinamento acustico, che interessano il territorio comunale.
2. Fatte salve le attività e gli insediamenti esistenti al momento della data di entrata in vigore del citato decreto, nel tessuto urbano consolidato saturo, di cui al successivo Titolo III delle presenti norme, interessato dalla zona B di rispetto, gli interventi ammessi dalla manutenzione straordinaria fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la sostituzione edilizia, devono comprendere adeguate misure di isolamento acustico. Detti interventi di isolamento acustico sono altresì indicati negli interventi sul patrimonio edilizio esistente attuati nelle porzioni di Nucleo di antica formazione (naf) e in quelle del tessuto urbano consolidato saturo ricompresi nella zona A di rispetto.
3. Il PdR recepisce altresì le "*mappe di vincolo*" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011 e in coerenza con quanto disposto dall'art.707 del Codice della Navigazione Aerea e dall'art.12.2 del capitolo 4 e dal capitolo 5 del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "*Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli*". La disciplina relativa agli ostacoli per la navigazione aerea e i potenziali pericoli per la stessa è quella definita dal provvedimento di cui sopra.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>6</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>7</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.





4. Gli ostacoli per la navigazione aerea e i potenziali pericoli per la stessa, compreso le altezze massime degli edifici, riguardano:
  - tutto ciò che può costituire fonte attrattiva per i volatili e altra fauna selvatica, compreso gli specchi d'acqua;
  - manufatti con finiture esterne riflettenti ed impianti fotovoltaici;
  - luci fuorvianti ed emanazioni laser;
  - ciminiere con emissione di fumi;
  - attività che prevedono l'emissione di onde elettromagnetiche, per le possibili interferenze con gli apparati di navigazione.Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza.<sup>8</sup>
5. Il PdR recepisce, negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli", l'individuazione del vincolo delle curve isorischio (RWY36) di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione e per la relativa disciplina rinvia all'art. 715 del Codice della Navigazione.
6. Laddove vi sia un contrasto fra i vincoli riguardanti le Zone di tutela, le Zone di caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale, le mappe di vincolo riguardanti gli ostacoli per la navigazione aerea e i potenziali pericoli, nonché l'individuazione del vincolo delle curve isorischio (RWY36) di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione per la stessa valgono le norme più restrittive.<sup>9</sup>

#### **Art. 15 - Studio Geologico, adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e reticolo idrico**

1. Il presente Piano delle Regole è corredato del prescritto "Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica", il quale è costituito dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Relazione generale;
  - Schede dei pozzi;
  - Carta della soggiacenza della prima falda;
  - Carta Idrogeologica e idrologica – Nord;
  - Carta idrogeologica e idrologica – Sud;
  - Carta geologica e strutturale con elementi geomorfologici – Nord;
  - Carta geologica e strutturale con elementi geomorfologici – Sud;
  - Carta di sintesi – Nord;
  - Carta di sintesi – Sud;
  - Carta dei vincoli – Nord;
  - Carta dei vincoli – Sud;
  - Carta della pericolosità sismica locale;
  - Carta di fattibilità delle azioni di piano – Nord;
  - Carta di fattibilità delle azioni di piano – Sud.
2. In relazione alla necessità di valutare la fattibilità degli interventi in progetto rispetto alle caratteristiche del sottosuolo, alle classi di fattibilità geologica e alla componente sismica lo Studio di cui al c. 1 detta la specifica disciplina da osservarsi nelle trasformazioni urbanistiche e le disposizioni volte a indirizzare le scelte progettuali ed esecutive per qualsiasi opera/intervento interagente con i terreni e con le rocce e alla quale si rinvia.
3. Lo Studio di cui al c. 1 disciplina altresì, ai sensi dell'art. 94, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, individuate negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli".

<sup>8</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>9</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



4. Essendo il territorio comunale interessato dal Piano per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po (PAI), approvato con DPCM del 24.05.2001 e successivamente modificato con DPCM 10 Dicembre 2004 a seguito dell'approvazione della Variante al PAI, il presente Piano delle Regole recepisce la perimetrazione delle fasce fluviali A, B, B di progetto e C, come definite dal PAI e, coerentemente con le disposizioni del PAI, che demanda ai Comuni la verifica della compatibilità delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici con le condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico, secondo quanto stabilito alla DGR 22 Dicembre 2005, n. 8/1566, "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del territorio, in attuazione dell'Art.57, c.1, della LR 11 Marzo 2005, n.12" nonché alla DGR 28 Maggio 2008, n. 8/7374, il presente Piano delle Regole recepisce le aree di rischio R1, R2, R3 e R4, come individuate dallo "Studio di compatibilità idraulica per la perimetrazione e valutazione delle condizioni di rischio nelle aree soggette ad esondazione del Fiume Lambro".
5. Lo Studio di cui al precedente comma costituisce allegato al PGT e si compone dei seguenti documenti ed elaborati cartografici:
  - Relazione Generale;
  - Norme Tecniche Attuazione;
  - Tav. 1 - Carta degli allagamenti storici;
  - Tav. 2 - Fiume Lambro in Comune di San Donato Milanese. Profilo di piena con  $Tr = 200$  anni;
  - Tav. 3.1 - Carta dei tiranti idrici con la piena di riferimento  $Q = 415mc/s - Tr = 200$  anni;
  - Tav. 3.2 - Carta dei tiranti idrici con la piena di riferimento  $Q = 415mc/s - Tr = 200$  anni;
  - Tav. 3.3 - Carta dei tiranti idrici con la piena di riferimento  $Q = 415mc/s - Tr = 200$  anni;
  - Tav. 4 - Carta di sintesi delle fasce PAI e delle classi di rischio;
  - Allegato 1 - Modello di simulazione idraulica;
6. Lo Studio del Rischio detta la disciplina volta al contenimento del danno conseguente a esondazione, in generale le attività ammesse, nelle aree a rischio idraulico, dovranno essere tali da:
  - a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
  - b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento del rischio idraulico, né localmente né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque;
  - c) non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
  - d) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza dei cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque, un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
  - e) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo, impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
  - f) impiegare, ove possibili, tecniche a basso impatto ambientale.
7. Per le aree soggette a rischio di esondazione del Fiume Lambro, come individuate nell'allegato Studio del Rischio e riportate nel Piano delle Regole negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr "Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli", lo Studio del Rischio definisce, altresì, alle relative Norme Tecniche di Attuazione, specifiche disposizioni cui è subordinata, in relazione al livello di rischio (R1, R2, R3 e R4), l'attività urbanistica ed edilizia e alle quali espressamente si rinvia. E' comunque richiesta per ciascun intervento la sottoscrizione di atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione in ordine a eventuali futuri danni a cose e persone comunque derivanti dall'attuazione degli interventi autorizzati.
8. Costituisce altresì allegato al PGT lo Studio per l'individuazione del reticolo idrico minore costituito dai documenti e dagli elaborati cartografici di seguito elencati, che definisce le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e gli interventi ammessi:
  - Norme regolamentari in materia di polizia idraulica e procedure tecnico-amministrative per il rilascio delle concessioni in materia di demanio idrico appartenente al reticolo idrico minore;
  - Recepimento del reticolo idrico principale e individuazione del reticolo idrico minore di competenza del Comune – Nord;



- Recepimento del reticolo idrico principale e individuazione del reticolo idrico minore di competenza del Comune – Sud;
  - Studio geologico del territorio comunale - Carta dei vincoli e di sintesi – Nord;
  - Studio geologico del territorio comunale - Carta dei vincoli e di sintesi – Sud.
9. Il Piano delle Regole individua, altresì, negli elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr “*Sistema territoriale insediativo. Carta dei vincoli*”, i corsi d’acqua minori, che per le qualità paesistiche degli stessi o dei territori attraversati sono soggetti alle disposizioni di cui all’art. 42 del PTC del Parco. Per tali corsi d’acqua sono tutelati, i tracciati storici, la naturalità delle sponde, i manufatti di derivazione o superamento, i ponti, rimanendo viceversa esclusa la possibilità di realizzare opere di copertura, intubamento, rettifica o impermeabilizzazione degli alvei.

#### **Art. 16 - Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001**

1. Il Piano delle Regole per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepisce l’elaborato tecnico redatto ai sensi del DM 9 maggio 2001 (attuativo dell’art. 14 del DLgs 334/1999) che obbliga i Comuni, nel cui territorio siano presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, a dotarsi di strumenti per il controllo e la valutazione della compatibilità territoriale tra stabilimenti, insediamenti abitativi ed ambiente. Tale Elaborato Tecnico è allegato al presente piano.
2. Il Piano delle Regole riporta negli elaborati cartografici 4.1 e 4.2 “*Sistema Territoriale Insediativo: Carta dei Vincoli*”, le aree da sottoporre a specifica regolamentazione. Si tratta delle aree direttamente interessate dagli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose e delle connesse zone di rispetto e/o attenzione. Sul territorio comunale è presente un’azienda che rientra negli obblighi di cui all’art.6 (come da elenco Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio – ottobre 2006): La.Chi con sede in Via Grandi n.2.

### **Titolo III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 17 - Classificazione**

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici 1.1pr e 1.2pr “*Classificazione del territorio comunale in ambiti omogenei*”:
  - a) il tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio in cui è già intervenuta o è in corso l’edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli, e che comprende anche le aree libere intercluse o di completamento. All’interno del tessuto urbano consolidato sono ricompresi i nuclei di antica formazione (naf1). I successivi articoli individuano una maggiore articolazione del tessuto urbano consolidato (TUC), in relazione alla destinazione funzionale prevalente e dettano la disciplina da osservarsi, anche in considerazione delle diverse caratteristiche tipologiche e morfologiche;
  - b) l’ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale, quale ambito in cui sono limitate le trasformazioni e gli interventi ammessi sono finalizzati alla tutela, alla valorizzazione e al recupero delle caratteristiche di naturalità e di riequilibrio ecologico, anche con interventi di delocalizzazione di attività improprie. La disciplina di cui al successivo articolo, per tale parte del territorio, recepisce le disposizioni contenute nelle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, all’interno del quale esso ricade completamente.
  - c) gli ambiti omogenei agricoli, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all’esercizio dell’attività agricola, gli edifici esistenti in zona agricola, inclusi quelli non adibiti ad usi agricoli, e i complessi cascinali anche di valore storico-architettonico. La disciplina di cui al successivo articolo, per le parti del territorio ricadenti all’interno del Parco Agricolo Sud Milano, recepisce le disposizioni delle norme di attuazione del relativo Piano Territoriale di Coordinamento.
2. Gli elaborati cartografici 1.1pr e 1.2pr, ai soli fini di inquadramento generale delle previsioni complessive del PGT, riportano, altresì, gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano nonché le aree per servizi per la cui disciplina si rinvia, rispettivamente, agli Indirizzi Normativi e Schede-norma del Documento di Piano e alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
3. Nel caso di Piani di Lottizzazione – o similari (PII, PDC convenzionati) – in attuazione delle previsioni del PRG o del PGT, una volta completato l’intervento edilizio concessionato, le aree private acquisiscono



omogeneamente la classificazione TUC corrispondente all'intervento (residenziale/terziario-commerciale) mentre le aree pubbliche la corrispondente classificazione omogenea del Piano dei Servizi.<sup>10</sup>

## Capo I – Tessuto urbano consolidato

### Art. 18 - Nuclei di antica formazione

1. I nuclei di antica formazione comprendono le parti dei tessuti urbani e i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Rientrano in tale categoria gli ambiti del tessuto urbano consolidato di valore storico architettonico (naf1). Tali ambiti comprendono, gli immobili dichiarati di interesse storico artistico particolarmente importante, ai sensi del DLgs 42/2004 e i beni oggetto di proposta di vincolo ai sensi delle presenti norme, in relazione al loro valore architettonico, testimoniale e di identità per la comunità insediata; le parti del tessuto urbano che presentano caratteri di valore storico-architettonico, anche in relazione ai contenuti paesaggistici della pianificazione sovraordinata.
3. Gli interventi ammessi nei nuclei di antica formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.
4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, l'elaborato cartografico 3pr "Disciplina per gli Ambiti di Antica Formazione Urbana", scala 1:1.000 individua gli edifici che compongono i nuclei di antica formazione classificandoli come segue:
  - EVM edificio di valore storico-monumentale;
  - ECT edificio civile tradizionale;
  - ECO edificio di completamento o sostituzione;
  - ERA edificio rustico agricolo;
  - EES edificio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
  - AES accessorio estraneo al contesto del nucleo di antica formazione;
  - EA edificio agricolo estraneo al contesto di antica formazione.
5. Per ciascun edificio o manufatto, sono indicati al successivo art. 20 gli elementi puntuali meritevoli di particolare tutela e le relative prescrizioni morfologiche da osservarsi negli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione.

### Art. 19 - Disciplina degli Ambiti del tessuto urbano di valore storico architettonico (naf)

1. Gli ambiti del tessuto urbano di valore storico architettonico (naf1), di cui al precedente articolo 18, sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole da 2.1pr a 2.9pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000 e 3pr "Disciplina e prescrizioni morfologiche per gli ambiti di antica formazione urbana (naf)", scala 1:1.000.
2. Per tali ambiti è riconosciuta quale funzione principale la residenza. Negli ambiti cascinali in cui esiste l'attività agricola - come Cascina Ronco - la progettazione attuativa è condizionata alla programmazione degli interventi in modo da escludere pregiudizi sull'attività produttiva delle aziende agricole in esercizio che utilizzano aree e fabbricati compresi nell'ambito. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 8<sup>11</sup>.
3. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6 e delle prescrizioni morfologiche di cui all'art. 20, sono assentibili a mezzo di:
  - a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell'edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b);
  - b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi elencati e secondo i limiti di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà

<sup>10</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>11</sup> Comma così modificato dall'emendamento n. 1 prot. 29603/2011 in sede di definitiva approvazione.



- interessare una porzione del tessuto storico o l'ambito cascinale nel suo complesso, come individuato ai sensi della successiva lett. c), e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi;
- c) piano attuativo per gli ambiti individuati con apposito perimetro e ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, previo positivo parere del Parco. Il piano attuativo indica le aree per servizi e attrezzature, nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi.
4. Per l'ambito cascinale di Monticello, il piano attuativo è redatto secondo le indicazioni di cui all'art. 27 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco, eventuali volumetrie esistenti ed eccedenti rispetto a quelle computabili secondo le disposizioni del PTC del Parco, sono collocate all'interno del perimetro di piano attuativo indicato nell'elaborato cartografico del Piano delle regole 2.4pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina*", scala 1:2.000 nella porzione di area esterna al Parco.
5. Per il complesso cascinale denominato "Cascina di Ronco (villa e case coloniche)" e relativa Zona di Rispetto, in località Poasco, come delimitato ed identificato nell'elaborato cartografico n. 3.1dp del Documento di Piano, il recupero del complesso cascinale è ammesso previa presentazione di piano attuativo unitario esteso all'intero ambito come sopra identificato; tale piano dovrà essere redatto in conformità sia alle prescrizioni vincolanti e prevalenti di cui al Decreto di Vincolo del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 04 gennaio 2011 che del Piano di Governo del Territorio. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Piano di servizi si applica l'art. 9 della LR 12/05 in tema di edilizia residenziale pubblica l'art. 14 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.<sup>12</sup>

#### **Art. 20 - Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione**

1. L'elaborato cartografico 3pr "*Disciplina e prescrizioni morfologiche per gli ambiti di antica formazione urbana (naf)*" indica, con apposito simbolo grafico, i nuclei di antica formazione sottoposti a preventiva pianificazione attuativa e le prescrizioni morfologiche che devono essere osservate negli interventi edilizi diretti, ovvero assistiti da una convenzione, relativi agli edifici che li compongono, questi ultimi contraddistinti dalle sigle EVM, ECT ed ERA, in quanto meritevoli di tutela per la loro morfologia, i materiali costitutivi, la collocazione, la composizione ovvero per il relativo apparato decorativo.
2. Dette prescrizioni riguardano:
- a) gli allineamenti di cortina stradale: l'intervento edilizio dovrà rispettare la collocazione sugli allineamenti prescritti;
  - b) le facciate di pregio e in generale i fronti edilizi: sono ammessi interventi di tipo manutentivo e/o di restauro degli elementi originari, salvo che le facciate abbiano subito interventi incongrui con la composizione architettonica. Gli apparati decorativi, quali targhe, affreschi e simili devono essere, ove possibile, mantenuti;
  - c) gli spazi unitari: deve essere conservata l'unitarietà di corti, aie e piazzette;
  - d) le coperture: la sagoma e il materiale ligneo delle coperture costituiscono elementi architettonicamente rilevanti, pertanto nei nuclei di antica formazione è vietato alterarne l'andamento e l'utilizzo di tecniche costruttive diverse dalla tradizione, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto, poiché l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale. Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto;
  - e) i parcheggi privati sono reperiti secondo quanto stabilito al precedente art. 10.
  - f) salvo che per i beni ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, per i quali vige la relativa disciplina, è consentito derogare alle prescrizioni morfologiche, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e sempre che esse siano comunque mirate a valorizzare le caratteristiche peculiari del nucleo nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO, EES, AES ed EA, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

<sup>12</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



### **Art. 21 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione**

1. Il Tessuto urbano consolidato di recente formazione comprende l'insieme dei tessuti urbani che costituiscono quella porzione di città stabilmente configurata e definita nei caratteri morfologici e tipologici, sia nelle parti centrali che di frangia.
2. Rientrano in tale categoria:
  - a) il tessuto urbano consolidato residenziale saturo (TUC-r1), che comprende le porzioni di territorio urbano di recente costruzione con assetto stabilizzato e prive di capacità residue, ovvero le aree in cui gli interventi ammessi sono in corso di realizzazione e quelle con piano attuativo vigente;
  - b) il tessuto urbano consolidato residenziale di riqualificazione (TUC-r2), che comprende i tessuti urbani che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica con sostituzione anche totale degli edifici preesistenti in particolare di quelli con destinazioni non compatibili con il carattere residenziale della zona e che possono richiedere interventi di riconversione funzionale;
  - c) il tessuto urbano consolidato residenziale di completamento (TUC-r3), che comprende le parti di città anche di frangia con presenza di lotti liberi interclusi o sotto edificati che necessitano di interventi di completamento;
  - d) il tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo (TUC-t), che comprende l'insieme degli edifici, inclusi gli spazi aperti funzionali alle attività economiche in atto, stabilmente configurati e definiti nei loro caratteri morfologici e tipologici ovvero le aree in cui gli interventi ammessi sono in corso di realizzazione e quelle con piano attuativo vigente;
  - e) il tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m), che comprende i tessuti urbani nei quali si svolgono attività di tipo produttivo, commerciale e terziario e che possono necessitare di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica, con sostituzione anche totale degli edifici preesistenti, ovvero con presenza di lotti liberi interclusi o sotto edificati che necessitano di interventi di completamento.
3. Gli interventi ammessi nel tessuto urbano consolidato di recente formazione sono finalizzati al mantenimento della qualità edilizia e urbanistica, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico, e alla realizzazione di una maggiore articolazione funzionale, attraverso la compresenza di attività fra loro compatibili e complementari.
4. Le presenti norme hanno altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

### **Art. 22 - Disciplina degli Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale saturo (TUC-r1), di riqualificazione (TUC-r2) e di completamento (TUC-r3)**

1. Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole 1.1pr e 1.2pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei", scala 1:5.000 e da 2.1pr a 2.9pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000 sono individuati, con apposita simbologia, i tessuti definiti al c. 2, lett. a), b) e c) del precedente articolo 21, e precisamente:
  - il tessuto urbano consolidato saturo a destinazione residenziale (TUC-r1);
  - il tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale di riqualificazione (TUC-r2);
  - il tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale di completamento (TUC-r3).
2. Per tali tessuti è riconosciuta, quale funzione principale, la residenza. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 8.
3. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6 e delle prescrizioni morfologiche di cui all'art. 23, sono assentibili a mezzo di:
  - a) titolo abilitativo diretto, se di tipo manutentivo fino alla sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione della SIp esistente, e di nuova costruzione, non rientranti nei casi di cui alla successiva lett. b);
  - b) titolo abilitativo convenzionato per gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione della SIp esistente e di nuova costruzione, eccedenti il Volume (V) di 2.000 mc, o che interessino lotti superiori a 2.000 mq.



4. Agli eventuali interventi da realizzarsi all'interno del tessuto residenziale saturo (TUC-r1) si applicano i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente art. 5 delle presenti norme:
- la volumetria (V) massima ammissibile è pari a quella esistente;
  - l'altezza massima (H) non deve superare i limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 14 delle presenti NTA ; Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza.<sup>13</sup>
  - $Rc \leq$  esistente.
5. Gli interventi all'interno del tessuto residenziale di riqualificazione (TUC-r2) sono realizzati secondo i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente art. 5 delle presenti norme:
- $Uf \leq 1$  mq/mq;
  - l'altezza massima (H) non deve superare i limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 14 delle presenti NTA ; Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza.<sup>14</sup>
  - $Rc \leq 35\%$ ;
  - $Ip \geq 30\%$ ;
  - Impianto arboreo: n. 1 albero di prima grandezza (altezza della chioma  $\geq 12$  m) ogni 80 m<sup>2</sup> o n. 1 albero di seconda grandezza (altezza della chioma compresa tra 8 e 12 m) ogni 40 m<sup>2</sup>.
6. Gli interventi all'interno del tessuto residenziale di completamento (TUC-r3) sono realizzati secondo i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente art. 5 delle presenti norme:
- $Uf \leq 0,5$  mq/mq;
  - l'altezza massima (H) non deve superare i limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 14 delle presenti NTA ; Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza.<sup>15</sup>
  - $Rc \leq 35\%$ ;
  - $Ip \geq 30\%$ ;
  - Impianto arboreo: n. 1 albero di prima grandezza (altezza della chioma  $> 12$  m) ogni 80 m<sup>2</sup> o n. 1 albero di seconda grandezza (altezza della chioma compresa tra 8 e 12 m) ogni 40 m<sup>2</sup>.

<sup>13</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>14</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>15</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



7. Per il tessuto urbano consolidato residenziale interessato dal Piano del Rischio aereo, dalle curve isofoniche di protezione dell'impatto acustico aeroportuale e dai limiti di altezza posti dal piano di avvicinamento, le disposizioni di cui ai commi precedenti e quelle contenute al successivo art. 23 si applicano, se e in quanto compatibili rispettivamente con le disposizioni di cui agli artt. 13 e 14.

#### **Art. 23 - Prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi nei Tessuti urbani consolidati di recente formazione**

1. Le indicazioni e le prescrizioni di tipo morfologico devono essere prese a riferimento negli interventi sugli edifici esistenti e nelle nuove edificazioni. Il rispetto delle indicazioni morfologiche riguarda anche gli interventi di natura pubblica, compatibilmente con la tipologia delle opere pubbliche da realizzare.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e in quelli di nuova edificazione in genere devono essere garantiti: a) il rispetto e il completamento della rete viaria esistente, ove previsto; b) un razionale rapporto con gli spazi pubblici urbani presenti nel contesto urbano circostante; c) la continuità visiva degli spazi verdi e delle alberature, che potrà avvenire anche attraverso le parti private oltre che pubbliche o asservite all'uso pubblico; d) la continuità dei percorsi ciclopedonali esistenti e previsti.
3. Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione urbanistica che interessino aree contigue agli spazi aperti, sono previste idonee fasce arboreo-arbustive di mitigazione ambientale e paesistica, come specificato nell'art. 39 delle presenti norme.
4. Le attrezzature adibite a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, compatibilmente con gli usi per cui sono destinate, devono inserirsi nel contesto urbano rispettandone i caratteri morfologici, ed in particolare le altezze prevalenti, la continuità degli spazi verdi e i principali allineamenti.
5. Gli interventi per le nuove attività commerciali - collocate all'interno del tessuto consolidato ove previsto dalla presente normativa - devono inserirsi in modo da non alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano per le quali il presente Piano delle Regole prevede la tutela e la conservazione e in modo che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
6. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono conformarsi ai caratteri d'insieme formali e strutturali dell'originario organismo architettonico.
7. Negli interventi edilizi la collocazione degli edifici principali ed accessori nel lotto deve rispondere a un principio di regolarità compositiva anche con i lotti contigui. Nei tessuti residenziali ad impianto aperto si consiglia una composizione planimetrica che prediliga la simmetria dei lotti contigui.
8. Nei tessuti residenziali dove è riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici e degli spazi pertinenziali non edificati si consiglia negli interventi edilizi, il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali; il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche (unitarietà delle altezze, delle aperture in facciata, ...).
9. Negli interventi edilizi, gli edifici principali devono avere, di norma, un allineamento unitario rispetto alla strada e comunque adeguarsi agli allineamenti degli edifici esistenti.
10. Negli interventi edilizi, gli edifici principali, nel caso di lotti adiacenti o vicini ad elementi di disturbo quali strade ad alto scorrimento o complessi produttivi, devono prioritariamente collocarsi alla massima distanza consentita da questi, anche se ciò significa disattendere l'allineamento con gli edifici attigui.
11. Laddove esistenti, i giardini e gli spazi aperti di pertinenza devono godere di un'ideale esposizione solare e avere una forma compatta. Per queste ragioni si consiglia una disposizione dell'edificio principale non centrale rispetto al lotto, al fine di permettere un maggior sfruttamento del terreno, in particolare per i compendi di piccole dimensioni, ma fatti salvi gli obblighi relativi al rispetto degli allineamenti.
12. Gli interventi edilizi di ampliamento devono rispondere al massimo livello di integrazione con l'edificio esistente.
13. Per le costruzioni accessorie si consiglia l'edificazione in blocchi edilizi esterni all'edificio principale, purché costituenti insieme organico con l'edificio principale stesso, oppure in adiacenza ai muri di confine. È





consigliabile che dette costruzioni accessorie vengano costruiti a confine del lotto in corrispondenza di quelli dei compendi confinanti. Il percorso carrabile all'interno del lotto deve essere il più possibile limitato.

14. Gli interventi edilizi con titolo abilitativo convenzionato nei tessuti residenziali mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero di piani dell'edificio.

#### **Art. 24 - Disciplina degli Ambiti del tessuto terziario (TUC-t) e produttivo misto (TUC-m)**

1. Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole 1.1pr e 1.2pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei", scala 1:5.000 e da 2.1pr a 2.9pr "Classificazione in ambiti omogenei e disciplina", scala 1:2.000 sono individuati con apposita simbologia i tessuti definiti al c. 2, lett. d) ed e) del precedente articolo 21, e precisamente:
  - il tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo (TUC-t);
  - il tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m).
2. Per tali tessuti sono rispettivamente riconosciute, quali funzioni principali, la destinazione terziaria, commerciale e ricettiva (TUC-t) e la funzione produttiva mista (TUC-m). Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 8.
3. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentibili a mezzo di:
  - a) titolo abilitativo diretto, se di tipo manutentivo compresa la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione della Slp esistente, ampliamento e nuova costruzione, non comportanti cambio di destinazione d'uso e non rientranti nei casi di cui alla successiva lett. b);
  - b) titolo abilitativo convenzionato, se di sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione della Slp esistente, ampliamento e nuova costruzione, eccedenti la superficie lorda di pavimento (Slp) di 2.000 mq o, nel caso di insediamento della funzione commerciale, eccedenti la superficie lorda di pavimento (Slp) di 350 mq. Il titolo abilitativo convenzionato è altresì richiesto per gli interventi di nuova costruzione da realizzarsi negli ambiti al tal fine perimetrati nel Piano delle Regole.
4. Agli eventuali interventi da realizzarsi all'interno del tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo (TUC-t) si applicano i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente art. 5 delle presenti norme:
  - a) la superficie lorda di pavimento (Slp) ammissibile è pari a quella esistente;
  - b) **Ambito Ravenna (\*)** = per l'ambito identificato con apposita simbologia sugli elaborati cartografici di Piano con il simbolo (\* Ravenna) gli interventi edilizi sono realizzati secondo i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente art. 5 delle presenti norme:  
Ut = 1,59 mq/mq. Per l'area di Via Ravenna sono considerate compatibili le funzioni residenziali e ricettive. E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi mancanti fino al limite massimo del 100%. Per l'ambito di Ravenna la quantità di aree a servizi è pari al 50% della slp massima insediabile indipendentemente dalle funzioni insediate.  
Rc ≤ 50%; lp > 25%; Impianto arboreo: n. 1 albero di prima grandezza (altezza della chioma > 12 m) ogni 80 mq o n. 1 albero di seconda grandezza (altezza della chioma compresa tra 8 e 12 m) ogni 40 mq.<sup>16</sup>
  - c) l'altezza massima (H) ammissibile può essere superiore rispetto a quella dell'esistente, nei limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 14 delle presenti NTA (Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il

<sup>16</sup> Modificata a seguito approvazione da parte del CC con Delibera del C.C. n. 6 del 20/02/2017 del "PROGRAMMAZIONE 2017-2019 - DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE - BILANCIO DI PREVISIONE" (Allegato al DUP 2017-2019, pagina 13)



- quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza), se tale scelta incrementa la percentuale di superficie filtrante;<sup>17</sup>
- d)  $R_c \leq$  esistente.
5. Gli interventi all'interno del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) sono realizzati secondo i seguenti indici e parametri, secondo le modalità di computo indicate al precedente art. 5 delle presenti norme:
- a)  $U_t \leq 0,8$  mq/mq;
- b) l'altezza massima (H) ammissibile può essere superiore rispetto a quella dell'esistente, nei limiti stabiliti dalle "mappe di vincolo" relative agli Ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa definite da ENAC con dispositivo dirigenziale n.005/OP/MV del 15.09.2011, di cui all'art. 14 delle presenti NTA (Eventuali deroghe alle altezze massime degli edifici potranno essere consentite in sede di rilascio dei titoli edilizi attuativi previa specifica deliberazione consiliare che individui l'interesse generale alla concessione della deroga e previo parere favorevole dell'ENAC/ENAV competenti per l'individuazione e la valutazione dei rischi per i quali si richiede la deroga, valutando le "condizioni di rischio al contorno" e le altezze massime degli edifici esistenti circostanti l'immobile per il quale viene chiesta la deroga esclusivamente in altezza);<sup>18</sup>
- c)  $R_c \leq 50\%$ ;
- d)  $l_p > 25\%$ ;
- e) Impianto arboreo: n. 1 albero di prima grandezza (altezza della chioma  $> 12$  m) ogni  $80 \text{ m}^2$  o n. 1 albero di seconda grandezza (altezza della chioma compresa tra 8 e 12 m) ogni  $40 \text{ m}^2$ .
6. Gli interventi edilizi attuati all'interno del tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo (TUC-t) che interessino beni o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione paesistica. Gli interventi edilizi devono tenere conto delle prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo Dgr 25.7.2003, n. 7/13834 (ambito di Metanopoli e del V Palazzi Uffici –ENI).
7. Per le porzioni di tessuto urbano consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo (TUC-t) non ricadenti nel caso si cui al precedente comma, individuati con apposito perimetro nel Piano delle Regole, in quanto anche per essi viene riconosciuto il valore architettonico o dell'impianto urbanistico e ovvero quello testimoniale delle origini di company town del comune e che confermano la vocazione del comune ad accogliere insediamenti a carattere terziario avanzato, è esclusa la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione anche parziale. Gli interventi su detti beni sono soggetti al parere della Commissione per il Paesaggio.
8. Per il tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) interessato dal Piano del Rischio aereo, dalle curve isofoniche di protezione dell'impatto acustico aeroportuale ovvero dai limiti di altezza posti dal piano di avvicinamento, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano, se e in quanto compatibili rispettivamente con le disposizioni di cui agli artt. 13 e 14.
9. Gli interventi edilizi all'interno del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) ricadenti all'interno delle aree a rischio idraulico di esondazione del fiume Lambro, individuate ai già richiamati elaborati cartografici 4.1pr e 4.2pr, sono attuati nel rispetto dell'art. 15 delle presenti norme.
10. Per il tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) è, inoltre, ammessa l'edificazione per ciascuna intestazione catastale di due alloggi per l'imprenditore e/o il personale di custodia di ampiezza massima pari a mq 250 complessivi, rientranti nel computo della SIp totale ammessa; per detti alloggi dovranno inoltre essere realizzati parcheggi privati ai sensi del precedente art. 10.
11. Il tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) in caso di cambio d'uso, è soggetto alle disposizioni di cui al Titolo V del DLgs 152/2006.
12. Si subordina l'attuazione degli ambiti "PdCC2" e "PdCC3" del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m) alla realizzazione di una viabilità d'accesso e distribuzione interna con tracciato parallelo a quello della linea ferroviaria ad essi adiacente.

<sup>17</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>18</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



## Capo II – Ambito di valore paesistico

### Art. 25 - Ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale

1. L'ambito vallivo del Lambro comprende l'insieme delle aree che costituiscono quella porzione del territorio comunale limitrofa al Fiume e che per questo è meritevole di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale, anche ai fini della messa in sicurezza rispetto al rischio idraulico di esondazione del fiume e di rinaturalizzazione e riequilibrio ecologico delle sponde nonché in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di PGT O6 "*Definizione di un sistema di interventi coerenti con le caratteristiche ambientali dell'ambito fluviale del Lambro*". Dette aree, sono indicate nella rete ecologica regionale (RER) quale corridoio regionale primario ad alta antropizzazione.
2. Rientrano in tale ambito:
  - a) le aree non soggette a trasformazione (ant) le quali, in relazione alla loro collocazione rispetto al fiume e rispetto al tessuto urbano consolidato pure presente all'interno dell'ambito vallivo, possono costituire le occasioni per il riequilibrio ambientale ed ecologico della valle;
  - b) le aree a prevalente vocazione agricola ma connotate dal punto di vista paesistico dalla presenza del fiume (avp) le quali, per estensione, caratteristiche morfologiche e attività in atto, possono rappresentare occasione per il riequilibrio idraulico del territorio, permettendo il divagamento del fiume.
3. Per tale ambito il Piano delle Regole recepisce la proposta di istituzione di Parco naturale, ai sensi della L. 394/91 "*Legge quadro sulle aree protette*", contenuta del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
4. Gli interventi ammessi nell'ambito vallivo del Lambro sono finalizzati alla minimizzazione del rischio idraulico di esondazione del Fiume e al miglioramento delle condizioni di naturalità dell'ambito vallivo.

### Art. 26 - Disciplina per l'ambito vallivo del Lambro di valorizzazione paesistico-ambientale

1. Negli elaborati cartografici 1.1pr e 1.2pr "*Classificazione in ambiti omogenei*", scala 1:5.000 del Piano delle Regole viene individuato l'ambito vallivo del Lambro quale ambito soggetto a progetti e interventi di messa in sicurezza e di valorizzazione paesistico-ambientale, in coerenza con le disposizioni dei piani sovraordinati e di settore tra cui il PAI, il PTC del parco Agricolo Sud Milano e il PTCP, così come articolato al c. 2, lett. a) e b) precedente articolo 25:
  - le aree non soggette a trasformazione (ant);
  - le aree agricole di valore paesistico (avp).
2. Nelle elaborati cartografici 2.1pr a 2.9pr "*Classificazione in ambiti omogenei e declinazione dei tessuti urbani*", scala 1:2.000 le aree di cui al precedente comma sono articolate nelle seguenti, ulteriori sub-aree:
  - aree di riequilibrio ecologico;
  - aree in abbandono o utilizzate per usi impropri;
  - area naturalistica del Parco Agricolo Sud Milano con interventi di rinaturalizzazione.
3. Le aree non soggette a trasformazione (ant) ricadono all'interno dei "*Territori agricoli e verde di cintura urbana-ambito dei Piani di cintura*" di cui all'art. 26 delle NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, e sono pertanto soggette alla redazione del previsto Piano di Cintura comparto 5 (PCU 5) "*Lambro Monluè*". Il presente Piano detta per le sub-aree individuate al precedente comma la disciplina da osservarsi fino all'approvazione di detto strumento. In particolare, coerentemente alle finalità del PCU5 sono consentiti:
  - a) per le aree di riequilibrio ecologico, esclusivamente interventi di rinaturalizzazione e consolidamento spondale, anche con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica e con impianto di specie arboree autoctone secondo il Repertorio B del PTCP, previo parere del Parco;
  - b) per le aree in abbandono o utilizzate per usi impropri, gli interventi di cui ai cc. 5 e 7 dell'art. 47 delle NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
  - c) per le aree naturalistiche del Parco Agricolo Sud Milano con interventi di rinaturalizzazione, i soli interventi volti alla manutenzione dell'area già recuperata ambientalmente. Sono disciplinati dal Piano dei Servizi, sempre coerentemente alle norme del Parco, gli interventi per la porzione dell'area esterna all'ambito soggetto a preliminare redazione del PCU5.



4. Le aree agricole di valore paesistico (avp) ricadono all'interno dei "Territori agricoli di cintura metropolitana", pertanto l'attività agricola in dette aree è condotta nel rispetto dell'art. 25 delle NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano. In considerazione della vulnerabilità sotto il profilo idraulico, ai sensi dell'art. 33 "Zone di protezione delle pertinenze fluviali" delle NA del PTC del Parco, lo Studio di Compatibilità idraulica, allegato al presente PGT, ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme, definisce per tali aree gli interventi ammessi in relazione alla relativa classe di rischio idraulico.

### Capo III – Ambito omogenei agricoli

#### Art. 27 - Ambiti omogenei agricoli(AA)

1. Gli ambiti omogenei agricoli comprendono l'insieme delle aree, per le quali viene confermata la destinazione agricola e ad attrezzature e impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile, sia in adeguamento alla disciplina dettata dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano e dal relativo Piano di Settore Agricolo (PSA), se ricadenti al suo interno, sia in relazione al raggiungimento dell'obiettivo di PGT O2 "Contenimento delle nuove espansioni urbanizzative".
2. Rientrano tra questi:
  - a) gli ambiti agricoli strategici (AA-s), costituiti dai territori agricoli ricadenti all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
  - b) gli ambiti agricoli ordinari (AA-o), benché immediatamente adiacenti al tessuto urbano consolidato e rappresentino porzioni marginali rispetto ai primi.
3. Le presenti norme hanno altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.

#### Art. 28 - Disciplina degli Ambiti omogenei agricoli

1. Negli elaborati cartografici 1.1pr e 1.2pr "Classificazione del territorio in ambiti omogenei", scala 1:5.000 del Piano delle Regole sono individuati, con apposita simbologia le aree agricole definite al c. 2, lett. a) e b) del precedente articolo 27, e precisamente:
  - Ambiti agricoli strategici (AA-s);
  - Ambiti agricoli ordinari (AA-o).
2. Gli ambiti agricoli strategici (AA-s) ricadono, in parte, all'interno dei:
  - a) "Territori agricoli e verde di cintura metropolitana-ambito dei piani di cintura", di cui all'art. 26 delle NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e sono, pertanto, soggette alla redazione di un apposito Piano di Cintura Urbana comparto 3 (PCU 3) Parco delle Abbazie – "L'agricoltura in città". Fino all'approvazione dei Piani di Cintura Urbana, la disciplina è regolata dalle norme contenute nel PTC del Parco;
  - b) "Territori agricoli di Cintura Metropolitana", in detti ambiti l'attività agricola è condotta secondo quanto prescritto all'art. 25 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco che, in particolare, è volta a conservare l'integrità e la compattezza di detti ambiti e del relativo patrimonio edilizio rurale esistente. Per quest'ultimo sono altresì definiti gli interventi edilizi ammessi sia in relazione allo svolgimento dell'attività agricola che per la relativa trasformazione d'uso;
  - c) "Territori di collegamento tra città e campagna – fruizione", Comparto della fruizione "i", ai sensi dell'art. 27 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco e all'interno del quale gli interventi, finalizzati a promuovere la fruizione dell'ambito per attività ricreative, educative, culturali e sociali, nel rispetto dell'ambiente naturale e dell'attività agricola, sono subordinati alla previa approvazione di un apposito strumento di pianificazione attuativa del PTC del Parco. Detto ambito è direttamente coinvolto nei processi di trasformazione previsti dal Documento di Piano, che lo articola nei diversi "Ambiti di Compatibilità Ambientale" AC.A1, AC.A2 e AC.A3, ma in relazione alla sua precipua vocazione ad accogliere servizi e attrezzature per il tempo libero è disciplinato nel Piano dei Servizi. Gli interventi previsti per gli Ambiti di Compatibilità Ambientale dal Piano dei Servizi e conformi a quanto stabilito all'art. 19, c. 3 delle Norme di attuazione del PTC del Parco, costituiscono anticipazione del Piano della fruizione, acquisito l'assenso del Parco.



3. Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole 2.1pr a 2.9pr *“Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina”*, scala 1:2.000, le aree di cui alla lett. a) del precedente comma sono articolate nelle seguenti, ulteriori sub-aree ed edifici:
  - aree in abbandono o utilizzate per usi impropri;
  - complessi cascinali;
  - edifici adibiti ad usi non agricoli.
5. Il presente Piano detta altresì per le sub-aree ed edifici, individuati al precedente comma, la disciplina da osservarsi e gli interventi ammessi, fino all’approvazione dei piani di attuazione del PTC del Parco. In particolare, coerentemente alle finalità del PCU 3 e del Piano della Fruizione, sono consentiti:
  - a) per le aree in abbandono o utilizzate per usi impropri, gli interventi di cui ai cc. 5 e 7 dell’art. 47 delle NA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano;
  - b) per i complessi cascinali di valore storico architettonico, gli interventi di cui agli artt. 18, 19 e 20 delle presenti norme;
  - c) per gli edifici adibiti ad usi non agricoli, gli interventi di cui agli artt. 25 c. 6, 26 c. 5 e 27 c. 5 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco.
4. Gli Ambiti agricoli ordinari (AA-o) sono disciplinati dalle disposizioni di cui alla LR 12/2005, Titolo III *“Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura”* nonché, se interessate dalla presenza di boschi, dalle disposizioni in materia forestale e da quelle contenute nel Piano Provinciale di Indirizzo Forestale (PIF), di cui all’art.11 delle presenti norme. In tali ambiti non sono ammessi nuovi insediamenti agricoli.
5. Agli ambiti agricoli strategici (AA-s) e agli Ambiti agricoli ordinari (AA-o), ove sussista la presenza di insediamento agricolo consolidato, si applica la regola di reciprocità contenuta nel PSA del Parco, in base alla quale i nuovi insediamenti, siano essi agricoli, sia che interessino attività di allevamento, ovvero attività di tipo urbano, dovranno distare tra loro almeno 200 (duecento) metri.
6. Per i complessi cascinali che presentano caratteri di valore storico architettonico, anche in relazione ai contenuti paesaggistici della pianificazione sovraordinata, individuati dal PTC del Parco quali *“Insediamenti rurali di interesse paesistico”*, ai sensi dell’art. 39 delle relative norme di attuazione, l’eventuale intervento di recupero alla funzione residenziale, se non già attuato, è subordinato all’avvenuta approvazione del Piano di Cintura PCU 3 ed è ammesso esclusivamente a mezzo di piano attuativo esteso all’area perimetrata dal PTC del Parco, acquisito il positivo parere del Parco.

## Titolo IV – ATTIVITA’ COMMERCIALI

### Capo I - Definizioni

#### Art. 29 - Destinazione d’uso commerciale, para-commerciale ed equiparate

1. Ai fini dell’applicazione delle disposizioni relative all’insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate si applicano le definizioni contenute ai successivi commi.
2. Per destinazione commerciale si intende l’utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio nonché per la somministrazione di alimenti e/o bevande, esercitate da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
  - la presenza di personale addetto alla vendita;
  - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell’esercizio;
  - l’accesso libero e diretto del pubblico.
3. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all’attività di vendita, quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all’area di vendita.
4. Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita e/o somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all’interno di attività ricettive).



5. E' considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se con accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se sia legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
  - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
  - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100.
7. Per destinazione paracommerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie-modisterie, lavanderie-tintorie, estetista, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili; in generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa. Dette attività si caratterizzano per l'analogia con le attività commerciali, di cui al precedente comma 2, se in presenza:
  - di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione;
  - accesso libero e diretto del pubblico.
8. Sono inoltre da ricondurre alle attività paracommerciali gli immobili o parti di essi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
  - sale da ballo, discoteche e locali notturni;
  - sale da gioco e per le puntate o scommesse;
  - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
9. Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purché svolte all'interno di immobili o parti di essi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi:
  - le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni.
  - gli sportelli bancari e di prodotti finanziari.

### **Art. 30 - Superfici adibite ad attività commerciali e paracommerciali**

1. Si intende per:
  - a) Superficie lorda di pavimento (Slp) la superficie definita all'art. 5 delle presenti norme;
  - b) Superficie di vendita (sdv), l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui. Nel caso di strutture adibite alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e definite "a consegna differita", la superficie di vendita di cui alla lett. b) del precedente comma, è calcolata in rapporto di 1/8 della Slp;
  - c) Superficie di somministrazione di alimenti e bevande, l'area destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico e occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
    - all'interno del locale;
    - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehors) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale o su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale;
  - d) Superficie di servizio (Sserv), negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie diversa da quella di somministrazione, la quale si suddivide in superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il



personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale) e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

### **Art. 31 - Classificazione delle attività commerciali e paracommerciali**

1. Si definiscono:
  - a) attività di vendita al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci a nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale;
  - b) attività di vendita all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi;
  - c) attività di somministrazione di alimenti e bevande, la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un area aperta al pubblico appositamente attrezzata;
  - d) centro commerciale, una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, anche unitamente ad esercizi di somministrazione, paracommerciali ed equiparati, siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondano alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale. La superficie di vendita del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. La superficie di vendita così definita determina la classificazione del centro commerciale secondo le categorie di cui al successivo art. 32. Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla quantificazione della superficie di vendita complessiva del centro commerciale, né sulla classificazione di cui al successivo art. 32.

## **Capo II – Classificazione delle attività commerciali**

### **Art. 32 - Tipologia delle attività di vendita al dettaglio su area privata**

1. Le attività di vendita su area privata sono classificate come segue.
  - a) Esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita (sv) non superiore a 250 mq;
  - b) Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita (sv) compresa tra i 250 mq e i 2.500 mq;
  - c) Grandi strutture di vendita (GSV) esercizi aventi superficie di vendita (sv) superiore a 2.500 mq.
2. In relazione alla loro superficie, le medie strutture di vendita di cui alla lett. b) del precedente comma, si distinguono in:
  - a) Medie strutture di vendita minori, se con  $250 \leq sv < 1.000$ ;
  - b) Medie strutture di vendita maggiori, se con  $1.000 \leq sv < 2.500$ .

### **Art. 33 - Negozi di storica attività**

1. Per negozi storici, caratterizzanti con la loro presenza il tessuto commerciale del comune, si intendono gli esercizi commerciali di vicinato e i pubblici esercizi, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia di negozi storici di rilievo locale ovvero meritevoli di segnalazione.

## **CAPO III – Localizzazione dei servizi commerciali**

### **Art. 34 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata**

1. Sono ammessi interventi di nuova edificazione a destinazione commerciale, per l'insediamento di esercizi di vicinato o medie strutture di vendita, negli ambiti del tessuto urbano residenziale di riqualificazione (TUC-



- r2) e di completamento (TUC-r3) e negli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m), individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole 1.1pr e 1.2pr “*Classificazione del territorio in ambiti omogenei*”, scala 1:5.000 e 2.1pr a 2.9pr “*Classificazione in ambiti omogenei e disciplina*”, scala 1:2.000, secondo le modalità attuative di cui, rispettivamente, ai precedenti artt. 22, cc. 5 e 6, e 24.
2. Nei nuclei di antica formazione (naf) e nei complessi cascinali, come individuati negli elaborati cartografici del Piano delle Regole da 2.1pr a 2.9pr “*Classificazione del territorio in ambiti omogenei e disciplina*”, scala 1:2.000, per i quali è prevista la riconversione all’uso residenziale, è ammesso l’insediamento di esercizi di vicinato, di attività paracommerciali e quello di medie strutture di vendita, in tale ultimo caso limitatamente a quelle definite *minori*, ai sensi del precedente art. 32.
  3. Ferma restando la possibilità dell’insediamento di una grande struttura di vendita esclusivamente nell’Ambito di Trasformazione AT.SS e alle condizioni stabilite negli *Indirizzi normativi e schede-norma*, negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, è ammesso l’insediamento di attività commerciali al dettaglio, fino alle medie strutture di vendita minori o maggiori, secondo le quantità definite negli Indirizzi normativi e schede-norma, rispetto alla Slp insediabile in ciascun ambito.

#### **Art. 35 - Attività di vendita all’ingrosso**

1. Le attività di vendita all’ingrosso sono consentite esclusivamente mediante titolo abilitativo convenzionato e previo, apposito studio che ne verifichi la compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.
2. I parcheggi pertinenziali saranno da calcolarsi nella misura di cui all’art.10 delle presenti NTA.<sup>19</sup>

### **CAPO IV – Criteri di accessibilità e dotazione di aree a parcheggi**

#### **Art. 36 - Dotazione di aree per servizi e attrezzature**

1. La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o uso pubblico e generale relativa alle MSV è determinata in base alle previsioni del Piano dei Servizi, all’art. 20, che determina altresì anche la possibilità della relativa monetizzazione.

#### **Art. 37 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio**

1. L’apertura, il trasferimento di sede e l’ampliamento di attività di vendita al dettaglio fino a 250 mq di superficie di vendita sono soggetti a previa comunicazione al comune.
2. L’autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve procedure autorizzative di MSV, subordinate a titolo abilitativo convenzionato.

### **Titolo V – INTERVENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

#### **Art. 38 - La tutela del paesaggio e del patrimonio naturale**

1. Conformemente alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 25. 26. 27 e 28, il Piano delle Regole promuove interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, anche attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia, dal Parco Agricolo Sud Milano e dalla Provincia di Milano quali i Contratti di Fiume o apposite forme di finanziamento.
2. Ai fini di cui al precedente c. 1, è istituito un fondo destinato a finanziare interventi per la tutela del paesaggio e la conservazione del patrimonio naturale, quali quelli volti alla compensazione ambientale, all’incremento della naturalità, alla rinaturalizzazione delle sponde del Lambro. Il fondo è incrementato con

<sup>19</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.





quota parte dei proventi degli oneri di urbanizzazione nella percentuale stabilita dal consiglio con successivo atto.

3. Ai sensi della LR 12/2005, art.43 c. 2 bis, per gli interventi che interessano aree fino al momento utilizzate per attività agricole, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari al 5%. La somma incentiva il fondo di cui al precedente comma.
4. Negli interventi di nuova edificazione interessanti gli ambiti del tessuto urbano residenziale di riqualificazione (TUC-r2) e di completamento (TUC-r3) e gli ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo misto (TUC-m), i precedenti artt. 22 e 24 prevedono un'adeguata copertura vegetale della superficie filtrante, coerentemente a quanto stabilito al vigente Regolamento comunale del verde.
5. Negli interventi edilizi, dove è prevista una ricopertura con terreno vegetale del costruito, lo spessore del terreno coltivabile non deve essere inferiore a 0,50 m.

### **Art. 39 - Fasce di protezione ambientale e paesistica**

1. Il Piano delle Regole individua, con apposito segno grafico, idonee fasce a confine dell'edificato per la ridefinizione del margine urbano. Dette fasce sono destinate ad interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica, anche in considerazione del rapporto tra abitato e campagna e della necessità di protezione dei corpi idrici, previa acquisizione dei previsti pareri. Se in ambito urbano e interposte tra tessuti contigui a diversa destinazione funzionale, le fasce possono contribuire altresì al contenimento del rumore, a tal fine, esse saranno opportunamente equipaggiate con alberature d'alto fusto autoctone e arbusti perenni per una profondità non inferiore a 5m. Laddove le fasce di protezione ambientale e paesistica sono previste in aree contigue al territorio rurale e agricolo, o in rapporto visivo con questo, esse devono essere realizzate garantendo l'inserimento e l'integrazione ambientale e paesistica degli interventi.
2. Le fasce di protezione ambientale, quando siano di proprietà o di uso privato, sono decorosamente mantenute a verde o all'uso agricolo, con tassativo divieto di costituire depositi di materiali o scarichi di rifiuti.
3. Le superfici degli ambiti di mitigazione ambientale e paesistica non concorrono al soddisfacimento di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.
4. La realizzazione e la manutenzione delle fasce di protezione ambientale e paesistica sono a totale carico dei soggetti privati e devono essere contestuali all'esecuzione degli interventi ammessi nella disciplina dettata per gli stessi alle presenti norme.
5. Per gli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni, devono essere definiti e prescritti, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio, gli accorgimenti necessari:
  - a) a mitigarne l'impatto visivo;
  - b) a garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, idrogeologici e di area protetta;
  - c) a contenere i relativi impatti sul territorio, rispetto alle fonti di inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

### **Art. 40 - Aree a verde privato**

1. Le aree a verde privato sono individuate con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole 1.1pr e 1.2pr "*Classificazione del territorio in ambiti omogenei*", scala 1:5.000, e 2.1pr a 2.9pr "*Classificazione in ambiti omogenei e disciplina*", scala 1:2.000. Si tratta di aree che per le loro caratteristiche ambientali si presentano come meritevoli di essere conservate e valorizzate nella loro sistemazione a verde e per le quali sono ammesse opere di sistemazione delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato dei luoghi. Per tali aree sono, pertanto, escluse edificazioni di alcun tipo, sia in superficie che in sottosuolo, fatta eccezione per quelle di natura accessoria (quali gazebo, deposito di attrezzi e simili) nel rispetto del seguente parametro:

$Sc \leq 5mq$ ;

Sono vietate pavimentazioni o canalizzazioni che impediscano la naturale permeabilità dell'acqua piovana. E' ammesso il mantenimento in efficienza, attraverso interventi di tipo manutentivo compresa la ristrutturazione edilizia, dei manufatti esistenti nella loro consistenza volumetrica e destinazione d'uso



produttiva relativamente alle attività oggi ivi insediate. In tal caso è ammesso il reperimento dei parcheggi pertinenziali nella sola misura minima di legge e di quelli strettamente funzionali allo sviluppo e riqualificazione delle attività produttive ivi insediate o similari.<sup>20</sup>

#### **Art. 41 - Edilizia bioclimatica e risparmio energetico**

1. Il presente articolo detta disposizioni per promuovere il miglioramento del bilancio energetico comunale e la riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nonché la promozione dell'edilizia ecosostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio.
2. Nei nuovi interventi urbanistici devono essere considerate le caratteristiche del luogo, ai fini dell'uso razionale e integrato di energia sia in forma attiva che passiva attraverso i seguenti criteri:
  - a) caratteristiche fisiche dei luoghi, climatiche e microclimatiche (densità energetiche, orientamenti, densità delle aree verdi e specie di piantumazioni);
  - b) standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici.
3. Nella definizione dell'assetto planivolumetrico degli interventi di cui al precedente comma, devono essere considerati altresì i seguenti criteri:
  - a) accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - b) migliore esposizione al sole degli impianti solari realizzati o progettati;
  - c) schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
  - d) utilizzo dei venti prevalenti per interventi di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
  - e) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica.
4. Al fine di favorire una riduzione dei consumi e l'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, nei nuovi interventi urbanizzativi devono essere perseguite le seguenti misure:
  - a) l'adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
  - b) l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
  - c) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
  - d) la realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - e) la promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
  - f) la promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla fonte solare termica e fotovoltaica.
5. Con successivo apposito atto, da sottoporsi al consiglio comunale entro sei mesi dall'approvazione del PGT, sono definiti i criteri per la progressiva riduzione degli oneri di urbanizzazione, ai sensi della LR 12/2005 art. 11, c. 5 e art. 44, c. 18, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, in relazione alla produzione di edilizia in classe energetica A+, A o B. Analoghe forme di riduzione degli oneri di urbanizzazione saranno altresì previste per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, riguardanti l'intero edificio, comunque finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica.

<sup>20</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



#### **Art. 42 - Ciclo delle acque**

1. Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile - in accordo con ATO, ARPA e il soggetto gestore del servizio idrico - è prevista la progressiva estensione delle seguenti misure:
  - a) la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi negli insediamenti residenziali, terziario-commerciali e produttivi di rilevanti dimensioni, di nuova edificazione o derivanti da demolizioni e ricostruzioni;
  - b) la realizzazione negli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, di sistemi di collettamento differenziati per le acque reflue e le acque meteoriche a basso livello di contaminazione e di seconda pioggia, al fine del convogliamento e smaltimento di queste ultime in recapiti alternativi alla fognatura;
  - c) l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
  - d) il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - e) il riutilizzo, negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
  - f) l'installazione di contatori individuali dei consumi di acqua potabile;
  - g) la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale e terziario.
2. Negli interventi di nuova costruzione, deve essere verificata preliminarmente la capacità del depuratore di accogliere gli scarichi indotti dalla trasformazione (in termini di AE) e richiesto il contestuale adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di approvvigionamento idrico e fognatura.
3. Negli interventi di nuova costruzione a destinazione produttiva, che comportino incrementi di prelievi idrici, è richiesta l'individuazione delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure indicate al comma 1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque di qualità meno pregiata per gli usi produttivi.
4. In relazione al bilancio idrico e al controllo dell'inquinamento delle acque e dei suoli, gli interventi di nuova costruzione devono tendere alla massima permeabilità superficiale possibile, compatibilmente con le caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi presenti nell'area e in relazione alle attività svolte, allo scopo di mantenere una funzione di ricarica della falda.
5. Il progetto preliminare/definitivo delle opere fognarie relative ai nuovi piani attuativi o strumenti di pianificazione negoziata dovrà essere sottoposto al soggetto gestore dell'impianto di depurazione al quale confluiscono le acque reflue comunali, per l'espressione del parere tecnico vincolante. I progetti saranno redatti secondo l'allegato tecnico all'uopo predisposto dal gestore<sup>21</sup>.

#### **Art. 43 - Rifiuti**

1. Negli interventi di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione edilizia, devono essere adeguatamente considerate e soddisfatte le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, secondo quanto previsto dal RLd'I e dal RE.
2. L'Amministrazione comunale prevede, secondo i criteri indicati nel Piano provinciale di gestione dei rifiuti e in accordo con il soggetto gestore del servizio, spazi adeguati per:
  - a) l'eventuale localizzazione di contenitori stradali a scomparsa per l'organizzazione ottimale del servizio di raccolta domiciliare;
  - b) l'individuazione di aree idonee al conferimento di particolari tipologie di rifiuti, al fine del potenziamento della piattaforma per la raccolta differenziata esistente.

<sup>21</sup> Così integrato in adeguamento a quanto richiesto da TASM nonché in accoglimento dell'osservazione di ARPA.



## Titolo VII – NORMA TRANSITORIA E FINALE

### Art. 44 - Norma transitoria

1. Ai Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT, continua ad applicarsi, fino al completamento, la disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione.
2. La previsione del precedente comma si applica altresì ai Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, qualora la loro definitiva approvazione intervenga anteriormente all'approvazione del PGT.
3. Per le aree del tessuto urbano consolidato ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati negli *Indirizzi normativi e schede-norma* del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, compresa la ristrutturazione edilizia.
4. I parametri urbanistici di cui all'art. 5 delle presenti NTA si applicano a far data dall'efficacia del presente Piano di Governo del Territorio, ai sensi del c. 11 dell'art. 13 della LR 12/2005, ai titoli abilitativi perfezionati dopo tale data, anche a seguito di presentazione di variante in corso d'opera del precedente titolo abilitativo, sempreché non sia già stata dichiarata l'ultimazione dei lavori.<sup>22</sup>
5. I parametri urbanistici di cui all'art. 5 delle presenti NTA non si applicano invece ai titoli edilizi - anche perfezionati dopo la data di efficacia del Piano di governo del Territorio – in attuazione di Piani Attuativi (PL e PII) approvati in attuazione del Piano Regolatore Generale e prima della data di efficacia del Piano di Governo del Territorio medesimo; per essi si applicano quindi le previgenti discipline del Piano Regolatore Generale nelle verifiche edilizie ed urbanistiche.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.

<sup>23</sup> Modificata a seguito di correzione errori materiali, febbraio 2014.



## Principali sigle ed acronimi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione

PAI	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Po
PTR	Piano Territoriale Regionale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PASM	Parco Agricolo Sud Milano
PSA	Piano di Settore Agricolo
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PIF	Piano di Indirizzo Forestale
AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
L	Legge
DLgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
LR	Legge Regionale
Dgr	Decreto di Giunta Regionale
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Ip	Indice di permeabilità (%)
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Df	Distanza tra fabbricati
Dc	Distanza dai confini
Ds	Distanza dalla strada
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
AT	Ambiti di Trasformazione
naf	Nucleo di Antica Formazione Urbana
naf	Tessuto urbano consolidato di valore storico architettonico
TUC	Tessuto Urbano Consolidato
TUC-r1	Tessuto Urbano Consolidato Residenziale saturo
TUC-r2	Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di riqualificazione
TUC-r3	Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di completamento
TUC-t	Tessuto Urbano Consolidato terziario/commerciale e ricettivo saturo
TUC-m	Tessuto Urbano Consolidato produttivo misto
ant	Aree non soggette a trasformazione
avp	Aree agricole di valore paesistico
AA-s	Ambiti agricoli strategici
AA-o	Ambiti agricoli ordinari