



Comune di Sedriano
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2023

Estensore

U.lab S.r.l.
Via Brera, 3 – 20121 Milano
info@u-lab.it | www.u-lab.it

**Responsabile
tecnico**

Ing. Stefano Franco

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

PR2

Data: Aprile 2024

Indice

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO.....	3
ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
ART. 3 - DEFINIZIONE URBANISTICHE.....	5
ART. 4 – DEFINIZIONI EDILIZIE	6
ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ	8
ART. 6 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D’USO	9
ART. 7 - MODALITÀ’ DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI	10
ART. 8 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI.....	11
ART. 9 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME	11
TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL’AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	13
ART. 10 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO	13
ART. 11 - RECINZIONI.....	14
ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	14
ART. 13 - PIANI ATTUATIVI ALL’INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	14
ART. 14 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE.....	15
ART. 15 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....	15
ART. 16 - AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA	16
ART. 17 - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE	16
DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	17
ART. 18 - APPLICABILITÀ’ DELLE PRESENTI NORME	17
ART. 19 - MODALITÀ DI INTERVENTO.....	17
ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	19
ART. 21 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D’USO.....	19
ART. 22 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	20
ART. 23 - PIANI ATTUATIVI ALL’INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	24
TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL’ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE	25
ART. 24 - MODALITÀ DI INTERVENTO.....	25
ART. 25 - RECINZIONI.....	26
TITOLO IV. NORME PARTICOLARI E FINALI.....	27
ART. 26 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI	27
ART. 27 - NORME PER L’ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITÀ’ STRADALE	27

ART. 28 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	28
ART. 29 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI	28
ART. 30- EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)	29
ART. 31 - SPAZI VERDI: ORTO E GIARDINO URBANO	29
ART. 32 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG	31
ART. 33 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	31
TABELLE E SCHEDE	32
TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO	32
SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 1 - Ambiti a carattere prevalentemente residenziale	33
SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 2 - Ambiti di ridefinizione funzionale	34
SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 3 - Ambiti a carattere prevalentemente produttivo	35
SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 4 - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico	36
SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 5 - Beni culturali vincolati	37
SCHEDA APC 1	38
SCHEDA APC 2	39
SCHEDA APC 3	40
SCHEDA APC 4	41
SCHEDA APC 5	42
SCHEDA APC 6	43
SCHEDA APC 7	44
ALLEGATO A – Disciplina della rigenerazione	45

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R. 12/05), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del PGT e deve fornire le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia l'omogeneità del tessuto consolidato, sia la qualità della città futura indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Eventuali deroghe alle presenti Norme di Piano sono ammissibili soltanto nei casi e con le procedure di cui all'art. 40 della L.R. 12/05.
4. Nel caso si rilevi contrasto tra i vari atti e documenti che formano il P.G.T. prevalgono le indicazioni della tavola in scala di maggior dettaglio e nel caso di divergenza tra tavola grafica e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti Norme di Piano (in seguito chiamate N.d.P.), alle disposizioni dei Regolamenti Comunali.
6. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/05 e ss.mm.ii.
7. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (titoli abilitativi previsti dalla legge comunque denominati);

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

8. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale

competente per legge a deliberare. Nei casi previsti da questo comma si applica quanto previsto dal successivo art. 11.

9. Nelle aree del territorio comunale interne al Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento, si osservano le disposizioni contenute nella D.G.R. 3 agosto 2000, n. 7/818 i cui contenuti risultano prevalenti sullo strumento urbanistico comunale, ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 86/83.
10. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nella presente normativa e nelle schede d'ambito allegate e sono parte integrante delle stesse.

ART. 2 - ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, etc.) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di PGT., tra gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono considerati prescrittivi, oltre le presenti norme, fatte salve le esplicite deroghe in esse previste, i seguenti atti ed elaborati approvati secondo i modi e le forme di legge:

A. DOCUMENTO DI PIANO

- DdP 1.1 - Relazione generale – quadro ricognitivo e conoscitivo
- DdP 1.2 - Scenario strategico e determinazioni di Piano
- DdP 2 - Tavola delle previsioni di Piano (scala 1:15.000)
- DdP 3 - Carta dei vincoli (scala 1:5.000)
- DdP 4 - Carta del paesaggio (scala 1:5.000)
- DdP 5 - Carta della sensibilità paesaggistica (scala 1:5.000)
- DdP 6 - Schema della REC (scala 1:5.000)
- DdP A1 - Atlante strategico

B. PIANO DEI SERVIZI

- PdS 1 - Relazione
- PdS 2 - Norme del Piano dei Servizi
- PdS 3 - Servizi e rete ecologica (scala 1:5.000)

C. PIANO DELLE REGOLE

- PdR 1 - Relazione
- PdR 2 - Normativa di Piano
- PdR 3 - Disciplina del territorio – interno territorio (scala 1:5.000)
- PdR 3.1 - Disciplina del territorio – quadro (scala 1:2.000)

- PdR 3.2 - Disciplina del territorio – quadro (scala 1:2.000)
- PdR 3.3 - Disciplina del territorio – quadro (scala 1:2.000)
- PdR 4 - Carta del consumo di suolo al 2014 (scala 1:7.000)
- PdR 5 - Bilancio Ecologico dei Suoli

ART. 3 - DEFINIZIONE URBANISTICHE

1. In conformità al Regolamento Edilizio Comunale redatto secondo lo schema adottato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n.XI/695 24 dell'ottobre 2018, si riportano le principali definizioni riferite ai parametri urbanistici che regolano l'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale, oltre alle definizioni propedeutiche all'applicazione delle presenti norme di piano:
 - **Superficie territoriale (ST):** superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti sul lotto.
 - **Superficie fondiaria (SF):** superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti se presenti sul lotto
 - **Dotazioni territoriali (DT):** infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale) prevista dal piano.
 - **Indice di edificabilità territoriale (IT):** (mq/mq) quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente se presente. Da applicare agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa di cui all'art.1 comma 7 delle presenti norme.
 - **Indice di edificabilità fondiaria (IF):** (mq/mq) quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente se presente. Da applicare agli ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto (definiti dall'art. 1 comma 7 delle presenti norme)
 - **Superficie coperta (SCOP):** superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,5 m. sono da considerarsi nella loro interezza
 - **Indice di copertura (IC):** rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
 - **Superficie permeabile (SP):** porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
 - **Indice di permeabilità territoriale (IPT):** rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.
 - **Indice di permeabilità fondiaria (IPF):** rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

ART. 4 – DEFINIZIONI EDILIZIE

1. In conformità al Regolamento Edilizio Comunale redatto secondo lo schema adottato dalla Regione Lombardia con D.G.R. n.XI/695 24 dell'ottobre 2018, si riportano le principali definizioni riferite ai parametri edilizi che regolano l'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale, oltre alle definizioni propedeutiche all'applicazione delle presenti norme di piano:

- **Superficie Lorda (SL):** somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
- **Superficie accessoria (SA):** servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i volumi tecnici;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
- **Volume Totale o volumetria complessiva (VT):** volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- Ai soli fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione il volume viene determinato dalla somma della Superficie lorda. Si specifica pertanto che la superficie accessoria (SA), come sopra definita non potrà concorrere nel calcolo degli oneri di urbanizzazione.
- **Altezza edificio (H):** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

- **Altezza del fronte:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- **Volume geometrico:** il volume degli edifici esistenti e delle loro pertinenze è determinato dalla somma dei prodotti della Superficie di piano (SP) di ogni piano completamente fuori terra per l'altezza geometrica del piano stesso comprensivo dello spessore del solaio sovrastante. Nel caso di solaio inclinato la quota dell'estradosso è riferita alla media delle altezze. Per superficie di piano (SP) si intende la superficie del piano comprensivo dei muri perimetrali, dell'edificio principale e delle costruzioni accessorie, con esclusione degli aggetti sporgenti.
- **Altezza interna sottotetti:** Nel caso di modifica, qualora consentita, dell'altezza di colmo e di gronda, l'altezza interna del sottotetto può essere:
 - a. altezza media ponderale fino a 2,19 m: viene considerato quale intercapedine di isolamento della copertura (non accessibile);
 - b. altezza media ponderale tra m. 2,20 e m. 2,39: viene considerato come vano ripostiglio, corridoio o zona di passaggio ai sensi del R.L.I. vigente;
 - c. altezza media ponderale tra 2,40 m e 2,69 m: viene considerato come vano ripostiglio, corridoio o zona di passaggio ai sensi del R.L.I. e rientra nella SL.;
 - d. laddove l'altezza sia superiore o uguale a 2,40 m, qualora non sia un recupero del sottotetto, dette superfici sono da considerarsi computabili ai fini del calcolo della SL;
 - e. altezza media ponderale 2,70 m: viene considerato come sopralzo e per tanto costituisce SL.
- **Unità immobiliare (UI):** La minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.). Per unità immobiliare abitativa si intende una U.I. destinata all'abitazione.
- **Superfetazioni:** La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
- **Sagoma:** Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m..
- **Area di pertinenza:** L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione o asservibile ai sensi delle presenti norme, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà avvenuti successivamente all'adozione del presente piano. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti.

- **Parcheggi:** Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti Ndp, si intende una superficie minima di m 5,00 x 2,50.
- **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme:** Edifici esistenti, o quelli per i quali sia divenuto efficace il titolo abilitativo precedentemente la data di adozione delle presenti norme.

ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

1. La distanza (D) tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà sono disciplinate come segue, fatto salvo quanto previsto dall'art. 873 e segg. c.c. e dall'art. 9, comma 1, n. 2 D.M. 1444/1968:

Distanze minime tra fabbricati - (Df) - Limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento è prescritta una distanza minima di 10,00 m rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Ove però i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a 12,00 m, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in ambiti diversi, si applica la disciplina dell'ambito in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

Distanze minime dalle strade - (Ds) - Le distanze da tenere dal confine stradale fuori dai centri abitati di cui all'art. 4 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) sono stabilite dall'art. 16 e 17 sempre del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285, dall'art. 26 e 27 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.M. 1/4/1968, n. 1404. Le distanze da tenere dal confine stradale nei centri abitati sono disciplinate dall'art. 18 del D.Lgs. 30/4/1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), e da quanto disposto dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/92 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e dal D.M. 1/4/1968, n. 1404, considerato, anche, quanto segue: per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05 e per gli ampliamenti esterni alla sagoma la distanza minima dei fabbricati dalle strade deve essere pari a:

- a. 5,00 m per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a 7,00 m;
- b. 7,50 m per strade con carreggiata veicolare di larghezza fra i 7,00 m e i 15,00 m;
- c. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m;
- d. per gli interventi di nuova edificazione in ambito prevalentemente produttivo la distanza minima è di 10,00 m.

L'Amministrazione potrà, nell'ambito dei permessi di costruire e denuncia di inizio attività per costruzioni e recinzioni, prescrivere gli allineamenti e gli arretramenti dal filo stradale che vengono ritenuti necessari per la salvaguardia delle esigenze urbanistiche, della viabilità o pedonali, nonché di parcheggio urbano dei mezzi.

Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà - (Dc) - In tutte le aree, limitatamente agli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/05, per gli ampliamenti esterni alla sagoma e per le sopraelevazioni comprese quelle connesse con il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/05, la distanza minima dai confini di proprietà deve essere di 5,00 m. E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a. ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo e su progetto unitario;
- c. ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a 2,50 m ed altezza interna non superiore a 2,40 m, nei limiti di cui all'art. 873 e segg. c.c. e dall'art. 9, comma 1, n. 2 D.M. 1444/1968;
- d. ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Nelle aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nonché nelle aree per servizi tecnologici, speciali e privati si applicano le prescrizioni generali dettate al precedente punto 1; nelle aree per servizi privati si applicano altresì le prescrizioni dettate al precedente punto 2.

Gli strumenti attuativi con previsioni planivolumetriche determinano al loro interno le distanze tra gli edifici e verso strada da osservarsi.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2, D.M. n. 1444 del 01.04.1968, la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi, e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda 2,00 m.

ART. 6 - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo atto abilitativo, rilasciato (e non annullato) anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 6 agosto 1967 n° 765), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella. A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
3. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di SL ad essa dedicata. Destinazioni marginali, ovvero non prevalenti all'interno di una unità immobiliare, non assumono rilevanza urbanistica ai fini della destinazione d'uso di cui le presenti norme da valersi nei confronti di chiunque e a qualsiasi titolo, anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

4. Le schede d'ambito, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso o mutamento di essa, è ammessa (come evidenziato nella Tabella A).
5. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle schede d'ambito allegate che formano parte integrante delle presenti norme.
6. Per le destinazioni d'uso ammesse nelle aree ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano si rimanda a quanto disciplinato dall'art.1 comma 9 delle presenti norme.

ART. 7 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il P.G.T. agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il mutamento di destinazione d'uso attuato con opere edilizie da qualsiasi a commerciale (salvo trattarsi di esercizi di vicinato ex art. 4 , D.Lgs. 114/98) comporta un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
4. Negli edifici esistenti, ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, si applicano i contenuti del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano, così come indicato al Titolo III delle presenti Norme.
5. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici e il precedente comma 4, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito. Sono ammessi altresì gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, secondo quanto disciplinato dall'art. 44 delle presenti Norme.
6. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero a fini residenziali o a servizio alla residenza (punto 1 della Tabella A allegata) dei volumi di tipo rurale, attualmente non utilizzati, rispettando però le grandezze e quantità urbanistiche ed edilizie (non aumento dell'altezza esistente, non aumento della SC e del IC, mantenimento distanze esistenti). Tale recupero configura aumento di SL ma non è soggetto al rispetto dell'indice fondiario dell'ambito di appartenenza. Tale recupero, che si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'art. 27.1, L.R. 12/05, non può comportare la demolizione e ricostruzione totale o parziale senza il rispetto della sagoma dell'edificio originario e della volumetria preesistente.

7. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
8. Gli interventi di variante di destinazione urbanistica possono essere intrapresi anche mediante Programma Integrato di Intervento (PII), nel rispetto della legislazione vigente.

ART. 8 - AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. L'indice di edificabilità fondiaria (If) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede d'ambito allegate, può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata tab. A e di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda agricola, costituiti da un massimo di 3 unità abitative, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme (ove tale indice di edificabilità (If) risulti saturato) entro il limite di 30,00 m² di superficie lorda di pavimento (SL) per unità immobiliari. Tale ampliamento è consentito "una tantum" e non è consentita la cessione dell'utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.
2. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello oggetto di ampliamento e non può dar luogo alla costituzione, anche successivamente, di una nuova unità immobiliare.
3. Tale facoltà rappresenta intervento edilizio di cui al comma 1, lettere e) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui al precedente art. 3.
4. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei Nuclei di Antica Formazione, nelle fasce di rispetto e i beni culturali vincolati.
5. Per gli edifici ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano sono sempre fatte salve le possibilità di ampliamento previste dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento, in particolare l'art. 25.6.

ART. 9 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento; possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro o recupero conservativo, che non aumentino la SL e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze dai confini o dalle strade e l'altezza sono ammesse, oltre agli interventi di cui al primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della SL, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma completa dell'edificio esistente e rispettino le norme del Codice della Strada. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni; tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le

specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

3. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme possono essere oggetto, oltre a quanto previsto dal precedente comma 1, di interventi volti all'adeguamento rispetto alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche o a qualsiasi norma relativa all'impiantistica ed alla sicurezza.

TITOLO II. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 10 - IDENTIFICAZIONE AMBITI E MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del Tessuto Urbano Consolidato:
 - a. i Nuclei di Antica Formazione (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 18 al 23)
 - b. gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 11 al 13 e la scheda d'ambito n.1)
 - c. gli ambiti di ridefinizione funzionale (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 11 al 14 e la schede d'ambito n.2)
 - d. gli ambiti a carattere prevalentemente produttivo (vedi le norme di cui ai successivi articoli dal 11 al 13 e la scheda d'ambito n.3)
 - e. i beni storico-artistici monumentali (vedi schede d'ambito n.5)
 - f. le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche (vedi le norme di cui al successivo articolo 16)
 - g. le attrezzature pubbliche e di uso pubblico (vedi schede d'ambito n.4)
 - h. gli impianti per la distribuzione di carburante (vedi articolo 27)
 - i. i Piani Attuativi in vigore (vedi articolo 15)
 - j. Gli Ambiti di Progettazione Coordinata (vedi le norme di cui al successivo articolo 16 e le schede APC dal 1 al 6)
2. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate negli articoli del TITOLO II e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, che sono parte integrante delle stesse.
 - SCHEDA D'AMBITO n. 1 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
 - SCHEDA D'AMBITO n. 2 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE
 - SCHEDA D'AMBITO n. 3 - AMBITI A CARATTERE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO
 - SCHEDA D'AMBITO n. 4 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO
 - SCHEDA D'AMBITO n. 5 – BENI CULTURALI VINCOLATI
 - SCHEDA APC 1
 - SCHEDA APC 2
 - SCHEDA APC 3
 - SCHEDA APC 4
 - SCHEDA APC 5
 - SCHEDA APC 6
 - SCHEDA APC 7

ART. 11 - RECINZIONI

1. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, le recinzioni, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
2. In tutte le altre zone del Tessuto Urbano Consolidato, i lotti edificabili o edificati possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza massima di m 2,00 di cui i primi m 0,80 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.
3. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale calcolata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada.
4. Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione. In particolare in corrispondenza degli incroci tra due strade pubbliche o private devono essere previsti smussi di lunghezza minima pari a 3,00 m, calcolata lungo i cateti dell'ipotetico triangolo i cui cateti rappresentano la direzione delle strade e, comunque, rispettare quanto previsto dal Codice della Strada in merito alle "aree di visibilità".

ART. 12 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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

ART. 13 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. I soggetti, sia pubblici sia privati, che abbiano interesse a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi di cui all'art. 1.8 dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
2. In sede esecutiva il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e la sua modifica (opportunamente motivata) dovrà essere espressamente approvata in sede di approvazione del Piano stesso dal Consiglio Comunale.
3. E' fatto obbligo di cedere gratuitamente le aree per attrezzature pubbliche, o la loro monetizzazione, nella misura di mq 60,00 per ogni 100,00 mq di SL prevista per P.A. a carattere prevalentemente residenziali. Per i P.A. prevalentemente non residenziali dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della SL.
4. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto

per ogni 100,00 mq di SL. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A., gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

5. All'interno dei P.A. trova altresì applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 20% della SL ammessa dall'ambito. Tale incremento viene così articolato:
 - fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento;
 - fino ad un massimo del 10% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
 - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;
6. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 5 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione e negli ambiti di ridefinizione funzionale di cui all'Art. 14 delle presenti Norme.

ART. 14 - AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE

1. Al fine di promuovere la riallocazione di attività produttive insistenti in ambiti urbani centrali in prossimità di ambiti a carattere prevalentemente residenziale favorendone la riconversione di tipo residenziale, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a specifica normativa denominati AMBITI DI RIDEFINIZIONE FUNZIONALE.
2. Gli obiettivi della progettazione degli interventi e i dati relativi alla capacità edilizia all'interno degli ambiti di cui al precedente comma 1, sono descritti nella scheda 2 allegata alle presenti norme.
3. All'interno degli ambiti di cui al comma 1 è fatto salvo l'utilizzo di tipologie edilizie esistenti di tipo produttivo (capannoni o simili) per attività artigianali di servizio alla residenza e produttive purché non risultino nocive o moleste nei confronti della residenza.

ART. 15 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati e/o convenzionati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi, ad eccezione del P.L. 1.17 che, a seguito dell'accordo sottoscritto in data 30 settembre 2015, viene considerato completato nella sua attuazione e a cui viene ammessa la possibilità di ampliare la SL esistente nella misura massima del 10% della medesima.
2. Per i permessi di costruire e/o denuncia di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.

3. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

ART. 16 - AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA - APC);
2. Le indicazioni progettuali degli interventi di cui al precedente comma 1, i parametri e indici urbanistici, i percorsi ciclopedonali e carrabili, l'organizzazione delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegate alle presenti norme.
3. Gli indici e parametri urbanistici nonché le prescrizioni aggiuntive contenuti nelle schede di cui al precedente comma 2 si intendono vincolanti ed obbligatorie. La sola superficie territoriale può essere oggetto di variazione quantitativa dovuta a puntuali e circoscritti riscontri catastali e a rilievi topografici. Assumono carattere indicativo, e pertanto suscettibili di modifiche e variazioni, le indicazioni progettuali contenute nelle schede stesse ma allo stesso tempo vanno recepite come indirizzi e linee guida fondamentali per la concretizzazione degli obiettivi del PIANO DELLE REGOLE.
4. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano Attuativo stesso come elaborato obbligatorio. In tal caso trova anche applicazione quanto previsto dal comma 4 dell'art.12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Sono fatti salvi gli ambiti di progettazione coordinata approvati e/o convenzionati alla data di adozione delle presenti norme per il periodo di validità degli stessi

ART. 17 - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE

1. Nelle aree così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art. 2 delle presenti N.d.P. sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole.
2. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere di tipo autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali, fatte salve le colture agricole.
3. Tutti gli interventi inerenti alla soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
4. Salvo che nelle aree eventualmente individuate a tale scopo da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente

calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.

5. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) può avvenire solo in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente ed in particolare degli apparati radicali interessati dagli scavi.
6. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m 2,00 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno.
7. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.
8. Nel caso di cui al precedente comma 7, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 m²/m² trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti con funzioni non residenziali alle condizioni di cui al precedente art. 1, comma 8.

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
--

ART. 18 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo fino al successivo art. 21 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica all'interno dei Nuclei di Antica Formazione come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/78, come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

ART. 19 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 comma 1, lettera a) b) e c) della L.R. 12/2005, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del comma d) del su citato articolo con le limitazioni di cui ai commi successivi.
2. La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrica (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia come

specificato dal comma 2 del presente articolo e dai successivi artt. 23 e 24 delle presenti norme rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/05 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 18 delle presenti norme.

3. Gli interventi di ristrutturazione di cui al precedente comma, non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzione parziale o totale, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture (intese come elemento superiore ultimo degli edifici atto a proteggere gli spazi sottostanti), nel sistema delle aperture (intese come qualsiasi discontinuità con la facciata piana di un edificio quali porte, finestre, archi, logge, porticati, ecc.) e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
4. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti con opere di modifica alle altezze dei vani per rendere abitabile il sottotetto.
5. Allo scopo di elevare lo standard residenziale, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari o abbaini nei sottotetti abitabili mentre nei sottotetti non abitabili è consentito solo l'impiego di lucernari in falda. Per quanto concerne il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, si fa riferimento a quanto stabilito dall'art. 26 delle presenti Norme.
6. Per raggiungere i sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
7. Non è consentita la modifica in aumento delle altezze di gronda e di colmo. È consentito derogare da quanto stabilito dal presente comma, fino ad un massimo di cm 60, esclusivamente ai fini dell'adeguamento ai necessari requisiti igienicosanitari, attraverso documentata e precisa dimostrazione tecnica circa l'impossibilità di rispettare tali requisiti.
8. Nei casi in cui la modifica delle divisioni interne degli ambienti renda necessario l'apertura di nuove finestre o luci, può essere concessa l'autorizzazione ad aprire nuove finestre a condizione che il serramento sia di forma rettangolare con il lato maggiore disposto verticalmente e sia in allineamento ed in proporzione con la forometria esistente.
9. I balconi a sbalzo con soletta di c.a. o con appoggi in ferro che contrastano con l'organismo edilizio e/o risultano essere realizzati successivamente rispetto all'edificio in cui sono inseriti, possono essere demoliti presentando un progetto della nuova forma che le aperture andranno ad assumere dopo la demolizione anche se dette forme non ricalcano la dimensione dell'antica finestra.
10. Gli interventi di ristrutturazione edilizia non debbono comportare incremento di SL, salvo quello prodotto dal recupero di volumi geometrici e spazi esistenti, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO, SOSTITUZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Per la loro stessa natura, ovvero di intervento finalizzato all'introduzione di un nuovo corpo "estraneo" al contesto storico ambientale o finalizzato alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, salvo quanto previsto dal comma successivo, gli interventi di nuova costruzione (compresa la sostituzione edilizia), ampliamento e ristrutturazione urbanistica sono vietate.
2. Solo all'interno di programmi integrati di intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, è ammesso l'intervento di nuova costruzione, ampliamento e della ristrutturazione urbanistica. Specificatamente viene qui attribuito un incremento del 10% della SL ammessa agli interventi ricompresi in programmi integrati di intervento aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

ART. 21 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO

1. La disciplina di intervento relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 15 delle presenti norme si articola attraverso la scrupolosa applicazione di quanto disciplinato dal presente articolo e da quello successivo.
2. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il P.G.T. agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente anche all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, come indicato dal precedente articolo 9. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza necessari e previsti per la nuova funzione. È sempre ammesso il mutamento di destinazione d'uso e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente verso le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata e ciò non comporta nuova costruzione, così come definita dall'articolo 20 delle presenti norme, e non comporta aumento di SL. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Le norme individuano le particolari limitazioni che occorre tenere presente nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato P.d.R. 3 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
4. Nell'ambito di cui al comma 1 dell'art. 15 delle presenti norme non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i

tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni (es. discoteche/ locali notturni, sale da gioco ai sensi del Regolamento comunale vigente e attività similari).

5. Per il resto sono ammesse tutte le attività residenziali di cui al punto 1 della Tabella A allegata alle presenti norme. Sono inoltre ammesse le attività compatibili con la residenza e al servizio della residenza di cui al punto 1.2 della Tabella A allegata alle presenti norme purché abbiano lavorazioni non tossiche e nocive e comunque non moleste per la residenza, eseguite nel rispetto della normativa vigente e le attività commerciali.
6. Sono consentite attività artigianali non insalubri di prima e seconda classe ai sensi del D.M. 05/09/94 e purché compatibili con ogni altra normativa vigente e comunque escludendo le attività produttive di tipo agricolo.
7. Sono sempre ammesse le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui al punto 5 della Tabella A allegata alle presenti norme.

ART. 22 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI

1. **Reperti** - Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
2. **Demolizioni** - Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che - dall'indagine di progetto - risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico.
3. **Murature in genere** - Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. È consentito intonacare le murature sopra indicate se realizzate con paramenti che per la loro natura non devono essere intonacati (mattoni "paramano" o similari, pietre, ecc.) solamente per interventi riguardanti l'efficientamento energetico degli spazi interni. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.
4. Sono straordinariamente consentite "**aperture**" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
5. **Mantenimento di archi e volte** - E' proibito abbattere volte che al contrario debbono essere mantenute e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte. Gli archi presenti in facciata possono essere tamponati con serramenti posati al filo interno della muratura dell'arco e di grandezza pari all'arco o con muratura, sempre realizzata al filo interno dell'arco stesso.

6. **Sostituzione di solai** - I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità (ovvero possibilità di riconoscere le modifiche effettuate in modo da conservare il più possibile la memoria storica dell'edificio originario) e, possibilmente, di reversibilità (ovvero di ripristino della situazione originaria).
7. **Trattamento delle aperture** - La riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato in ordine alla composizione architettonica delle facciate.
8. **Riqualificazione di volumi superfatti** - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., é consentita la demolizione o la ricostruzione dei volumi purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti volumi di incerta genesi vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
9. **Coperture** - Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale o coppo portoghese. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale o tegola portoghese ove siano realizzati con diverso materiale. Per rifacimenti il manto potrà essere realizzato anche con tegole "marsigliesi", se preesistenti, purché in cotto. Qualsiasi altro materiale sarà escluso, salvo la preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Saranno consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'areazione e l'illuminazione dei sottotetti solo se abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili per i locali non abitabili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrini d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspidi sia ad arco, cupole in metacrilato, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.
10. **Gronde e canali** - Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 100. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in rame o altro materiale dal medesimo aspetto e di lamiera preverniciata. I pluviali, se su spazi

pubblici, dovranno essere incassati per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

11. **Murature esterne** - Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature riferite ai colori della terra naturale e a successivo giudizio dell'Ufficio tecnico competente. Per le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti. E' escluso l'impiego di vetrocemento di qualunque tipo.
12. **Rivestimenti** - Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzate in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da m 0,50 a m 1,20, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate.
13. **Ringhiere e cancellate** - Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a m 0,50.
14. **Infissi e serramenti esterni** - Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.). Per il piano terreno prospiciente spazi pubblici dovranno essere del tipo scorrevole o a libro, fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata su spazio pubblico, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già esistenti e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le

eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale o verniciati dello stesso colore degli altri serramenti. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. È possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente 13, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

15. **Ballatoi** - I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
16. **Aggetti diversi dai ballatoi** – è possibile realizzare balconi in aggetto, se non prospicienti su spazi pubblici, solo se costituiti con le medesime caratteristiche consentite per i ballatoi (si veda comma precedente); saranno vietati tutti gli elementi in aggetto diversi, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo m 0,10 ai sensi del vigente Regolamento edilizio (art.59).
17. **Spazi esterni** - Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o di cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
18. Nei Nuclei di Antica Formazione sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti così come stabilito dalle normative vigenti. Sono previste deroghe al presente divieto solo nel caso che le recinzioni si rendessero necessarie ai fini della tutela di attività commerciali. In tal caso si applicano, per quanto possibile, le disposizioni del precedente art. 18.
19. A giudizio della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/05 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.

ART. 23 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto planivolumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
2. Per gli eventuali interventi previsti dai Piani attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizio:
 - a. Limiti di densità edilizia

Per interventi di ristrutturazione edilizia, il volume geometrico non deve superare quello esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica il volume geometrico non deve superare quello esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 7 dell'art. 14 delle presenti Norme.
 - b. Limiti di altezza degli edifici

Per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione. Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".
 - c. Limiti di distanza

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

TITOLO III. DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE

ART. 24 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole. Tali aree sono denominate **AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ AGRICOLE** laddove esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano istituito dalla L.R. 23 aprile 1990, n. 24; per quelle ricadenti all'interno del perimetro del P.A.S.M. si applica la disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento, approvato con D.G.R. 3 agosto 2000, n. 7/818.
2. Negli ambiti destinati all'esercizio delle attività agricole gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento che comportano un aumento della SL, sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/05. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici interni al P.A.S.M. sono disciplinati, oltre che dal TITOLO III della L.R. 12/05, anche dall'art. 25 del P.T.C. del Parco.
3. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n. 31 per quanto di competenza e alle norme del Piano Territoriale di Coordinamento del P.A.S.M.
4. Al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisicomorfologiche in grado di connotare l'esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano le **CASCINE DEL PATRIMONIO RURALE**.
5. Gli interventi edilizi riguardanti gli edifici di cui al precedente comma 4 sono subordinati alla previsione negli elaborati progettuali di idonei ed adeguati accorgimenti in grado di mantenere il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisico-morfologiche originarie. In particolare andrà prevista l'osservanza di quanto disposto dall'articolo 16, 17, 18, 19.
6. Al fine di garantire il recupero ai fini residenziali, o comunque con destinazioni compatibili con la residenza, di edifici di origine rurale mantenendo il rispetto dell'unitarietà compositiva originaria o il mantenimento di caratteristiche fisicomorfologiche in grado di connotare l'esistente, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano le **RILEVANZE DELL'ARCHITETTURA RURALE**, ricadenti all'interno del PASM, per le quali si applica l'art.25 comma 5 e comma 6 del PTC dello stesso P.A.S.M.
7. Al fine di garantire la puntuale conservazione delle caratteristiche tipo-morfologiche ed assicurare il pieno rispetto dell'impianto originario pur nella necessaria azione di recupero e rivitalizzazione degli edifici di origine rurale di cui al precedente comma 6, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano taluni edifici denominati **INSEDIAMENTI RURALI DI INTERESSE PAESISTICO**, ricadenti all'interno del PASM, i quali sono disciplinati dall'art. 39 del P.T.C dello stesso P.A.S.M.
8. Al fine di garantire l'unitarietà del paesaggio agrario e gli aspetti peculiari che caratterizzano tale paesaggio, tutte le aree di cui al precedente comma 1 sono dichiarate **AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-**

AMBIENTALE ED ECOLOGICHE e come tali sottoposte alla normativa di cui all'art. 18, salvo che per quanto stabilito dal precedente comma 2.

9. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate alle attività agricole di interesse strategico. Tali aree sono denominate AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO, alle quali si applica quanto disposto dalla Titolo II della Parte II del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.
10. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole che, in ragione delle previsioni infrastrutturali sovracomunali, deve essere posta una limitazione alla possibilità edificatoria. Tali aree sono denominate AMBITI DESTINATI ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE CON LIMITAZIONI, alle quali non può trovare applicazione quanto indicato al comma 2 del presente articolo (e, quindi, non si possono applicare le possibilità edificatorie disposte dal TITOLO III della L.R. 12/05).
11. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

ART. 25 - RECINZIONI

1. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre elementi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m 2,00 ogni due metri infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.
2. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
3. Sono ammesse le recinzioni dei fabbricati rurali e/o delle case d'abitazione esistenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura h. max di m 0,50 più recinzione in rete plastificata per una h. max complessiva di m 2,00.

TITOLO IV. NORME PARTICOLARI E FINALI

ART. 26 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. Tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici mentre, solo per quelli eccedenti l'altezza di m 4,00, vanno rispettate le distanze fra fabbricati limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile all'interno di piani attuativi. Per altezze inferiori va comunque rispettata una distanza minima di m 3,00 dai fabbricati principali (non da altri volumi tecnici).

ART. 27 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E A SERVIZIO DELLA VIABILITA' STRADALE

1. Le modalità e le condizioni per l'istallazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 6 del 2.2.2010.
2. Di seguito vengono:
 - a. individuati i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree private sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione (autofficine, gommista, elettrauto, carrozzeria, autolavaggio, ecc.);
 - b. stabilite le norme applicabili a tali aree.
3. L'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata:
 - a. nei nuclei di antica formazione;
 - b. nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola;
 - c. nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.
4. Negli altri ambiti è consentito, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici. Nei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano è ammessa la riqualificazione degli impianti esistenti in accordo con l'Ente gestore del Parco.

5. L'istallazione di nuovi impianti e attività commerciali e artigianali di servizio alla circolazione potrà avvenire solo lungo il tratto stradale della SP 11. È tuttavia vietata l'istallazione di nuovi impianti nei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.
6. Per i requisiti, le caratteristiche urbanistiche e le norme applicabili in tali aree si fa riferimento alla scheda 3 allegata alle presenti norme.

ART. 28 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV della L. n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 4 e 5 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e SL.

ART. 29 - RECUPERO DI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05.
2. Ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle parti del territorio comunale (così come individuabili dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti Norme) non comprese nel perimetro del tessuto urbano consolidato (TUC), nei nuclei di antica formazione, negli ambiti di ridefinizione funzionale, negli ambiti prevalentemente produttivi, nei beni culturali vincolati nonché nelle cortine edilizie all'interno degli ambiti prevalentemente residenziali non trovano applicazione le norme contenute nel Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/05, limitatamente a quanto previsto al comma 1 dell'art. 64 del TITOLO stesso.
3. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti che comportano la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle pendenze delle falde, laddove consentito, devono essere realizzati esclusivamente al fine di assicurare i parametri minimi di cui all'art. 63, comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, applicando le seguenti ulteriori indicazioni operative:
 - a. sia curato il rispetto per ogni singolo locale abitabile (camera, soggiorno, cucina, sala da pranzo,...) dell'altezza media ponderale di 2,40 m escludendo le parti con altezza inferiore a 1,50 m.
 - b. il raggiungimento di un'altezza media ponderale sull'intera unità immobiliare pari a 2,69 m escludendo la possibilità di realizzare in quota ripostigli, porzioni soprastanti le controsoffittature, vani tecnici, ecc.
 - c. qualora il sottotetto oggetto di intervento abbia la quota di pavimento posto sopra l'altezza massima prevista per l'ambito in cui ricade, lo stesso potrà essere recuperato senza le modifiche di altezze del colmo e gronda e linee di pendenza delle falde; al fine di garantire i requisiti

aeroilluminanti e di benessere degli ambienti è ammessa la possibilità di aprire lucernari complanari la falda, finestre e terrazzi "a tasca" in modo da non alterare le linee di pendenza del tetto.

4. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale è subordinato all'obbligo di prevedere spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista del 20% della SL e comunque non inferiore ad un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.
5. Non è ammessa la successiva formazione di nuove unità immobiliari nel caso di sottotetti recuperati ai fini abitativi in ampliamento di unità immobiliari esistenti o il successivo frazionamento in più unità immobiliari senza il reperimento dei parcheggi come previsto dal precedente comma 4.
6. Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di assolvere totalmente o parzialmente all'obbligo di cui al precedente comma 4, è possibile convertire tale obbligo nel riconoscere all'Amministrazione Comunale una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato degli spazi a parcheggio così come stabilito da parte dell'Amministrazione stessa.

ART. 30- EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica, gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b) c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/05.

ART. 31 - SPAZI VERDI: ORTO E GIARDINO URBANO

1. L'orto urbano è adibito ad attività orticole non professionali e sono soggetti a specifici progetti unitari. Se la superficie unitaria dell'orto urbano supera i mq 30, è ammessa la costruzione di manufatti per ricovero attrezzi aventi con superficie massima di mq 6,00 ed altezza massima di m 2,20. Le recinzioni sono realizzate esclusivamente con siepi arboree o barriere vegetate con altezza massima di m 1,60, anche con recinzioni in rete metallica. Non è ammesso l'allevamento di animali da cortile. All'interno dei territori ricompresi all'interno del Parco Agricolo Sud Milano le modalità di realizzazione degli orti urbani, ove ammessi, dovranno essere preventivamente verificate con l'Ente gestore del Parco e il progetto dovrà essere assoggettato ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.
2. Per giardino urbano si intendono gli spazi a verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate con funzioni diverse e specifiche (ornamentale, ricreazionale, ludica) o polivalente. Le aree a verde di pertinenza di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono equiparate a giardino urbano. Sono previste tre tipologie per tale elemento:
 1. area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
 2. area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
 3. area privata di pertinenza di insediamenti residenziali e non residenziali.

Le aree a tipologia di tipo 1) e 2) devono essere debitamente illuminate e devono rispettare le seguenti caratteristiche minime per ogni 100 m² di superficie: n. 2 alberi scelti tra le essenze sotto elencate e n. 10 arbusti.

Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.

Nella realizzazione della tipologia 3) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature d'alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 mq. di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

3. nome scientifico	4. nome comune	5. Mespilus germanica	6. nespolo
7. Acer campestre	8. acero campestre	9. Morus alba	10. gelso bianco
11. Acer pseudoplatanus	12. acero montano	13. Morus nigra	14. gelso nero
15. Acer platanoides	16. acero riccio	17. Pinus sylvestris	18. pino silvestre
19. Alnus glutinosa	20. ontano nero	21.	22.
23. Betula pendula	24. betulla bianca	25. nome scientifico	26. nome comune
27. Carpinus betulus	28. carpino bianco	29. Platanus spp.	30. platano
31. Castanea sativa	32. castagno	33. Populus alba	34. pioppo bianco
35. Celtis australis	36. bagolaro	37. Populus canescens	38. pioppo gatterino
39. Cornus mas	40. corniolo	41. Populus nigra	42. pioppo nero
43. Crataegus monogyna	44. biancospino	45. Populus nigra "Italica"	46. pioppo cipressino
47. Fagus sylvatica	48. faggio	49. Populus tremula	50. pioppo tremolo
51. Fraxinus angustifolia	52. frassino	53. Prunus avium	54. ciliegio
55. Fraxinus excelsior	56. frassino	57. Punica granatum	58. melograno
59. Fraxinus ornus	60. orniello	61. Quercus cerris	62. cerro
63. Ilex aquifolium	64. agrifoglio	65. Quercus robur	66. farnia
67. Juglans regia	68. noce	69. Quercus petraea	70. rovere
71. Laburnum anagyroides	72. maggiociondolo	73. Robinia pseudacacia	74. robinia
75. Liquidambar	76. liquidambar	77. Salix alba	78. salice bianco
79. Malus sylvestris	80. melo selvatico	81. Salix caprea	82. salicone
83. Salix cinerea	84. salice cinereo	85.	86.
87. Sorbus aria	88. sorbo montano	89.	90.
91. Sorbus domestica	92. sorbo domestico	93.	94.
95. Sorbus torminalis	96. ciavardello	97.	98.
99. Taxus baccata	100. tasso	101.	102.

103.Tilia cordata	104.tiglio selvatico	105.	106.
107.Tilia platyphyllos	108.tiglio nostrale	109.	110.
111.Tila x vulgaris	112.tiglio intermedio	113.	114.
115.Ulmus campestris	116.olmo campestre	117.	118.
119.Ulmus laevis	120.olmo ciliato	121.	122.

Nelle scelte delle essenze arboree/arbustive da piantumare, occorre preferire quelle con bassa o nulla allergenicità evitando l'utilizzo di Cipresso, Betulla, Ontano, Nocciolo, Carpino, Olivo; relativamente al Platanus acerifolia (Platano), in Italia la sua presenza non costituisce ancora un problema allergologico, tuttavia lo è in altri paesi europei dove la sua presenza è notevole, e quindi sarebbe auspicabile limitarne la sua piantumazione a scopi preventivi. Sono altresì da evitare specie con spine sui rami o sulle foglie, specie urticanti o con parti velenose (come Tasso, Oleandro, Maggiociondolo).

ART. 32 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG

1. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi di cui al precedente art. 17 comma 1, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni.
2. Viene inoltre disposto che le aree individuate nella Tavola P.d.R. 3. "Disciplina del territorio: intero territorio", come "Piani Attuativi in vigore", articolo 14 delle presenti norme, possano trasformarsi automaticamente nel Tessuto urbano consolidato (TUC) come "Ambiti a carattere prevalentemente residenziale", qualora risultino concluse e collaudate le opere di urbanizzazione previste.

ART. 33 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 32. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
2. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge.
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. n. 47/ 85 e successive modificazioni ed integrazioni prescinderà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

TABELLE E SCHEDE

TABELLA A - CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO

1. RESIDENZA E SERVIZI ALLA RESIDENZA	1.1 Residenza: abitazioni; attrezzature ricettive; alberghi; residence; casa albergo; ostelli. Attività similari 1.2 Servizio alla residenza: esercizi di vicinato; unità commerciali di vicinato entro il limite 250 mq di superficie di vendita; esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; sportelli bancari; attività ricettive e ristorazione; sale di spettacolo; agenzie; studi professionali; uffici; attività ricreative e sportive nel limite massimo di 150 mq; attività artigianali di servizio alla residenza che non risultino nocive o moleste nei confronti di quest'ultima e che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) ne appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; magazzini e depositi di raccolta di piccola entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni e simili) ne appositi fabbricati autonomi e distinti da quelli residenziali; centri culturali sociali e religiosi; cabine di trasformazione dell'energia elettrica; centrali telefoniche. Attività similari
2. ATTIVITÀ ARTIGIANALI, PRODUTTIVE	tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; depositi ed esposizioni di merci al coperto ed a cielo aperto con o senza attività commerciali all'ingrosso ad eccezione di centri di raccolta di rottami; magazzini e commercio all'ingrosso con eventuali spacci aziendali; esposizione/vendita dei prodotti e manufatti connessi con l'attività produttiva svolta; uffici ove abbiano sede le funzioni direzionali dell'azienda; laboratori di ricerca; centri di calcolo e centri di servizio destinati all'industria e all'artigianato; impianti, cabine di trasformazione e impianti tecnologici; attività ricreative e sportive; aree per il rimessaggio coperto e/o scoperto per camper e/o roulettes; discoteche/locali notturni; case funerarie. Attività similari
3. ATTIVITA' TERZIARIE	medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; ambulatori e cliniche private con una superficie superiore ai 250mq; centro congressi; discoteche/locali notturni; agenzie ippiche; sale gioco. Attività similari
4. ATTIVITÀ DI TIPO AGRICOLO	residenze dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A alla L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli; allevamento (anche di animali domestici); florovivaismo, agriturismo. Attività similari
5. ATTREZZATURE E PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo pubbliche e private, RSA; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre ed attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica. Attività similari

SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 1 - Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **1**

Ambiti a carattere prevalentemente residenziale

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 7 delle NdP

parametri ed indici:

IC = 1/2 o esistente

IF = 0,50 mq/mq o esistente

IPT = 30% o esistente

H = 13,00 m o esistente

distanze = art. 4 delle NdP

tra i fabbricati = esistente

dai confine = m 5,00 o esistente;

destinazioni non ammissibili:

attività artigianali, produttive e terziarie (punto 2 della Tabella A), limitatamente a: discoteche, locali notturni, medie strutture di vendita, centri commerciali, sale gioco (ai sensi del vigente Regolamento comunale di riferimento); attività agricole (punto 4 della Tabella A) salvo, per le aziende agricole esistenti, per le quali è consentito l'ampliamento di fabbricati non destinati all'allevamento.

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989

NUOVA COSTRUZIONE [lettera e), comma 1, art. 27 LR 12/05] = 10% della SL;

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE [lettera d), comma 1, art. 27, L.R. 12/05 eccedente la demolizione e ricostruzione totale o parziale con rispetto della sagoma preesistente; nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente] = 10% della SL.

norme particolari

È ammesso, per le attività a servizio della residenza, l'utilizzo dei fabbricati esistenti.

SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 2 - Ambiti di ridefinizione funzionale

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. 2

Ambiti di ridefinizione funzionale

INTERVENTI AMMESSI = nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = edilizio diretto di cui all'art. 1, comma 7 delle NdP

parametri ed indici:

IC = 1/2 o esistente

IF = 0,7 mq/mq o esistente

IPT = 30% o esistente

H = 15,00 m o esistente

distanze = art. 4 delle NdP

tra i fabbricati = esistente

dai confine = m 5,00

destinazioni non ammissibili:

attività artigianali, produttive e attività terziarie (punto 2 della Tabella A), limitatamente a: discoteche, locali notturni, medie strutture di vendita, centri commerciali, sale gioco (ai sensi del vigente Regolamento comunale di riferimento); attività agricole (punto 3 della Tabella A).

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989

10% della SL

norme particolari

Per gli ambiti identificati con il simbolo * negli elaborati del Piano delle Regole la modalità di attuazione è: pianificazione attuativa [art. 1, comma 7 delle NdP]. Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura di 60,00 mq ogni 100,00 mq di SL da realizzare e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 6 delle NdP.

SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 3 - Ambiti a carattere prevalentemente produttivo

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. 3

Ambiti a carattere prevalentemente produttivo

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione = edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

parametri ed indici

IC = 2/3 o esistente

IF = 0,80 mq/mq o esistente

IPT = 15% o esistente

H = 15,00 m o esistente

distanze = artt. 4 delle NdP

tra i fabbricati = m 0,00 o m 15,00

dai confini = m 0,00 o m 5,00 (se il confine di proprietà è con funzioni residenziali, pubbliche o agricole = 10,00 m)

destinazioni non ammissibili

residenza (punto 1.1 della Tabella A) se superiore ai mq 150 di SL per ogni intervento non residenziale; servizi alla residenza (punto 1.2 della Tabella A); attività agricole (punto 3 della Tabella A).

dotazione di aree a parcheggio

20% della SL (nel caso di ampliamento da conteggiare solo sulla SL in aumento)

norme particolari

L'ampliamento delle attività esistenti può avvenire anche mediante la realizzazione di edifici a sestanti rispetto agli edifici esistenti.

Per comprovate esigenze tecnologiche sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici. In tal caso si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale.

SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 4 - Attrezzature pubbliche e di uso pubblico

SCHEDA D'AMBITO

scheda n. 4

Attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico

INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a NUOVA COSTRUZIONE - da lettera a) a lettera e) dell'art. 27, L.R. 12/05 - compresa la nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione, compreso convenzionamento e project financing

parametri ed indici

IC = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione,

IF = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

IPT = definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

H max = definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla eventuale convenzione

Distanze = art. 4 delle NdP

tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili

Tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico (punto 4 della Tabella A), le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989

definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

norme particolari

In tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,30 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato a carattere prevalente residenziale e/o nei comuni contermini interessati dalla delocalizzazione.

SCHEDA D'AMBITO - scheda n. 5 - Beni culturali vincolati

SCHEDA D'AMBITO

Beni culturali vincolati

scheda n. 5

INTERVENTI AMMESSI = RESTAURO - lettera c) dell'art. 27, LR 12/05

modalità di attuazione = edilizio diretto [art. 1, comma 7 delle NdP]

parametri ed indici

IC = esistente

IF = esistente

IPT = esistente

H max = esistente - **H min** = esistente

Distanze = art. 4 delle NdP

tra i fabbricati = esistente

dai confini = esistente

da strada = esistente

destinazioni non ammissibili

attività artigianali produttive e terziarie (punto 2 della Tabella A); attività agricole (punto 3 della Tabella A)

dotazione di aree a parcheggio oltre a quanto richiesto dalla L. 122/1989

nessuna

norme particolari

qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22.1.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo; sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/05 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05; le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA APC 1



INDICAZIONI PROGETTUALI

Collegamento verticale

E' necessario un collegamento verticale che unisca Via Rossini con Via Puccini, aprendosi poi verso l'area verde soprastante, creando un verde urbano lineare con zone piantumate e zone di gioco e relax. E' possibile prevedere la realizzazione anche di un'area gioco per i cani.



Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. E' da preferire una distribuzione che massimizzi lo sfruttamento dell'energia solare



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 4.200,00 mq
SL prevista	max 3.000,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 2.000,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 1.260,00 mq
Altezza (H)	max 11,00 m
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 700,00 mq verde pubblico attrezzato min 3.100,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

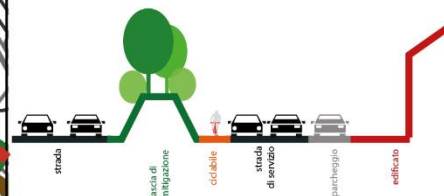
A carico dell'intervento si prescrive la realizzazione gratuita delle opere pubbliche previste (parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato); pertanto queste opere di urbanizzazione non sono oggetto di realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.



INDICAZIONI PROGETTUALI

Ridurre impatti infrastrutture esistenti

E' necessario che vengano realizzate delle barriere di mitigazione tra Via Galileo Galilei e l'ambito di intervento, anche isolando le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo. Sono da preferire soluzioni di ingegneria naturalistica ed adeguate piantumazioni a medio-alto fusto

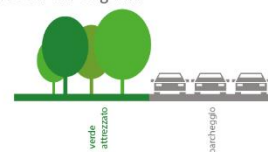


Realizzazione di opere stradali e/o ciclabili

Banchina

Spazi pubblici di collegamento

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali, un'area verde pubblica attrezzata e un collegamento ciclopedonale verde con Via Gagarin.



Medio-bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 3 piani con eventuale 4° piano nel sottotetto.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	8.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 4.500,00 mq
SL prevista	max 3.500,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 2.300,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 1.000,00 mq
Altezza (H)	max 14,00 m
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 900,00 mq verde pubblico attrezzato min 1.500,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

A carico dell'intervento si prescrive la realizzazione gratuita della rotatoria in Via Galileo Galilei. Pertanto questa opera di urbanizzazione extra-comparto non potrà essere oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti. L'accesso alle superfici fondiaria non potrà avvenire direttamente da Via Galileo Galilei. E' prevista la concessione gratuita dell'area extra-comparto per la realizzazione di opere stradali e/o ciclabili.

L'Amministrazione comunale si riserva di richiedere opere in sostituzione della realizzazione della rotatoria.

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA APC 3



INDICAZIONI PROGETTUALI

Spazi pubblici

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali e di un'area verde pubblica.



Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. E' da preferire una distribuzione che massimizzi lo sfruttamento dell'energia solare



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	2.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 1.150,00 mq
SL prevista	max 800,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 390,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 400,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 mq
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 350,00 mq verde pubblico min 1.000,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

A carico dell'intervento si prescrive la realizzazione gratuita delle opere pubbliche previste (parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato); pertanto queste opere di urbanizzazione non sono oggetto di realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

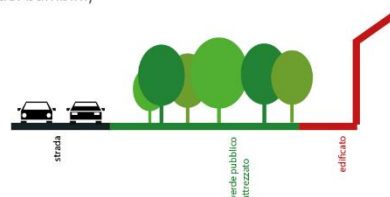
SCHEMA APC 4



INDICAZIONI PROGETTUALI

Mitigazione ed aree verdi

Si prevede la realizzazione di un'ampia area verde attrezzata destinata sia a creare una zona filtro a protezione dei nuovi insediamenti residenziali sia a dotare il quartiere di una zona per il gioco e il relax (è da preferire la realizzazione, al suo interno, di aree per il gioco del basket/pallavolo e per il gioco dei bambini)



Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegi la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. E' da preferire una distribuzione che massimizzi lo sfruttamento dell'energia solare



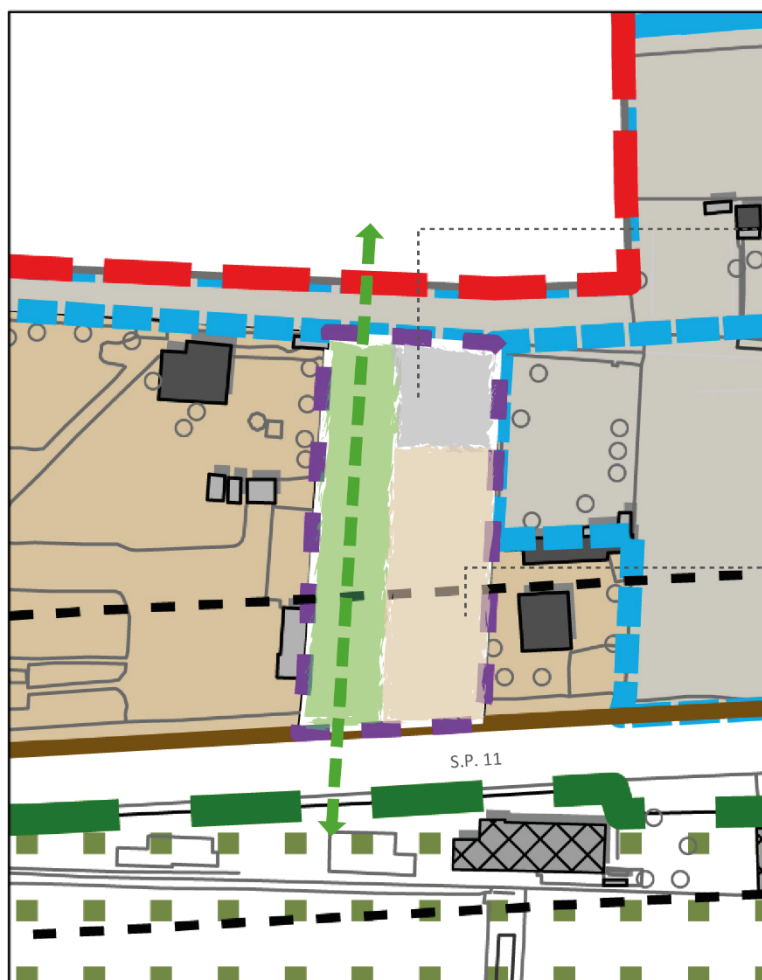
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	6.000,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 3.500,00 mq
SL prevista	max 2.000,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 1.200,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 1.100,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 ml
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 500,00 mq verde pubblico min 2.000,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

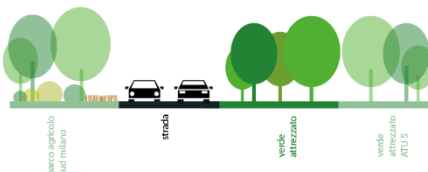
SCHEMA APC 5



INDICAZIONI PROGETTUALI

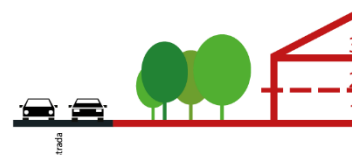
Spazi pubblici di collegamento

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali e di un'area verde pubblica che funga da collegamento ecologico tra S.P. 11 e l'area verde pubblica interna all'ATU 5



Medio-bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto.



PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	3.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 1.900,00 mq
SL prevista	max 950,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 950,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 570,00 mq
Altezza (H)	max 11,00 m
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 700,00 mq verde pubblico min 900,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

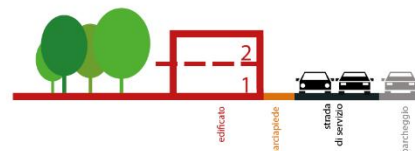
SCHEMA APC 6



INDICAZIONI PROGETTUALI

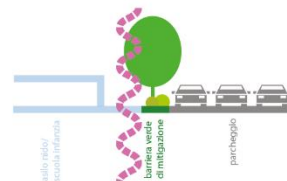
Bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni a bassa densità, in media 2 piani, che privilegino la realizzazione di aree verdi private, anche per garantire continuità ambientale ed ecologica. Da valutare la possibilità di edificazione in linea sul fronte stradale, come continuazione della cortina edilizia del tessuto urbano circostante.



Attenzione alle diverse utenze

Valutare mezzi per garantire una buona convivenza tra la residenza e il servizio scolastico adiacente. L'area parcheggio andrà quindi protetta, eventualmente con alberature, anche allo scopo di isolare le potenziali fonti di inquinamento acustico e disturbo visivo.



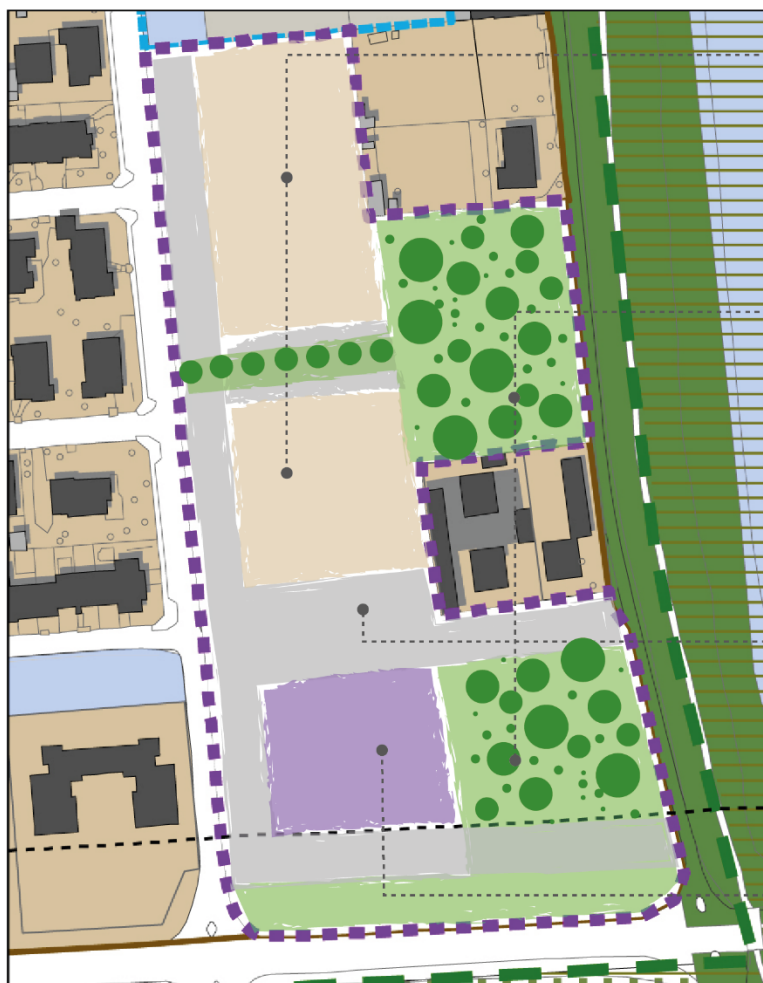
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	1.800,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 1.100,00 mq
SL prevista	max 550,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 350,00 mq
Superficie Permeabile (Sp)	min 400,00 mq
Altezza (H)	max 11,00 m
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 700,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA APC 7



INDICAZIONI PROGETTUALI

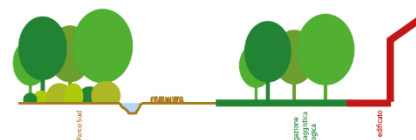
Residenziale medio-bassa densità

Si prevede il completamento del tessuto residenziale con edificazioni caratterizzate da una densità media/medio-bassa: in generale non superiore ai 2 piani con eventuale 3° piano abitabile nel sottotetto.



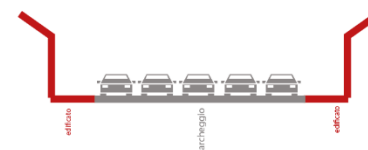
Mitigazione Parco Sud

Il completamento del tessuto residenziale dovrà porre attenzione alla presenza del Parco Agricolo Sud Milano. E' consigliabile che la progettazione preveda un'area ad alto valore paesaggistico-ecologico ed ambientale con la funzione di cuscinetto nei confronti dei possibili impatti negativi sul Parco Sud.



Spazi pubblici

Realizzare un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni residenziali.



Commerciale

Superficie fondiaria destinata alla localizzazione di attività a servizio della residenza, in particolare di attività di ristorazione.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale (St)	27.500,00 mq
Superficie fondiaria (Sf)	max 18.000,00 mq
SL residenziale prevista	max 5.700,00 mq
*commerciale (ristorazione) prevista	max 600,00 mq
Superficie coperta (Scop)	max 8.500,00 mq
Superficie permeabile (Sp)	min 5.400,00 mq
Altezza (H)	max 8,50 m
Destinazioni d'uso non ammesse	2 - 3 - 4 - 5 Tabella A
Aree in cessione	parcheggio pubblico min 3.260,00 mq verde ecologico min 6.240,00 mq

PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE

Si prevede che il processo di completamento del tessuto residenziale sia caratterizzato da marcati requisiti di compatibilità ambientale e paesaggistica e da una elevata qualità estetica delle soluzioni proposte: si prescrive pertanto che tutte le destinazioni residenziali (anche quelle in edilizia convenzionata) siano realizzate raggiungendo elevati standard di qualità architettonica, adottando opportuni accorgimenti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, geotermia,...) e il recupero delle acque piovane.

La realizzazione del parcheggio e la sistemazione dell'area a verde con marcati caratteri ambientali ed ecologici sarà a carico dell'intervento.

Potranno essere previste unità di intervento frazionate nel tempo purchè la prima unità in realizzazione preveda la contemporanea realizzazione di tutte le attrezzature pubbliche previste.

* in ordine all'area con destinazione commerciale, la presente scheda conferma i contenuti in ordine alla destinazione e agli indici previsti nel PGT adottato con deliberazione del C.C n. 14 del 13/04/2013. Per l'area commerciale, con relative pertinenze, è consentito presentare la richiesta di riedizione del titolo abilitativo, escludendo quindi la stessa dalla presentazione di piano attuativo.

ALLEGATO A – Disciplina della rigenerazione

Con delibera di C.C. n. 3 del 16.02.2021 avente ad oggetto “Individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di Rigenerazione urbana e territoriale (L.R. 12/2005, art.8 bis)”, è stata approvata apposita cartografia con individuazione degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, dando atto di prevedere per gli ambiti individuati - nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal P.G.T. - specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione specificate nel relativo documento programmatico contenente i criteri e le azioni da applicarsi alle diverse fattispecie, in linea con le politiche dell’Amministrazione Comunale, secondo i contenuti richiesti dall’art. 3 comma 1 lett. k) della L.R. 18/2019.

SCHEDA

Nel seguito sono definite specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione per gli ambiti della rigenerazione, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi.

Semplificazione tempi, costi, procedure	Interventi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi a. Implementazione della “Scrivania telematica” per l’utilizzo da parte dell’utente per il monitoraggio costante delle pratiche. b. Servizio di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l’attuazione di progetti di rigenerazione attraverso usi temporanei. Interventi di incentivazione economica e fiscale a. Dichiarazione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi. b. Nell’ipotesi in cui le opere necessarie all’uso temporaneo (adeguamento ai requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza) siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell’ambito, scomputo del costo di tali opere dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. c. Qualora le eventuali opere di urbanizzazione necessarie e indispensabili all’uso temporaneo siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell’ambito, scomputo del costo di tali opere dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. d. Lo scomputo delle opere di cui ai punti b. ed c. sarà calcolato sulla base del computo metrico presentato per le stesse, previa validazione da parte dell’Ufficio Tecnico; il valore dello scomputo sarà riportato nella convenzione stipulata per l’uso temporaneo per il quale è stato calcolato. e. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), il contributo di costruzione è ridotto nella misura e nelle modalità previste all’art. 43, comma 2-quater della L.R. 12/05, come stabilito dall’art. 4, comma 1, lettera c) della L.R. n. 18/2019. Interventi di promozione e assistenza a. Attivazione di sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori o aspiranti tali. b. Disponibilità all’organizzazione di incontri tra i proponenti di iniziative di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili per la valutazione
---	--

	preliminare della proposta di rigenerazione.
Rigenerazione urbana - Elevata qualità ambientale	Sarà valutato il profilo virtuoso delle proposte di rigenerazione nell'ambito dei centri storici che comprendano interventi di valorizzazione della componente naturale di scala urbana attraverso la rinaturalizzazione di aree urbane interstiziali e di connessione con la rete ecologica comunale.
Usi temporanei	1. Finalità Negli ambiti della rigenerazione, allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, è consentita l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi. 2. Caratteristiche degli usi temporanei - Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi, coerenza con il contesto territoriale e sociale, riconoscibilità e senso di appartenenza, replicabilità a livello temporale, sostenibilità a livello economico e ambientale e capacità di generazione di interesse. - Gli usi, comunque previsti dalla normativa statale, potranno essere in deroga al vigente strumento urbanistico. - L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati; per l'uso temporaneo potranno essere utilizzati anche spazi pubblici ed aree di pertinenza di edifici. - L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti e attrezzature tecnologiche. 3. Opere e servizi - Qualora l'uso temporaneo sia connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio convenzionato rilasciato nel rispetto delle norme edilizie e ambientali e dello strumento urbanistico vigente, salvo diverso uso. - L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della Legge Regionale 12/2005. 4. Convenzione - L'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione. - L'uso temporaneo è consentito, purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. - Il Comune nella convenzione potrà definire le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

	5. Vincoli ed esclusioni a. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento dei parchi e delle riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale. b. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo. c. L'Amministrazione si riserva di esaminare le richieste nel dettaglio per verificarne la coerenza con il contesto sociale.
Studi di fattibilità urbanistica e economico-finanziaria	Saranno da prevedere Studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria per gli interventi di rilevanza territoriale.
Contenuti dello studio di fattibilità	Per gli interventi di rilevanza territoriale potrà essere richiesto lo sviluppo di uno studio di fattibilità urbanistica ed una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione. Si intendono interventi di rilevanza territoriale le proposte di utilizzo economico che vedano il coinvolgimento di una molteplicità di azioni e/o di attori dei processi di rigenerazione e che si prevede possano avere un alto impatto socio-economico con processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale e/o con ambiti territoriali d'area vasta. I contenuti minimi di uno studio di fattibilità per gli ambiti della rigenerazione di rilevanza territoriale sono nel seguito descritti: 1. Inquadramento dell'area oggetto della proposta di rigenerazione a. stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta; b. verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati. 2. Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta: a. bacino d'utenza (comunale/sovracomunale); b. individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell'offerta attuale e di quella prevista. 3. Descrizione della proposta di rigenerazione: a. caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali; b. attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato c. valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell'intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce; d. rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali. 4. Cronoprogramma 5. Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale a. analisi costi-benefici 6. Convenzione a. elementi essenziali dello schema di contratto. Lo studio deve essere corredato da elaborati grafici e descrittivi in scala adeguata.