



COMUNE DI PIEVE EMANUELE
Città metropolitana di Milano

PGT 2021

PGT

Norme tecniche di attuazione

Marzo 2022 | Approvazione

Redazione: META srl

META
mobilità
economia
territorio
ambiente

VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 25.10.2021

APPROVAZIONE con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 30.03.2022

PUBBLICAZIONE sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.

COMUNE DI PIEVE EMANUELE

SINDACO

Paolo Festa

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Eugenio Rogliani

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Roberto Cagnoli, Sonia Ratti, Carmelina De Vita [Area Urbanistica]

Paolo Carnevale Carlino, Walter Vignati, Giuseppa Parente, Beatrice Meloni [Area Lavori Pubblici]

META srl

ing. Andrea Debernardi - Direttore Tecnico e amministratore unico

arch. Ilario Abate Daga - Direttore Tecnico

dott.ssa pt. Silvia Ornaghi

arch. Arianna Travaglini

arch. Edoardo Marini

dott. Mauro Cavicchini

Progettisti:

arch. Edoardo Marini

arch. Ilario Abate Daga

arch. Roberto Cagnoli

Sommario

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
art. 1 - Principi	5
art. 2 - Elementi costitutivi	5
art. 3 - Principi interpretativi	7
art. 4 - Deroghe	7
art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni	7
art. 6 - Saturazione edificatoria delle aree	7
art. 7 - Trasferimento di diritti edificatori	7
art. 8 - Dotazione di spazi per la sosta	8
art. 9 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	8
art. 10 - Disciplina delle distanze	9
art. 11 - Deroghe alla disciplina delle distanze	9
art. 12 - Fasce di rispetto e vincoli	10
art. 13 - Destinazioni d'uso	11
art. 14 - Norme per la flessibilità della pianificazione attuativa	13
CAPO II - DOCUMENTO DI PIANO	15
art. 15 - Ambiti di Trasformazione Urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto	15
art. 16 - Criteri della perequazione	16
art. 17 - Incentivi per la rigenerazione	16
CAPO III - PIANO DELLE REGOLE	18
art. 18 - Contenuti e ambiti di applicazione	18
art. 19 - Nuclei di Antica Formazione [NAF]	18
art. 20 - Immobili di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterni ai Nuclei di Antica Formazione	21
art. 21 - Tessuti aperti prevalentemente residenziali a bassa/media densità	22
art. 22 - Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria	23
art. 23 - Ambiti delle attività economiche	24
art. 24 - Ulteriori articolazioni funzionali per gli ambiti delle attività economiche	25
art. 25 - Ambito Tolcinasco: impianti sportivi e ricreativi	25
art. 26 - Ambiti agricoli	26

art. 27 - Disciplina degli esercizi commerciali	28
art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi	29
art. 29 - Piani attuativi vigenti.....	30
CAPO IV PIANO DEI SERVIZI	32
art. 30 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	32
art. 31 – Servizi tecnologici	33
art. 32 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi	33
art. 33 – Cambio di destinazione d'uso - Conguaglio della dotazione di servizi.....	33
art. 34 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità.....	34
art. 35 - Rete ecologica	36
CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI.....	38
art. 36 - Parco Agricolo Sud Milano	38
art. 37 - Recupero ai fini abitativi di sottotetti, seminterrati e piani terra esistenti	38
art. 38 - Uso temporaneo di edifici e di aree	38
art. 39 - Classi di sensibilità paesistica	39
art. 40 - Studi di impatto viabilistico.....	39
art. 41 - Misure di salvaguardia geologica.....	40
art. 42 - Studio comunale di gestione del rischio idraulico	40
art. 43 - Edifici in contrasto con le norme di PGT	40
art. 44 - Abrogazioni.....	41

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Principi

1. Nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Governo del Territorio sull'intero territorio comunale.
2. Le presenti norme di attuazione perseguono l'obiettivo di valorizzare e qualificare il territorio comunale nel rispetto dei principi di contenimento dell'uso del suolo e di sostenibilità ambientale e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistici e territoriali di livello sovracomunale.

art. 2 - Elementi costitutivi

1. Il Piano di Governo del Territorio, composto dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e redatto in conformità alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, di cui fa propri i contenuti, è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

Valutazione Ambientale Strategica – VAS

- Rapporto Ambientale preliminare – Documento di scoping
- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica
- Dichiarazione di sintesi
- Parere motivato
- Dichiarazione di sintesi finale
- Parere motivato finale

Piano di Governo del Territorio – PGT

- Relazione generale di piano
- Norme tecniche di attuazione
- Documento di piano
 - Quadro conoscitivo*
 - QC 01 Sistema insediativo sovracomunale. Previsioni vigenti, scala 1:10000
 - QC 02 Sistema dei vincoli e delle tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali, scala 1:10000
 - QC 03 Rete ecologica, scala 1:10000
 - Progetto*
 - DP01a/b Strategie, scala 1:5000
 - DP02a/b Consumo di suolo, scala 1:5000
 - DP03a/b Carta della sensibilità paesistica, scala 1:5000
 - DP Allegato A – Schede ATU
- Piano delle regole
 - PR01a/b Zonizzazione, scala 1:5000
 - PR02a/b/c/d/e/f/g/h Zonizzazione, scala 1:2000
 - PR03a/b Vincoli, scala 1:5000

- PR04 *Nuclei di antica formazione – Opere ammesse*, scala 1:1000
- Piano dei servizi
 - PS01a/b *Stato di attuazione servizi PGT 2013*, scala 1:5000
 - PS02a/b *Servizi – Progetto*, scala 1:5000
 - PS03a/b *Fruibilità del territorio agricolo*, scala 1:5000
 - PS04a/b *Rete Ecologica Comunale*, scala 1:5000

Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT

(* = elaborati modificati o integrati dal PGT 2021)

- * *Relazione (restano validi i capitoli 1, 4, 5, 6, 7 e gli allegati 01, 02, 03, 04 del PGT 2013)*
- * *Norme Geologiche di Piano*
- *Tavole cartografiche*
 - TAV. 01 *Fase di analisi - Carta geologica*, scala 1:10000
 - TAV. 02 *Fase di analisi – Carta geomorfologica*, scala 1:10000
 - * TAV. 03 *Nord/Sud Carta della rete idrografica superficiale e delle relative fasce di tutela*, scala 1:5000
 - * TAV. 04 *Nord/Sud Carta del rischio idraulico-idrogeologico*, scala 1:5000
 - TAV. 06 *Fase di analisi – Carta idrogeologica*, scala 1:10000
 - TAV. 07a *Fase di analisi – Carta pedologica*, scala 1:10000
 - TAV. 07b *Fase di analisi – Carta pedologica. Capacità dei suoli all'uso agro-silvo pastorale (Land capability classification)*, scala 1:10000
 - TAV. 08 *Fase di analisi – Carta geologico–tecnica*, scala 1:10000
 - * TAV. 11 *Nord/Sud Carta della pericolosità sismica locale*, scala 1:5000
 - * TAV. 12 *Nord/Sud Carta dei vincoli di attinenza geologica*, scala 1:5000
 - * TAV. 13 *Nord/Sud Carta di sintesi*, scala 1:5000
 - * TAV. 14 *Nord/Sud Carta del dissesto PAI-PGRA*, scala 1:5000
 - * TAV. 15 *Nord/Sud Carta della fattibilità geologica*, scala 1:5000
 - * TAV. 16 *Carta della fattibilità geologica*, scala 1:10000

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo – PUGSS

- *Relazione*
- *Regolamento di attuazione*
- *Elaborati cartografici*
 - PUGSS 01 *Servizi a rete. Carta di sintesi*, scala 1:6000
 - PUGSS 02 *Servizi a rete. Proposta di infrastrutturazione*, scala 1:6000

2. La *Componente geologica, idrogeologica e sismica* redatta ai sensi dell'art. 57 della l.r. 12/2005 con il *Documento di polizia idraulica ed individuazione del reticolo idrografico minore* costituiscono elementi integranti ed essenziali del PGT. Costituisce, inoltre, elemento integrante ed essenziale del Piano di Governo del Territorio ed è prevalente, in riferimento alla materia disciplinata in specifico, lo *Studio comunale per la gestione del rischio idraulico*.

art. 3 - Principi interpretativi

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio prevalgono quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime.
2. Le indicazioni dettate dal Piano delle Regole, dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano eventualmente riprese in altri piani costituenti il Piano di Governo del Territorio hanno valore meramente indicativo e non prescrittivo.
3. In caso di discordanza fra le indicazioni dettate dal Regolamento Edilizio o dal Regolamento di igiene rispetto al PGT prevalgono le norme dettate da quest'ultimo.

art. 4 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ed in coerenza con quanto disposto dagli artt. 40, 40-bis e 40-ter della l.r. 12/2005, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme limitatamente agli edifici ed agli impianti pubblici o di interesse pubblico e generale.

art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti NTA, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia in quanto compatibile.

art. 6 - Saturazione edificatoria delle aree

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie massime previste dal PGT. In caso di frazionamenti successivi all'edificazione, l'utilizzo delle aree che risultano dai frazionamenti stessi è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione sulla base dei titoli edilizi rilasciati o acquisiti.

art. 7 - Trasferimento di diritti edificatori

1. Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, su tutto il tessuto urbano consolidato è ammesso il trasferimento di diritti edificatori tra aree contigue e con uguale classificazione nel Piano del Regole.

2. Il trasferimento dei diritti edificatori deve essere registrato in apposito documento comunale denominato "*Registro delle cessioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori*". Tale Registro è pubblico.

art. 8 - Dotazione di spazi per la sosta

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di demolizione integrale con ricostruzione devono essere assicurati spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto previsto dall'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942.
2. I parcheggi pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 si calcolano a partire dalla Superficie lorda secondo la seguente formula: $SL \times 3,30/10$.
3. I parcheggi di cui all'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 potranno essere reperiti anche all'esterno del lotto di intervento solo quando sia garantita la loro funzionalità, previo asservimento, ed eventualmente in strutture già esistenti destinate a parcheggio, da assoggettare a convenzionamento.
4. Il computo della dotazione di spazi di sosta e parcheggio include gli spazi di manovra ed accesso ai medesimi.
5. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi privati per gli esercizi di vicinato insediati in aree pedonali o nelle zone a traffico limitato senza vincoli temporali.

art. 9 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

1. Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, in conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241, si rinvia alle Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B] approvate con D.G.R. del 24 ottobre 2018, n. XI/695 "*Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*".
2. I parametri edilizi ed urbanistici degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT si calcolano con le modalità e le regole definite da questo. La Superficie lorda (SL) [DTU13] degli edifici legittimamente edificati è pertanto quella esistente alla data di adozione del PGT misurata secondo le modalità di calcolo definite dalle Definizioni Tecniche Uniformi. Fanno eccezione gli edifici rurali presenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione e degli Ambiti agricoli e non addebiti ad uso abitativo (ad esempio: fienili, stalle, ricovero degli attrezzi e dei macchinari agricoli, etc.) per i quali la Superficie lorda è dedotta dividendo il Volume totale [DTU19] esistente per un interpiano virtuale di 3,30 m.
3. Densità Arborea: equivale al numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie fondiaria o, nel caso degli Ambiti di Trasformazione Urbana, della superficie complessiva degli ambiti stessi.
4. Altezza urbanistica [DTU45] = 3,30 m.

art. 10 - Disciplina delle distanze

1. La distanza tra i fabbricati, dalla strada, dai confini di proprietà si misura secondo quanto definito dalle Definizioni Tecniche Uniformi [DTU30].
2. La distanza tra fabbricati è disciplinata dalle norme del Codice Civile e dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 come integrato dall'art. 103 della l.r. 12/2005 (distanza minima assoluta di 10 m fra pareti finestrate antistanti).
3. Distanze fra i fabbricati inferiori a quelle di cui al precedente comma 2 sono ammesse all'interno dei piani attuativi e dei procedimenti a questi equiparabili.
4. La distanza dalle strade è disciplinata dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione. All'interno del centro abitato la distanza dalle strade non può essere inferiore a 3 m.
5. La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 m.
6. È fatto salvo l'art. 2-bis, comma 1-ter, del DPR n. 380/2001 recante "*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*".

art. 11 - Deroghe alla disciplina delle distanze

1. È ammessa la deroga alle distanze minime dalle strade al fine del mantenimento degli allineamenti preesistenti, laddove esplicitamente prescritto dal presente PGT (Nuclei di Antica Formazione), nei sopralzi, laddove il PGT preveda o suggerisca il mantenimento di particolari tipologie edilizie e per gli edifici che affacciano su strade non carrabili o a fondo cieco.
2. Non computano ai fini della disciplina delle distanze dai confini di proprietà e dagli edifici i seguenti manufatti:
 - cabine elettriche e manufatti tecnologici di servizio degli impianti a rete (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.);
 - manufatti completamente interrati e seminterrati con estradosso non superiore alla quota di 1,20 m dalla quota zero di riferimento stradale;
 - muri di cinta con altezza inferiore a 3 m;
 - manufatti da giardino (pergolati, gazebo, tettoie, etc.) e costruzioni accessorie ad uso ripostiglio purché la parte fuori terra non superi l'altezza di metri 2,40 all'intradosso e con una superficie in pianta non superiore a 9 mq;
 - strutture e box per il ricovero delle autovetture, purché la parte fuori terra non superi l'altezza di metri 2,40 all'intradosso;
 - piscine all'aperto;
 - strutture di arredo, impianti e edifici al servizio della collettività (ad esempio: pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, segnaletica e altre attrezzature o edifici pubblici o di interesse pubblico o generale, etc.).
3. L'edificazione a confine è ammessa quando sulla proprietà adiacente esista già un edificio a confine e il nuovo edificio sia previsto a confine ma solo in aderenza

all'edificio esistente e nei limiti della sua estensione verticale ed orizzontale. È altresì ammessa l'edificazione a confine quando l'edificazione su due lotti avvenga contestualmente in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione degli interventi.

art. 12 - Fasce di rispetto e vincoli

1. Le Tavole individuano, con appositi segni grafici, le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari in cui qualsiasi trasformazione è vietata o in cui le trasformazioni sono disciplinate dalla specifica normativa di riferimento. Le fasce di rispetto e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari sono le seguenti:
 - fasce di rispetto stradale;
 - fascia di rispetto ferroviario;
 - fascia di rispetto cimiteriale;
 - fascia di rispetto dell'acquedotto e dei depuratori;
 - fasce di rispetto dei pozzi e dei pozzi per uso idropotabile;
 - fasce di rispetto dei corsi d'acqua e dei canali;
 - fasce di rispetto degli elettrodotti;
 - fasce di rispetto dei gasdotti e dei metanodotti;
 - rispetti aeroportuali;
 - aree boscate (cfr. art. 35);
2. Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi i seguenti interventi:
 - realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti (carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, etc.);
 - parcheggi pubblici o di uso pubblico;
 - opere di arredo stradale e verdi (compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada, e gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità);
 - percorsi pedonali e piste ciclabili;
 - impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dal successivo art. 28.
3. Le normative vigenti che disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente difformi o in contrasto.
4. L'esatta posizione del manufatto oggetto di vincolo, e la conseguente determinazione della fascia di rispetto, può essere oggetto di ulteriore più precisa localizzazione rispetto a quanto indicato negli elaborati cartografici del PGT attraverso rilievo *in situ*, in fase di rilascio dei titoli abilitativi.
5. In pendenza del Piano Urbano del Traffico gli elaborati grafici del PGT classificano le strade ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice delle Strada) ai fini dell'individuazione delle relative fasce di rispetto.

art. 13 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue, ai sensi dell'articolo 51 della l.r. n. 12/2005:

Usi residenziali [R]

- Residenza
- Residenza sociale

Usi complementari alla residenza

- Usi direzionali [D]
- Usi commerciali [C], escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita di tipo 2
- Usi d'interesse comune [S]

Usi turistico-ricettivi e abitazioni temporanee [T]

- Attrezzature ricettive
- Residenze collettive

Usi complementari al turistico – ricettivo e abitazioni temporanee

- Usi commerciali [C], escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita di tipo 2
- Usi direzionali [D]
- Usi di interesse comune [S]

Usi produttivi [P]

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali (compreso l'artigianato di servizio) e ad altre attività produttive in genere
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti in loco
- Attività logistica e di autotrasporto anche quando non funzionale all'uso produttivo

Usi complementari al produttivo

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Servizi aziendali e interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Usi commerciali [C] – escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita di tipo 2
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Usi di interesse comune [S], esclusi quelli abitativi

Usi commerciali [C]

- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita di tipo 1 (con superficie di vendita ≤ 1500 mq)
- Medie strutture di vendita di tipo 2 (con superficie di vendita > 1500 mq e ≤ 2500 mq)
- Grandi strutture di vendita (> 2500 mq)
- Grandi strutture di vendita unitarie

Usi complementari al commerciale

- Magazzini e depositi
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole, tabaccherie ed altri pubblici esercizi
- Usi direzionali [D]
- Usi di interesse comune [S]

Usi direzionali [D]

- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
- Attività espositive e fieristiche
- Banche
- Artigianato di servizio
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Bar, ristoranti, edicole, tabaccherie ed altri pubblici esercizi

Usi complementari al direzionale

- Residenze collettive
- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Attività di ricerca e laboratorio
- Usi commerciali [C], escluse grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita di tipo 2
- Usi di interesse comune [S]

Usi rurali e compatibili [Ru]

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc.)

Usi di interesse comune [S]

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi relativi alle forze armate e alle forze dell'ordine
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica e sociale)
- Servizi pubblici
- Servizi per lo sport
- Servizi religiosi (ai sensi dell'art. 71 della l.r. n. 12/2005)
- Opere ed impianti di regimazione e controllo delle acque

Usi tecnologici [ST]

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
 - Impianti per la produzione e distribuzione dell'acqua, del gas, del metano, dell'elettricità, di altre forme di energia e relative strutture
 - Impianti di comunicazione, compreso quelli relativi alla telefonia mobile
 - Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità.
2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti a partire dal Piano di fabbricazione.
3. Ai fini della disciplina di zona il PGT distingue gli *usi prevalentemente residenziali* dagli *usi prevalentemente produttivi* che comprendono le destinazioni principali e complementari indicate nella tabella sottostante:

Usi principali e complementari	Usi prevalentemente residenziali	Usi prevalentemente produttivi
Usi residenziali [R]	X	
Usi turistico – ricettivi e abitazioni temporanee [T]	X	
Usi produttivi [P]		X
Usi direzionali [D]	X	X
Usi commerciali [C]: esercizi di vicinato e MSV di tipo 1 (sdv <= 1500 mq)	X	X
Altri usi commerciali [C]		
Usi rurali e compatibili [Ru]		
Usi di interesse comune [S]	X	X
Usi tecnologici [ST]		X

art. 14 - Norme per la flessibilità della pianificazione attuativa

1. Non costituiscono variante di PGT le modifiche dei piani attuativi, compresi quelli relativi agli Ambiti di Trasformazione Urbana, e dei permessi di costruire convenzionati previsti dal presente PGT che prevedono:
- un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, qualora la somma delle superfici variate in aggiunta e in sottrazione, considerata in valore assoluto, sia inferiore al 20% dell'area individuata originariamente, ferma restando la capacità edificatoria complessiva originariamente prevista. Le aree disciplinate dal successivo art. 26 (*Ambiti agricoli*) non possono essere ricomprese all'interno dei nuovi perimetri di

- ambito;
- la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazione o la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate negli elaborati del PGT, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere.
2. Gli interventi ammessi dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole possono essere realizzati, senza necessità di variare i suddetti strumenti, anche attraverso distinti piani attuativi e attraverso distinti titoli edilizi convenzionati, tranne laddove esplicitamente vietato o diversamente regolamentato. La capacità edificatoria e gli impegni connessi ai distinti piani attuativi e ai distinti titoli edilizi convenzionati dovranno essere proporzionali alla loro estensione.

CAPO II - DOCUMENTO DI PIANO

art. 15 - Ambiti di Trasformazione Urbana e interventi riguardanti lo spazio aperto

1. Le Tavole del Documento di Piano individuano con apposito segno grafico e identificativo gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) e gli Ambiti di Trasformazione Urbana di Rigenerazione (ATUR).
2. Le trasformazioni ammesse in tali ambiti sono indicate nelle schede di cui all'Allegato A delle presenti norme, che costituisce parte integrante e sostanziale delle medesime. Per ogni Ambito di Trasformazione Urbana e per ogni Ambito di Trasformazione Urbana di Rigenerazione le schede indicano i parametri urbanistici ed edilizi ammessi, le opere di urbanizzazione da realizzare, le condizioni generali a cui devono attenersi gli interventi e, in alcuni casi, gli assetti planivolumetrici di massima a cui devono fare riferimento le trasformazioni previste.
3. Le trasformazioni sopraindicate sono assoggettate a piano attuativo, a programma integrato di intervento, a permesso di costruire convenzionato, a progetto di opera pubblica o ad accordo di programma.
4. Le previsioni di cui al presente articolo e alle schede hanno durata quinquennale.
5. In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione Urbana non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento o del progetto di opera pubblica, si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi. Fatti salvi i piani attuativi e i programmi integrati di intervento anche solo adottati e i titoli edilizi con convenzione sottoscritta, la disciplina dettata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi si applica, altresì, decorso il termine quinquennale di cui sopra.
6. Le medie strutture di vendita di tipo 1 e di tipo 2, le grandi strutture di vendita e le attività di logistica o di autotrasporto con superficie territoriale superiore a 5000 mq sono ammesse solo dove esplicitamente indicato nelle Schede.
7. Gli Ambiti di Trasformazione Urbana riguardanti proprietà comunali possono essere comunque utilizzati per la realizzazione di servizi pubblici, oltre a quanto previsto dalla disciplina dettata dalle schede di cui all'Allegato A. In tal caso, cioè qualora l'Amministrazione intenda prevalentemente realizzare attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, la disciplina delle relative aree è quella dettata dal Piano dei Servizi (Capo IV delle presenti norme).

art. 16 - Criteri della perequazione

1. Il PGT persegue finalità di perequazione, compensazione ed incentivazione ai sensi della legislazione vigente.
2. In caso di cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale non comprese negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, ai proprietari sono riconosciuti, a titolo di compensazione, diritti edificatori proporzionali alla superficie dell'area ceduta, in misura di 0,15 mq di Superficie lorda per ogni mq di area destinata ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
3. Le aree di cui ai successivi articoli 19 (Nuclei di Antica Formazione), 21 (Tessuti aperti prevalentemente residenziali a bassa media intensità), 22 (Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria) e 23 (Ambiti delle attività economiche) sono aree di atterraggio dei diritti edificatori. In questi ambiti l'indice fondiario e la superficie lorda esistente possono essere aumentati attraverso:
 - il trasferimento dei diritti edificatori generati dalla compensazione di cui al secondo comma del presente articolo;
 - il trasferimento dei diritti edificatori iscritti nel "Registro delle cessioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori" di cui all'art. 11, comma 4, della l.r. 12/2005;
 - i diritti edificatori generati dagli incentivi definiti dalla legislazione regionale ed eventualmente nazionale (ad esempio: art. 11, comma 5; art. 40-bis, art. 40-ter l.r. 12/2005, etc.).
4. Negli ambiti di cui ai successivi artt. 21, 22 e 23 l'indice edificatorio può essere incrementato attraverso il trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria massima pari a 0,15 mq/mq. Negli ambiti di cui al successivo art. 19 la Superficie lorda esistente può essere incrementata attraverso trasferimento dei diritti per una capacità edificatoria massima pari a 0,1 mq/mq.
5. Le aree ricomprese negli Ambiti di Trasformazione Urbana e nelle aree soggette a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato sono all'interno di ciascuno ambito o area da considerarsi perequate.
6. Il trasferimento dei diritti edificatori esito di perequazione deve essere registrato in apposito documento comunale denominato "*Registro delle cessioni e dei trasferimenti dei diritti edificatori*". Tale Registro è pubblico.

art. 17 – Incentivi per la rigenerazione

1. Gli incentivi di cui all'art. 11, comma 5, della l.r. 12/2005 e le riduzioni del contributo di costruzione di cui all'art. 43, comma 2-quinquies, della medesima legge regionale sono determinati con successivo e apposito atto assunto dal Consiglio Comunale. Tale atto potrà:
 - modulare l'entità delle premialità come previste dalla legislazione regionale;
 - escludere specifiche finalità non congruenti con le caratteristiche di alcune porzioni del suo territorio;

- meglio precisare le condizioni di ammissibilità degli incentivi.
- 2. Il valore economico delle opere e gli interventi a cui sono subordinati gli incentivi edificatori o relativi alla riduzione del contributo di costruzione devono sempre essere proporzionali al vantaggio derivante all'operatore dagli incentivi medesimi.
- 3. Gli elaborati del PGT individuano, in via di prima approssimazione, le aree ove applicare prioritariamente gli incentivi e le riduzioni del contributo di costruzione di cui al comma 1 del presente articolo, ferma restando la possibilità del Consiglio Comunale di meglio precisarle o modificarle con propria delibera non costituente variante di PGT.

CAPO III - PIANO DELLE REGOLE

art. 18 - Contenuti e ambiti di applicazione

1. Ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 12/2005 gli elaborati del Piano delle Regole individuano:
 - 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, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento. Il Tessuto Urbano Consolidato è suddiviso in ambiti omogenei come meglio specificato nei successivi articoli. Il Piano delle Regole individua altresì i Nuclei di Antica Formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di conservazione;
 - gli *Ambiti agricoli*, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all'agricoltura, gli edifici ad essa finalizzati e quelli non adibiti ad usi agricoli.

art. 19 - Nuclei di Antica Formazione [NAF]

1. *Definizione*
Le tavole individuano, nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato, il Nucleo di Antica Formazione nel quale le trasformazioni sono finalizzate al recupero edilizio e urbanistico dei tessuti esistenti, alla loro valorizzazione e rivitalizzazione e all'adattamento alle esigenze degli usi contemporanei, nel rispetto delle precipue caratteristiche architettoniche, urbanistiche e paesaggistiche e dei caratteri di originalità degli edifici.
2. *Destinazione d'uso*
Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali.
3. *Modalità di attuazione*
Titolo edilizio diretto.
4. *Opere ammesse*
All'interno dei Nuclei di Antica Formazione gli edifici esistenti sono classificati, con riferimento alle loro caratteristiche architettoniche, urbanistiche e storico documentali, come segue:
 - *Edifici di tipo 1 – Monumenti e altri edifici di pregio*
 - *Edifici di tipo 2 – Edifici civili tradizionali*
 - *Edifici di tipo 3 – Fienili (Immobili di origine rurale da conservare)*
 - *Edifici di tipo 4 – Altri edifici.*
 La tabella seguente indica, per ogni tipologia di edificio, le opere edilizie ammesse.

Nuclei di Antica Formazione: opere edilizie ammesse				
	tipo 1 monumenti	tipo 2 edifici civili tradizionali	tipo 3 fienili	tipo 4 altri edifici
Variazione delle unità immobiliari	si	si	si	si
Modifica delle destinazioni d'uso	ammessa, compatibilmente con le caratteristiche dell'edificio	si	si	si
Alterazione elementi ornamentali e costruttivi tipici della tradizione costruttiva locale	no	no	no	no
Modifica distribuzione verticale o orizzontale (scale, ballatoi, androni, etc.)	è ammessa unicamente l'integrazione	si	si	si
Modifica/spostamento tramezzi verticali	ammessa, fatta eccezione per i muri e gli ambienti di particolare pregio	si	si	si
Modifica/spostamento tramezzi orizzontali	no	ammessa, ma conservando le geometrie e la composizione architettonica della facciata, se tradizionale	si	si
Modifica/alterazione bucatore (finestre, porte, etc.)	no		si	si
Recupero del sottotetto con mantenimento della pendenza e della stereometria della copertura (*)	si	si	si	si
Recupero del sottotetto con modifica della stereometria della copertura (*)	no	no	si	si
Sostituzione integrale muri perimetrali	no	no	si	si
Alterazione/modifica della stereometria dell'edificio	no	no	si	si
Demolizione con ricostruzione a pari volume su altro sedime	no	no	no	si

(*) la realizzazione di abbaini e terrazze è sempre ammessa. Sono comunque fatte salve le norme per la realizzazione dei sottotetti di cui agli artt. 63 e 64 della l.r. 12/2005.

5. Indici e parametri urbanistici

Superficie lorda = esistente

Indice di copertura = esistente

Altezza dell'edificio = esistente.

Sono ammesse limitate modifiche delle altezze degli edifici, unicamente previo parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio, ad esempio per adeguarsi alle altezze degli edifici contigui, se di carattere tradizionale. Gli edifici per i quali viene modificata l'altezza esistente non potranno comunque avere un numero di piani superiore a quattro.

6. In deroga agli indici e ai parametri urbanistici di cui sopra è ammessa la realizzazione dell'edificabilità prevista attraverso i meccanismi perequati di cui al precedente articolo 16 e la realizzazione degli incentivi edificatori per la rigenerazione di cui al precedente articolo 17, qualora ne ricorrano le condizioni.
7. I rustici, i fienili, le stalle e gli altri immobili funzionali all'uso agricolo presenti all'interno dei Nuclei di Antica Formazione sono sempre utilizzabili per usi diversi da quelli agricoli, fatto salvo l'adeguamento della dotazione di attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale e il pagamento dei contributi di costruzione, se dovuti.
8. *Prescrizioni e indirizzi morfologico-architettonici per gli interventi edilizi*
Tutti gli interventi riguardanti gli edifici, le loro pertinenze e gli spazi non edificati attigui dovranno rispettare le seguenti indicazioni:
- *nuove costruzioni*: quando ammesse, dovranno proporre stereometrie [altezza del corpo di fabbrica, profondità, etc.] compatibili e simili con quelle della tradizione edilizia locale;
 - *allineamenti – cortine edilizie*: devono garantire la continuità delle cortine edilizie costituenti le corti e, soprattutto, le cortine sul fronte strada. A tal fine è ammessa la deroga alle distanze dalle strade;
 - *interventi sulle facciate di interesse*: devono limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, oltre al loro recupero qualora abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la tradizione costruttiva locale e la storia dell'edificio;
 - *connotati architettonici (compositivi), materici e paesaggistici*: devono assicurare il rispetto delle caratteristiche precipue della tradizione costruttiva locale, compresi gli elementi di dettaglio, quali forme, misure, materiali, geometrie, allineamenti e ritmi delle bucaure; disegno, geometrie e rapporti fra pieni e vuoti delle facciate; inclinazioni, materiali e forme delle coperture; materiali, forme e profondità degli aggetti e relative balaustre; rivestimenti e colori delle facciate; permeabilità, materiali e disegno degli spazi pertinenziali; materiali ed altezze delle recinzioni; etc.
 - *elementi decorativi e architettonici*: devono assicurare il mantenimento e la valorizzazione degli elementi che testimoniano le tradizioni costruttive locali come, ad esempio, marcapiani, portali in pietra, ornamenti di diversa natura e foggia, davanzali in pietra, cornici di finestre, portali, inferriate di particolare pregio, colonne, capitelli, decorazioni votive, iscrizioni, lapidi, targhe ed eventuali affreschi, murature con tessitura particolare e altri elementi costruttivi di chiaro interesse architettonico, compresi i manufatti legati alla tradizione rurale e quelli finalizzati alla regolazione delle acque [chiuse, mulini, pozzi, canali, etc.];
 - *trattamento degli spazi pertinenziali*: devono garantire la loro sistemazione e recupero contestualmente agli interventi riguardanti gli edifici e, ove possibile, l'impiego di materiali permeabili e di carattere tradizionale;
 - *fienili*: devono adottare, laddove possibile, soluzioni progettuali che conservino e lascino intravedere la struttura e l'uso originario dell'immobile. A tal fine, di norma e compatibilmente con le necessità statiche, dovranno rimanere visibili i pilastri preesistenti, arretrando le tamponature. Parimenti, dovrà generalmente essere mantenuta la pendenza e la forma della copertura originale;

- *apertura di finestre e abbaini in falda*: al fine di rendere abitabili i sottotetti, quando ammesso, occorre obbligatoriamente tenere conto dei criteri compositivi della facciata sottostante. Le finestre e gli abbaini devono pertanto essere allineati con le bucatore sottostanti, se possibile. In ogni caso tutte le bucatore presenti lungo la medesima falda devono essere dello stesso tipo, avere identiche dimensioni ed essere allineate fra loro.
9. La Commissione Comunale del Paesaggio può ammettere la deroga alle *Prescrizioni e indirizzi morfologici/architettonici per gli interventi edilizi* di cui al comma precedente solo in considerazione della specificità del caso oggetto dell'intervento e del preciso rapporto con gli edifici attigui.
10. Gli interventi riguardanti una porzione di un edificio o una parte di un organismo edilizio più complesso [una corte urbana, una cascina, un fronte edilizio, un fienile, etc.] dovranno garantire l'unitarietà complessiva degli stessi. Per assicurare tale finalità l'Amministrazione comunale e/o la Commissione Comunale del Paesaggio potranno, in sede di acquisizione del titolo abilitativo, richiedere quanto segue:
- che il progetto presentato sia esteso come simulazione all'intero edificio o organismo edilizio ove è collocato l'intervento, per verificare la compatibilità delle soluzioni proposte;
 - che vengano realizzate opere e adottate soluzioni atte a garantire l'unitarietà complessiva dell'edificio o dell'organismo edilizio in cui è inserito l'intervento e finalizzate ad assicurare la compatibilità con eventuali interventi già realizzati.

art. 20 - Immobili di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterni ai Nuclei di Antica Formazione

1. Definizione

Sono manufatti che testimoniano la storia locale e le forme tipiche dell'edilizia locale, ancorché collocati all'esterno del Nucleo di Antica Formazione. Perlopiù si tratta di abitazioni per salariati, di edifici di origine rurale o di manufatti legati alla regolazione idraulica. Tali immobili sono individuati nella cartografia di piano con apposita simbologia. Ogni intervento dovrà garantire la loro conservazione e valorizzazione.

2. Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali.

3. Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto.

4. Indici e parametri urbanistici

Superficie Lorda = esistente

Altezza dell'edificio = esistente

Indice di copertura = esistente

Indice di permeabilità fondiaria = esistente.

5. *Opere ammesse*

Per questi edifici sono ammessi unicamente gli interventi relativi al tipo 2 (Edifici civili tradizionali) di cui al precedente art. 19 e relative *Prescrizioni e indirizzi morfologici/architettonici per gli interventi edilizi*. La demolizione integrale è vietata.

6. *Prescrizioni particolari*

In deroga agli indici e ai parametri urbanistici di cui sopra, è ammesso *una tantum* l'ampliamento fino a 30 mq di superficie lorda per edificio, da realizzarsi anche non in aderenza all'edificio, purché sia garantita la conservazione dei caratteri storici, architettonici e paesaggistici degli edifici e delle relative aree non edificate, qualora si tratti di giardini di impianto storico o di valore.

art. 21 – Tessuti aperti prevalentemente residenziali a bassa/media densità

1. *Definizione*

Sono gli insediamenti limitrofi al nucleo storico di Pieve Emanuele e a via Grandi in Fizzonasco, perlopiù costituiti da case monofamiliari isolate su lotto, piccole palazzine e case a schiera o bifamiliari. Il PGT persegue la riqualificazione di questi tessuti, soprattutto energetica ed ambientale, confermandone la natura e ammettendo modesti ampliamenti, al fine di permettere il loro adattamento alle esigenze delle famiglie.

2. *Destinazione d'uso*

Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali.

3. *Modalità di attuazione*

Titolo edilizio diretto.

4. *Indici e parametri urbanistici*

Indice fondiario = <0,4 mq/mq o esistente se superiore

Indice di copertura = <50% o esistente se superiore

Indice di permeabilità fondiaria = >30%

Numero di piani = max. quattro o esistente se superiore.

5. *Opere ammesse*

Tutti i tipi di intervento.

6. *Prescrizioni particolari*

In deroga agli indici e ai parametri urbanistici di cui sopra è ammesso:

- *una tantum* l'ampliamento fino a 30 mq di Superficie lorda per edificio esistente;
- la realizzazione dell'edificabilità ammessa attraverso i meccanismi perequati di cui al precedente articolo 16;
- la realizzazione degli incentivi edificatori per la rigenerazione di cui al precedente articolo 17, qualora ne ricorrano le condizioni;
- la tamponatura di balconi, loggiati, ballatoi, terrazze e piani pilotis con elementi trasparenti o parzialmente trasparenti, purché siano scelti materiali e finiture congruenti con i caratteri architettonici degli edifici e omogenei a quelli

eventualmente già esistenti sulla medesima facciata.

art. 22 - Insediamenti residenziali esito di progettazione unitaria

1. Definizione

Sono i tessuti prevalentemente residenziali, talvolta particolarmente densi, esito di progetti unitari. Le tipologie più ricorrenti sono le case in linea, le torri ma anche tipologie più minute (case uni e bifamiliari, schiere, ville, etc.) o speciali. La regola di occupazione del lotto è quella "aperta" tipica dell'architettura "moderna". La dotazione di verde, interna o esterna ai lotti, ad accesso libero o privato, è generalmente buona. L'obiettivo del PGT è il mantenimento di questi tessuti e la loro riqualificazione edilizia e prestazionale, soprattutto laddove sono necessari urgenti interventi manutentivi.

2. Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente residenziali.

3. Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto.

4. Indici e parametri urbanistici

Indice fondiario = esistente

Indice di copertura = esistente

Indice di permeabilità fondiaria = esistente

Numero di piani = non superiore all'esistente.

5. Opere ammesse

Tutti i tipi di intervento.

6. Prescrizioni particolari

In deroga agli indici e ai parametri urbanistici di cui sopra è ammesso:

- *una tantum* l'ampliamento fino a 50 mq di Superficie lorda per edificio;
- la realizzazione dell'edificabilità ammessa attraverso i meccanismi perequati di cui al precedente articolo 16;
- la realizzazione degli incentivi edificatori per la rigenerazione di cui al precedente articolo 17, qualora ne ricorrano le condizioni;
- la tamponatura di balconi, loggiati, ballatoi, terrazze e piani pilotis con elementi trasparenti o parzialmente trasparenti, purché siano scelti materiali e finiture congruenti con i caratteri architettonici degli edifici e omogenei a quelli eventualmente già esistenti sulla medesima facciata;

Le aree verdi (giardini condominiali e non) devono essere preservate. La loro estensione non può essere ridotta più del 20%.

Gli interventi riguardanti uno o più edifici costituenti i complessi edilizi esito di progettazione unitaria dovranno tenere conto dei caratteri architettonici e delle finiture dell'intero complesso immobiliare.

art. 23 - Ambiti delle attività economiche

1. Definizione

È la Pieve Emanuele utilizzata in modo univoco dalle industrie e dalle attività artigianali. Gli obiettivi da perseguire sono il miglioramento prestazionale ed energetico degli immobili, la diversificazione delle attività insediate, una maggiore complessità d'uso e il riutilizzo degli spazi abbandonati.

2. Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse = usi prevalentemente produttivi.

3. Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto.

4. Indici e parametri urbanistici

Indice fondiario = < 0,8 mq/mq o esistente se superiore

Indice di permeabilità fondiaria = > 15%

Numero di piani = max. otto

Altezza fabbricati produttivi e impianti tecnologici = 24 m

Altezze maggiori di 24 m sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali e per la presenza di particolari impianti produttivi e tecnologici.

5. Opere ammesse

Tutti i tipi di intervento.

6. Prescrizioni particolari

È ammesso *una tantum*, anche in deroga agli indici e parametri urbanistici di cui sopra, l'ampliamento fino al 10% della Superficie lorda esistente e, comunque, con un tetto minimo garantito pari a 20 mq ed un tetto massimo non superiore a 500 mq per edificio.

In deroga agli indici e ai parametri urbanistici di cui sopra è altresì ammessa l'edificabilità prevista attraverso i meccanismi perequati di cui al precedente articolo 16 e per la realizzazione degli incentivi edificatori per la rigenerazione di cui al precedente articolo 17, qualora ne ricorrano le condizioni.

Per gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le demolizioni parziali con ricostruzione è ammessa la deroga all'indice di permeabilità fondiaria, ma solo nel caso sia dimostrata l'invarianza idraulica per tutto il lotto oggetto dell'intervento, con relative costruzioni e aree pavimentate, anche quando già esistenti e non oggetto di opere. È comunque obbligatorio assicurare una dotazione verde anche su superficie non drenante pari al 10% della superficie fondiaria. Sono comunque fatte salve indicazioni diverse emerse dai procedimenti di verifica e/o autorizzazione ambientali (VIA, VAS, AUA, etc.) motivate dalla specificità delle produzioni e degli usi svolti o progettati.

Le residenze di servizio da realizzarsi all'interno del lotto di cui agli *Usi complementari al produttivo* del precedente articolo 13 dovranno avere una SL non superiore a 75 mq, nel caso di unità immobiliari con SL inferiore a 1000 mq, e una SL non superiore a 150 mq per le unità immobiliari superiori a 1000 mq. Le residenze di servizio sono legate da un vincolo di pertinenzialità alla funzione principale e non possono essere frazionate e commercializzate distintamente da queste.

Le attività logistiche e le attività di autotrasporto con superficie territoriale >5000

mq esistenti alla data di adozione del presente PGT sono comunque fatte salve anche se non esplicitamente individuate come tali negli elaborati del medesimo.

7. *Norma speciale per l'area agricola di via Gobetti di cui ai mappali 242, 244, 245, 246, 247, 254 e 1069 del foglio 2.*

Le aree individuate non hanno capacità edificatoria e devono rimanere prive di costruzioni in terra e fuori terra, fatta salva la possibilità di realizzare tettoie aperte su tutti i lati, recinzioni e schermature.

art. 24 – Ulteriori articolazioni funzionali per gli ambiti delle attività economiche

1. Ferma restando la disciplina di cui al precedente art. 23, nelle tavole del PGT sono individuati con apposita simbologia, in modo distinto, gli ambiti delle attività economiche dove, in aggiunta alle destinazioni d'uso già ammesse di cui al precedente articolo, è possibile l'insediamento anche di una delle seguenti funzioni:
 - attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5000 mq;
 - usi turistico-ricettivi e abitazioni temporanee [T], di cui al precedente art. 13, e medie strutture di vendita di tipo 2 (sdv >1500 mq), di cui al medesimo art. 13.
2. L'insediamento *ex novo* delle attività di logistica o autotrasporto con st >5000 mq e delle medie strutture di vendita di tipo 2 è subordinato a studio di impatto viabilistico ed è soggetto a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

art. 25 - Ambito Tolcinasco: impianti sportivi e ricreativi

1. Definizione

Le tavole del PGT individuano l'impianto sportivo dedicato alla pratica del golf unitamente alla porzione occupata dal "Castello, Cascina e Chiesa di Tolcinasco" come individuato dalla *Notifica di particolare interesse storico monumentale* di cui al Decreto del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali del 15 gennaio 1952 e successiva integrazione del 22 giugno 1989, rispettivamente ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Per questo ambito il PGT conferma la pratica sportiva e le attrezzature ad essa connesse ammettendo gli adeguamenti richiesti dall'attività in essere per quanto compatibili con le esigenze di tutela di cui al citato Decreto del Ministero per i Beni Culturali e dell'art. 40 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

2. Destinazione d'uso

Destinazioni d'uso ammesse = usi di interesse comune, usi prevalentemente residenziali. Per gli usi commerciali sono ammessi unicamente gli esercizi di vicinato.

3. Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto.

4. *Indici e parametri urbanistici*

Indice fondiario = esistente.

È ammesso *una tantum* un incremento della capacità edificatoria esistente alla data di adozione del PGT fino ad una Superficie lorda di 500 mq.

Indice di copertura = esistente.

L'indice di copertura esistente alla data di adozione del PGT può essere incrementato di una superficie non superiore a 1000 mq.

Indice di permeabilità = esistente.

L'indice di permeabilità esistente alla data di adozione del PGT può essere incrementato di una superficie non superiore a 1500 mq.

Numero di piani = non superiore all'esistente.

5. *Opere ammesse*

Ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004: sono ammessi unicamente gli interventi di cui al tipo 1 (Monumenti) del precedente art. 19, per quanto compatibili con le indicazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, che sono prevalenti.

Ambito non vincolato: tutti i tipi di opere.

6. *Prescrizioni particolari*

Le nuove edificazioni, laddove ammesse, devono essere il più possibile prossime agli edifici esistenti, fatte salve le esigenze di tutela dell'ambito e degli immobili vincolati *ex lege* 42/2004, evitando di frammentare la continuità dell'area a verde utilizzata per il golf.

I parcheggi e le strade di distribuzione interne all'ambito devono essere preferibilmente realizzate con materiale drenante o semi-drenante.

L'utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva di cui al precedente comma 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale che preveda la possibilità di visitare il Castello di Tolcinasco o sue porzioni per almeno 10 giorni all'anno, secondo modalità da concordarsi in successiva Convenzione.

Prevalgono sulle presenti disposizioni gli articoli 25, 36, 39 e 40 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, rispettivamente riguardanti i *Territori agricoli di cintura metropolitana*, le *Emergenze storico architettoniche*, la *Sub zona impianti sportivi e ricreativi* e gli *Insedimenti rurali isolati di interesse paesistico*.

art. 26 - Ambiti agricoli

1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli che comprendono l'insieme delle aree per le quali è confermata la destinazione agricola e per attrezzature e impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Per gli ambiti agricoli le tavole del PGT individuano:
 - gli *Ambiti agricoli a vocazione ecologico-ambientale* ove di preferenza realizzare gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità di cui al successivo art. 34;
 - gli *Ambiti agricoli di interesse strategico* e gli *Ambiti agricoli di rilevanza paesistica* come individuati dal Piano territoriale vigente della Città metropolitana di Milano;

- le *Zone di protezione delle pertinenze fluviali* di cui all'art. 33 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Le tavole del PGT individuano inoltre gli *Insedimenti rurali di interesse paesistico*, le *Emergenze storico-architettoniche* e i *Manufatti della storia agraria* di cui agli artt. 39 e 40 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano; gli edifici non già destinati agli usi agricoli e gli *Immobili di interesse architettonico o storico documentale all'interno degli ambiti agricoli* di cui al successivo comma 7.

3. Gli ambiti agricoli sono altresì distinti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, al quale si rimanda, nei seguenti territori:
 - *Territori agricoli di cintura metropolitana*, di cui all'art. 25 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano;
 - *Territori di collegamento tra città e campagna – fruizione*, di cui all'art. 27 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

4. Edificabilità ai fini agricoli

Relativamente agli interventi di nuova edificazione, nelle aree agricole vige la disciplina di cui al Titolo III della l.r. 12/2005, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge.

Per gli insediamenti agricoli sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Nelle *Zone di protezione delle pertinenze fluviali* di cui all'art. 33 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano valgono le relative restrizioni.

La disciplina degli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo è dettata dall'art. 40-ter della l.r. 12/2005.

5. Insediamenti agricoli, usi complementari

Una quota non superiore al 20% della superficie lorda degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del presente PGT può essere destinata agli *Usi prevalentemente residenziali* di cui al precedente art. 13, con esclusione delle medie strutture di vendita di tipo 1.

Per insediare tali usi il conduttore deve assumere, per almeno cinque anni, i seguenti impegni, da trasferire ad eventuali successori e aventi causa a qualsiasi titolo:

- garantire la continuità dell'attività agricola;
- non cedere gli usi non agricoli realizzati separatamente da quelli agricoli e dalle aree destinate alle attività agricole;
- non reintegrare la superficie lorda che è stata destinata ad usi non agricoli con equivalenti superfici edificate ad uso agricolo.

Con riferimento alla normativa igienico-sanitaria vigente riguardante l'inquinamento acustico ed alla disciplina della dotazione di servizi e impianti di interesse pubblico e generale, tali insediamenti rimangono a tutti gli effetti agricoli.

L'insediamento degli usi di cui sopra è subordinato alla realizzazione di interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità di cui all'art. 34 e alla loro manutenzione secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione.

6. *Edifici non agricoli in ambito agricolo*

Il PGT individua gli edifici non agricoli esistenti in ambito agricolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% della Superficie lorda degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli *usi prevalentemente residenziali* di cui all'art. 13, escluse le medie strutture di vendita di tipo 1. Gli eventuali usi produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT sono fatti salvi.

All'interno degli ambiti classificati dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano come *Territori agricoli di cintura metropolitana* la disciplina degli Edifici non agricoli in ambito agricolo è quella stabilita dall'art. 25 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Nelle *Zone di protezione delle pertinenze fluviali* di cui all'art. 33 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano valgono le relative restrizioni.

7. *Immobili di interesse architettonico o storico documentale all'interno degli ambiti agricoli: opere edilizie ammesse*

All'interno degli *Ambiti agricoli* il PGT individua gli immobili, le pertinenze e i manufatti idraulici che rivestono particolare interesse architettonico o storico documentale. Fatta salva la disciplina di cui agli artt. 39 e 40 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e la disciplina urbanistica di cui ai precedenti commi del presente articolo, le opere edilizie ammesse per questi immobili e manufatti sono gli interventi relativi al tipo 2 (Edifici civili tradizionali) di cui all'art. 19 e relative *Prescrizioni e indirizzi morfologici/architettonici per gli interventi edilizi*. La demolizione integrale è vietata.

8. Negli *Ambiti agricoli* sono sempre ammessi gli interventi di regimentazione idraulica, di sfruttamento dell'energia idraulica, di realizzazione di orti urbani, gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità e la realizzazione di percorsi ciclopedonali e per la fruizione.

Per le attività florovivaistiche presenti all'interno degli ambiti agricoli sono ammesse le attività di cui all'art. 75-ter della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31.

9. All'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano la disciplina di cui sopra si applica in quanto compatibile con le norme del medesimo.

art. 27 - Disciplina degli esercizi commerciali

1. Gli usi commerciali sono articolati come previsto dall'art. 13.
2. Le diverse tipologie di usi commerciali sono ammesse nel territorio comunale come indicato nella tabella che segue:

	Esercizi di vicinato	MSV di tipo 1	MSV di tipo 2	GSV (*)
Nuclei di Antica Formazione	X	X		
Immobili e aree di particolare interesse storico architettonico o paesaggistico esterne ai Nuclei di Antica Formazione	X	X		
Tessuti aperti prevalentemente residenziali a bassa/media densità	X	X		
Insedimenti residenziali esito di progettazione unitaria	X	X		
Ambiti delle attività economiche	X	X		
Ulteriori articolazioni funzionali per gli ambiti delle attività economiche	X	X	X	
Ambito Tolcinasco: impianti sportivi e ricreativi	X			
Ambiti agricoli	come indicato dalla disciplina di cui agli ambiti agricoli			
Impianti di distribuzione del carburante e autolavaggi	X			
Ambiti di Trasformazione Urbana	X	unicamente laddove previsto dalle relative schede		

(*) comprese le grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria

- Le medie strutture di vendita esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del presente PGT sono fatte salve ed è ammesso un ampliamento nella misura massima del 20% della superficie di vendita autorizzata, fatto salvo il limite massimo di cui alla legislazione nazionale e regionale relativo alle medie strutture di vendita (<2500 mq di superficie di vendita).
- Le nuove grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita di tipo 2 sono subordinate a studio di impatto viabilistico e sono assoggettate a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. Lo studio di impatto viabilistico è richiesto anche per le medie strutture di vendita di tipo 1 ovunque siano previste.
- Le grandi strutture di vendita previste dai piani attuativi vigenti di cui al successivo art. 29 sono fatte salve.
- Per quanto riguarda l'esercizio delle attività commerciali si rinvia alla disciplina dettata dalla normativa statale e regionale di settore e ai relativi provvedimenti di attuazione del Comune.

art. 28 - Impianti di distribuzione dei carburanti e autolavaggi

- Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi negli *Ambiti delle attività economiche* e nelle fasce di rispetto stradale. All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano non possono essere realizzati nuovi distributori e quelli

esistenti potranno essere ampliati e riqualificati solo in accordo con il medesimo.

2. Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.
3. *Indici urbanistici*
Indice fondiario = < 0,3 mq/mq
Indice di copertura = 30%.
4. Ai fini della verifica degli indici urbanistici, non si computano le pensiline, i volumi tecnici e, nel limite massimo di 40 mq di SL, il ricovero del gestore comprendente locale spogliatoio e servizio igienico esclusivo.

art. 29 - Piani attuativi vigenti

1. Le tavole del PGT individuano i piani attuativi, i programmi integrati di intervento, gli accordi di programma con valenza territoriale e gli altri strumenti e piani urbanistici particolareggiati vigenti approvati e convenzionati alla data di adozione del presente PGT e nei commi successivi denominati "pianificazione attuativa".
2. Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni.
3. Previa modifica della pianificazione attuativa, non costituisce variante di PGT:
 - l'ampliamento della capacità edificatoria entro un tetto massimo pari al +10%, previo adeguamento delle dotazioni di standard;
 - la diminuzione della edificabilità prevista dalla pianificazione attuativa;
 - la variazione degli altri parametri urbanistici (altezza degli edifici, superficie filtrante, rapporto di copertura, etc.) definiti dalla pianificazione attuativa vigente entro una oscillazione pari al +/-10%;
 - la diversa definizione delle opere di urbanizzazione, delle aree da cedere o degli interventi di compensazione ambientale, quando previsti, purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere. Tale valore deve essere quantificato attraverso computo metrico estimativo. La modifica in riduzione delle aree o delle opere da cedersi è ammessa solo se accompagnata da una proporzionale riduzione della capacità edificatoria.

In questi casi, e cioè nella evenienza di una variazione della pianificazione attuativa, si applicano altresì le norme di flessibilità di cui al precedente art. 14.
4. Le destinazioni d'uso ammesse dal PGT negli ambiti con pianificazione attuativa vigente sono quelle previste dai medesimi piani e, laddove non già contemplate da questi, quelle previste per gli *usi prevalentemente residenziali* di cui al precedente art. 13. Per l'ambito CdP - *Campus della Pieve* le destinazioni ammesse sono gli usi previsti dalla pianificazione attuativa e gli *usi di interesse comune* di cui al precedente art. 13.
5. I parametri urbanistico-edilizi dei piani attuativi vigenti sono quelli in vigore alla data di sottoscrizione delle convenzioni, tranne laddove diversamente esplicitato dalle medesime, anche in caso di variante dello strumento attuativo.

6. Decorsi i termini di validità della pianificazione attuativa senza che essa sia stata completamente realizzata, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla pianificazione attuativa medesima soltanto a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione, in relazione agli standard e alle opere di urbanizzazione, siano stati totalmente adempiuti. In caso contrario, si applicano le procedure di cui all'art. 93 della l.r. 12/2005. Attraverso tali procedure l'Amministrazione determina la disciplina urbanistica delle aree oggetto della pianificazione attuativa scaduta confermando parzialmente o integralmente quella vigente o determinandone una nuova.

CAPO IV PIANO DEI SERVIZI

art. 30 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

1. Le Tavole del PGT individuano le aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa o derivanti dai titoli edilizi convenzionati o dagli atti unilaterali d'obbligo, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.
3. La pianificazione attuativa e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella che segue:

Usi	Dotazione rispetto alla SL
Grandi strutture di vendita (anche organizzate informa unitaria)	200%
Medie strutture di vendita di tipo 2	150%
Usi produttivi	20%
Usi produttivi: attività logistiche e di autotrasporto	100%
Altri usi	100%

4. In ogni caso, la pianificazione attuativa assicura la dotazione maggiore di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente prevista dalla pianificazione attuativa medesima anche nella forma dello standard qualitativo.
5. Nella pianificazione attuativa o nei titoli edilizi convenzionati, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata mediante:
 - cessione al comune delle aree;
 - assoggettamento a servitù di uso pubblico a favore del comune;
 - stipula di apposito regolamento d'uso;
 - monetizzazione;
 - realizzazione da parte degli operatori di opere di valore equivalente e,

comunque, non inferiore ai valori di monetizzazione.

6. Nelle aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale sono ammesse, se funzionali alle attività pubbliche o di interesse pubblico svolte, le destinazioni di cui agli *usi prevalentemente residenziali* del precedente art. 13 per una Superficie lorda non superiore ad un indice edificatorio pari a 0,2 mq/mq, ma con esclusione della residenza e delle medie strutture di vendita di tipo 1 e 2. La residenza è ammessa unicamente all'interno delle attrezzature religiose.
7. La disciplina per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi è definita al Titolo IV Capo III della l.r. 12/2005, ai quale si rinvia.

art. 31 – Servizi tecnologici

1. Gli *usi tecnologici* [ST] di cui all'art. 13 sono ammessi nelle aree destinate alle *dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale* (art. 30) e negli *ambiti delle attività economiche* (art. 23), previa verifica da parte dell'Amministrazione comunale della loro compatibilità con i relativi contesti urbani. I servizi tecnologici esistenti alla data di adozione del presente PGT in ambito agricolo sono fatti salvi.

art. 32 – Realizzazione delle previsioni per attrezzature e servizi

1. Le attrezzature e i servizi possono essere realizzati, oltre che dalle Amministrazioni pubbliche competenti, anche dai proprietari delle aree, in conformità alla legislazione vigente.

art. 33 – Cambio di destinazione d'uso - Conguaglio della dotazione di servizi

1. Nel caso di cambi di destinazione d'uso attuati con o senza opere edilizie è fatto obbligo, fatte salve le diverse disposizioni dell'art. 51 della l.r. 12/2005, di reperire o monetizzare la dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando l'uso previsto comporta una variazione in aumento della dotazione medesima ai sensi del precedente art. 30.
2. Ai fini di agevolare la maggiore ricchezza e varietà d'uso dei tessuti produttivi, in tutto il territorio comunale il reperimento o la monetizzazione della dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico o di interesse generale, di cui al precedente comma, non è dovuto per i cambi di destinazione d'uso riguardanti immobili destinati ad *usi produttivi* [P] ove si intendano insediare negozi di vicinato, bar, ristoranti, edicole, tabaccherie e altri pubblici esercizi o servizi per il tempo libero, ma solo nel caso tali attività abbiano una SL inferiore a 500 mq.

art. 34 - Contributi e interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità

1. Opere edilizie assoggettate

Sono tenuti alla realizzazione di interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità i seguenti interventi:

- nuove costruzioni e ampliamenti;
- realizzazione di nuove strade carrabili di uso pubblico e ampliamento di quelle esistenti, indipendentemente dalla loro classificazione, proprietà o concessionario;
- realizzazione di nuovi parcheggi privati o pubblici.

2. Definizione indicativa degli interventi per l'incremento della naturalità e la biodiversità

Ai fini della presente norma, a mero titolo esemplificativo sono considerati interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità le seguenti opere:

- aree boscate;
- coltivazioni legnose policicliche;
- filari e frangivento;
- siepi, cortine vegetali, fasce tampone;
- praterie seminaturali, aree umide, isole biotiche;
- interventi di *bypass* faunistici di infrastrutture lineari;
- fasce boscate a schermatura delle infrastrutture lineari o di quinte edilizie;
- *rain gardens* (aree verdi con funzioni idrauliche e di bio-ritenzione);
- opere di sistemazione e rinaturalizzazione della vegetazione ripariale;
- opere di sistemazione idraulica, ma limitate all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- percorsi ciclo-pedonali, sentieri rurali interpoderali e opere finalizzate alla fruizione pubblica delle infrastrutture verdi e della rete ecologica comunale;
- creazione di viali alberati;
- tetti verdi.

Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità sono altresì individuati dal "*Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali*" di cui al Piano Territoriale Metropolitano vigente della Città metropolitana di Milano.

3. Localizzazione preferenziale

Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità devono essere realizzati preferibilmente secondo le seguenti specifiche:

- negli ambiti agricoli a vocazione ecologico-ambientale di cui all'art. 26;
- secondo le indicazioni della Rete Ecologica Comunale;
- all'interno del proposto perimetro del Parco Naturale ma secondo le indicazioni del Parco Agricolo Sud Milano.

È comunque ammessa la loro realizzazione su tutto il territorio comunale e nei territori dei comuni limitrofi, previo accordo con i medesimi.

4. Modalità realizzative

Gli interventi per l'incremento della naturalità e l'aumento della biodiversità possono essere realizzati direttamente dall'operatore o monetizzati e realizzati dal

comune. Previo accordo, convenzione o contratto, gli interventi possono altresì essere realizzati dagli enti istituzionalmente preposti e da altri soggetti pubblici o privati, quali agricoltori singoli o associati, enti *no profit*, etc. L'accordo, la convenzione o il contratto dovranno definire le caratteristiche degli interventi da realizzare, il loro valore, la loro localizzazione, i soggetti che esercitano la manutenzione dei medesimi e la sua periodicità, le garanzie e quant'altro ritenuto necessario.

5. Valori e superfici

Ai fini della quantificazione e caratterizzazione delle opere da realizzare, si assume quale parametro di riferimento la realizzazione di un'area boscata di estensione differente a seconda dell'intervento edilizio realizzato, come indicato nella successiva tabella. Il costo per la realizzazione di un mq di area boscata è fissato convenzionalmente in 8,50 euro per mq. Il valore così determinato costituisce il tetto di spesa da assumersi come riferimento per la realizzazione di opere diverse da quelle assunte come parametro di riferimento (bosco).

Interventi	Equivalenza	Contributo
Superfici lorde di nuova costruzione o per ampliamento	35% della superficie lorda edificata	3 €/mq di superficie lorda edificata
Parcheggi privati o pubblici	6 mq ogni stallo ca.	50 € per ogni stallo
Ampliamenti e nuove strade di uso pubblico	35% della superficie della carreggiata	3 €/mq della superficie della carreggiata

Con successivo atto l'Amministrazione potrà precisare le opere realizzabili e i relativi costi parametrici. Analogamente, l'Amministrazione potrà adeguare il valore del parametro di riferimento con atti e tempistiche simili a quelle previste dalla legislazione vigente per l'adeguamento dei contributi di costruzione.

6. Interventi di naturalità all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana e dei permessi di costruire convenzionati

Negli Ambiti di Trasformazione Urbana e all'interno della pianificazione attuativa o dei permessi di costruire convenzionati la Superficie lorda edificata da assumersi per il calcolo del contributo di cui alla precedente tabella è la capacità edificatoria complessiva ammessa dal presente PGT nei singoli interventi, indipendentemente dalla loro definizione (rigenerazione, ristrutturazione, nuova edificazione, ampliamento, etc.).

7. Vincoli di utilizzo dei proventi di cui al comma 5 e di altre contribuzioni

I contributi di cui all'art. 43, commi 2-bis e 2-sexies, della l.r. 12/2005, sono destinati alla realizzazione degli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità e si sommano ai contributi e alle opere definite dal presente articolo. I contributi di cui ai commi 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della l.r. 12/2005 sono fissati al valore massimo previsto dalle medesime disposizioni. La finalità delle somme economiche derivate dall'applicazione del presente articolo è a destinazione vincolata come quelle di cui ai citati commi 2-bis e 2-sexies.

8. *Qualificazione pubblica degli interventi di incremento della naturalità e della biodiversità*

Gli interventi di incremento della naturalità e aumento della biodiversità si qualificano come opere di interesse pubblico e generale. Essi devono essere considerati in aggiunta alle opere di urbanizzazione e alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati.

9. *Prevalenza del Parco Agricolo Sud Milano*

Gli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico previsti nei territori del Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere preventivamente concordati con l'Ente gestore del Parco e realizzati utilizzando le specie arboreo-arbustive autoctone del Parco elencate nell'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale R.G. n. 1455/2010.

art. 35 - Rete ecologica

1. In ottemperanza all'art. 9, comma 1, della l.r. n. 12/2005, la Rete Ecologica Comunale (REC), come individuata negli elaborati del PGT, persegue le finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare e mettere in evidenza gli ecosistemi presenti sul territorio.
2. Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete Ecologica della Città metropolitana di Milano.
3. Sono componenti della Rete Ecologica Comunale le seguenti configurazioni territoriali e naturali:
 - il fiume Lambro Meridionale e relativi canali adduttori (corridoi ecologici fluviali di interesse metropolitano);
 - la rete principale dei canali irrigui e gli specchi d'acqua presenti, come individuati nelle tavole del PGT (*Corridoi ecologici fluviali di interesse locale*);
 - *gli Ambiti agricoli a vocazione ecologico-ambientale* di cui all'art. 26, comma 2, e all'art. 34;
 - le aree agricole (*Aree di supporto della rete ecologica*);
 - il *Corridoio ecologico primario* individuato della rete ecologica del PTM;
 - le *Infrastrutture verdi di collegamento fra la città e la campagna* individuate negli elaborati del PGT;
 - la rete dei percorsi ciclopedonali urbani e campestri e di valenza ambientale;
 - i parchi urbani e le aree verdi esistenti;
 - le aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano;
 - i boschi di nuovo impianto e le aree boscate come definite dal D.Lgs. n. 42/2004.

Sono altresì elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i *Nodi della Rete Ecologica*, come individuati dalla Rete ecologica di Città metropolitana di Milano, e i *Varchi da mantenere* individuati da Città metropolitana di Milano e dal presente PGT.
4. Le configurazioni territoriali e naturali di cui al comma 3 sono preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici e di incremento della biodiversità. A tal fine i contributi di cui all'art. 34 e gli altri contributi a questi assimilati devono essere impiegati di preferenza *per* e all'interno delle configurazioni territoriali e naturali

di cui al comma 3.

5. La distruzione o la modifica degli elementi di rilevante naturalità con una accentuata biodiversità presenti alla data di adozione del presente PGT, laddove ammessa e resa indispensabile, deve di norma essere compensata con la realizzazione di interventi che assicurino livelli di biodiversità superiori.
6. Almeno il 50% della sezione dei *Corridoi ecologici primari* e dei *Varchi da mantenere* come individuati negli elaborati del PGT deve conservare un carattere naturale e comunque non costruito e permeabile.

CAPO V - DISPOSIZIONI FINALI

art. 36 - Parco Agricolo Sud Milano

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 [DGR 3 agosto 2000, n. 7/818] che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su sue previsioni difformi.

art. 37 - Recupero ai fini abitativi di sottotetti, seminterrati e piani terra esistenti

1. Ferme restando le prescrizioni contenute negli articoli 63 e 64 della l.r. n. 12/2005, il recupero a fini abitativi dei sottotetti è ammesso negli edifici residenziali compresi in tutti gli ambiti del territorio consolidato ed è soggetto alle prescrizioni e limitazioni di seguito riportate.
2. Le eventuali modifiche di falda sono consentite unicamente al fine di assicurare il raggiungimento dell'altezza media ponderale definita dalla l.r. 12/2005.
3. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti nei Nuclei di Antica Formazione e negli Immobili e aree di particolare interesse storico, architettonico o paesaggistico esterni ai nuclei di antica formazione è definito dalla relativa disciplina di zona (cfr. anche *Prescrizioni e indirizzi morfologici/architettonici per gli interventi edilizi*).
4. Il recupero ai fini abitativi, terziari e commerciali dei vani seminterrati esistenti, ai sensi della legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, non è ammesso nei territori ricadenti nella classe di fattibilità geologica 4, ferma restando la possibilità del Consiglio Comunale di definire altri ambiti di esclusione.
5. Il recupero abitativo dei piani terra esistenti, ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 26 novembre 2019, n. 18, non è ammesso nei territori ricadenti nella classe di fattibilità geologica 4, ferma restando la possibilità del Consiglio Comunale di definire altri ambiti di esclusione.

art. 38 - Uso temporaneo di edifici e di aree

1. Gli usi temporanei sono disciplinati dall'articolo 51-bis della l.r. 12/2005.
2. Il carattere temporaneo degli edifici deve essere dimostrato dalle soluzioni costruttive adottate.
3. La realizzazione di nuovi edifici per usi temporanei è subordinata alla prestazione di adeguate garanzie fideiussorie paramtrate al valore delle loro demolizioni e al ripristino dei luoghi.

art. 39 - Classi di sensibilità paesistica

1. Le Tavole del Documento di Piano individuano gli elementi del paesaggio di particolare interesse, sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano Territoriale Regionale (PTR) come integrato dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.
2. Per la valutazione di impatto paesistico, la classe di sensibilità paesistica dei luoghi nei quali siano presenti gli elementi reputati di particolare interesse o che interagiscono con essi è quella indicata nel successivo elenco:
 - sono elementi e aree da considerare con *sensibilità molto alta*:
rete idrica e fiume Lambro
percorsi rurali e storici
cascine e altri nuclei rurali
 - sono elementi e aree da considerare con *sensibilità alta*:
aree boscate
spazio agricolo
Nuclei di Antica Formazione
edifici di particolare interesse esterni al NAF
land market/nodi
edifici pubblici di particolare rilevanza (es. opere dell'arch. Canella)
 - sono elementi e aree da considerare con *sensibilità media*:
Tolcinasco, impianti sportivi (golf)
 - sono elementi e aree da considerare con *sensibilità bassa*:
ambiti residenziali esito di progettazione unitaria
 - sono elementi e aree da considerare con *sensibilità molto bassa*:
città consolidata residenziale e produttiva.

Sono inoltre da considerare con sensibilità molto alta e alta rispettivamente le *aree progetto (ATU, ATUR e piani attuativi vigenti non realizzati)* e gli *edifici e le aree particolarmente degradate* ai fini di massimizzare, attraverso questi interventi, il miglioramento e la riqualificazione della città.

art. 40 - Studi di impatto viabilistico

1. Laddove esplicitamente richiesto dal PGT o laddove ritenuto necessario dall'Amministrazione in relazione all'esistenza di problemi di viabilità pregressi o conseguenti ai nuovi insediamenti progettati, la realizzazione degli interventi ammessi è subordinata agli esiti derivanti da uno specifico studio degli impatti generati sulla viabilità.
2. Lo studio di impatto viabilistico dovrà:
 - analizzare i flussi e la rete stradale esistente, considerando sia l'immediato contesto dell'intervento che il settore urbano e il quartiere ove è previsto l'intervento;
 - stimare il traffico generato e attratto dall'intervento oggetto dello studio, unitamente a quelli programmati o in corso nel medesimo settore urbano, utilizzando parametri di uso generale (ad esempio quelli di Regione Lombardia per le attività commerciali) esistenti in letteratura o dedotti da studi specifici circa le attività insediate;

- simulare l'impatto dei traffici generati e attratti dal nuovo intervento mettendo in evidenza le criticità e i problemi;
 - proporre soluzioni riguardanti l'adeguamento delle intersezioni stradali, delle sezioni viabilistiche e, più in generale, della regolazione della viabilità;
 - verificare gli accessi, gli spazi di sosta di uso pubblico o privato necessari, le aree di scarico e di carico e quant'altro riguardante l'accessibilità al nuovo insediamento.
3. La redazione dello studio di impatto viabilistico è a carico dell'operatore proponente l'intervento. La metodologia da adottare, la stima dei flussi generati, l'ambito da considerare e i relativi punti di rilievo dei flussi esistenti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale, come le soluzioni proposte. L'Amministrazione fornirà informazioni adeguate circa gli interventi programmati o in corso nel medesimo settore urbano.
 4. Le opere eventualmente necessarie per adeguare la viabilità esistente o per realizzarne di nuova sono a totale carico dell'operatore. L'impossibilità di assicurare una corretta accessibilità, anche attraverso le eventuali migliorie della rete stradale esistente, è condizione sufficiente per il diniego degli interventi richiesti.

art. 41 - Misure di salvaguardia geologica

1. Le norme relative alle misure di salvaguardia geologica sono comprese nello studio della componente geologica, idrogeologica e sismica che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

art. 42 - Studio comunale di gestione del rischio idraulico

1. Il Documento Semplificato del Rischio Idraulico (DSRI), e lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui all'art. 14 del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, costituiscono parte integrante della Componente geologica idrogeologica e sismica.
2. Il Documento semplificato del rischio idraulico e lo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, come da regolamento citato, contengono la rappresentazione delle attuali condizioni di rischio idraulico presenti nel territorio comunale e delle conseguenti misure strutturali e non strutturali atte al controllo e alla riduzione delle suddette condizioni di rischio.

art. 43 - Edifici in contrasto con le norme di PGT

1. Negli edifici con destinazione funzionale incompatibile con le previsioni o le prescrizioni del PGT, esistenti alla data di adozione del PGT, sono consentiti interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambi d'uso. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza sono ammessi solo se compatibili con le destinazioni urbanistiche attese dal PGT.

art. 44 - Abrogazioni

1. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle del PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 22/07/2013. Sono fatti salvi gli elaborati della Componente geologica idrogeologica e sismica non modificati dal presente PGT di cui al precedente art. 2.