

Città di CUSANO MILANINO

Provincia di Milano _ Regione Lombardia



PGT_Piano di Governo del Territorio

lr 12/2005

norme tecniche di attuazione

Adozione con delibera di CC nr ___ in data ___

Pubblicazione in data ___

Approvazione con delibera di CC nr ___ in data ___

Pubblicazione sul BURL in data ___

il Sindaco: Sergio Ghisellini

l'Assessore : Monica Maria Moroni

il Segretario Generale: Chiarina Carmela Urbano

il Dirigente dell'Area Tecnica: Angela Danila Scaramuzzino

i Progettisti: Sergio Dinale (D:RH)

Alessandro Oliveri

Alessandra Saraco

REVISIONE DEL 15 LUGLIO 2011

staff tecnico

progettisti incaricati



Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Alessia Semenzato
Enrico Robazza

con
Kristiana D'Agnolo

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

+



Alessandro Oliveri

+

Alessandra Saraco

il dirigente dell'area tecnica

Angela Danila Scaramuzzino

il responsabile di procedimento PGT

Carmine Natale

responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Risorse Produttive

l'autorità procedente

il dirigente dell'area sviluppo e gestione del territorio

Angela Danila Scaramuzzino

l'autorità competente per la VAS

il dirigente dell'area polizia locale, protezione civile e tutela ambientale

Ezio Villa

consulente per la VAS

Angelo Rocchi

indice

SEZIONE 1	DISPOSIZIONI GENERALI	6
	<i>Articolo 1</i> Natura delle disposizioni normative	7
	<i>Articolo 2</i> Modalità di modifica delle disposizioni normative	7
	<i>Articolo 3</i> Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe	7
SEZIONE 2	DEFINIZIONI E DISCIPLINE COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	8
CAPO I	Definizioni comuni	9
	<i>Articolo 4</i> Definizioni urbanistiche ed edilizie	9
	<i>Articolo 5</i> Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione	13
CAPO II	Usi del territorio	14
	<i>Articolo 6</i> Classificazione delle funzioni e degli usi	14
CAPO III	Vincoli, tutele, disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale	18
	<i>Articolo 7</i> Vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore	18
	<i>Articolo 8</i> Vincoli, fasce di rispetto, ambiti di tutela, disposizioni sovracomunali	18
CAPO IV	Sensibilità paesaggistica	21
	<i>Articolo 9</i> Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti	21
SEZIONE 3	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI CONSOLIDATI _ DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	22
CAPO I	Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano delle Regole	23
	<i>Articolo 10</i> Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti consolidati del Piano delle Regole	23
	<i>Articolo 11</i> Riferimento alla cartografia e agli elaborati di piano	23
	<i>Articolo 12</i> Criteri generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti consolidati del Piano delle Regole	23
	<i>Articolo 13</i> Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	25
	<i>Articolo 14</i> Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti	25
	<i>Articolo 15</i> Disciplina delle dotazioni private	25
	<i>Articolo 16</i> Disciplina dell'onerosità degli interventi	26
	<i>Articolo 17</i> Disciplina per gli edifici in contrasto con le norme di zona	26
CAPO II	Disciplina dei tessuti consolidati urbani	27
	<i>Articolo 18</i> Classificazione del territorio consolidato	27
	<i>Articolo 19</i> Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di antica formazione	27
	<i>Articolo 20</i> Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di interesse paesaggistico	28
	<i>Articolo 21</i> Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità esito di processi unitari	29
	<i>Articolo 22</i> Tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità di interesse paesaggistico	29

<i>Articolo 23</i>	<i>Tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità non omogenei</i>	30
<i>Articolo 24</i>	<i>Tessuti a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità</i>	30
<i>Articolo 25</i>	<i>Tessuti a prevalente destinazione residenziale con obbligo di convenzione</i>	31
<i>Articolo 26</i>	<i>Tessuti a destinazione produttiva a media trasformabilità</i>	32
<i>Articolo 27</i>	<i>Tessuti a destinazione produttiva ad alta trasformabilità</i>	32
CAPO III	Disciplina delle aree non urbanizzate	34
<i>Articolo 28</i>	<i>Aree agricole</i>	34
<i>Articolo 29</i>	<i>Aree di interesse ambientale e paesaggistico</i>	34
<i>Articolo 30</i>	<i>Aree non trasformabili</i>	34
CAPO IV	Disciplina generale del settore commerciale	35
<i>Articolo 31</i>	<i>Disciplina del settore commerciale</i>	35
CAPO V	Disciplina per gli ambiti interessati da trasformazione urbanistica	36
<i>Articolo 32</i>	<i>Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati</i>	36
<i>Articolo 33</i>	<i>Disciplina per gli ambiti di trasformazione</i>	36
SEZIONE 4	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI E ATTREZZATURE _ DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	37
CAPO I	38	
CAPO II	Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano dei Servizi	38
<i>Articolo 34</i>	<i>Ambito di applicazione delle disposizioni per gli ambiti consolidati del Piano dei Servizi</i>	38
<i>Articolo 35</i>	<i>Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano</i>	38
<i>Articolo 36</i>	<i>Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi</i>	38
CAPO III	Disciplina dei servizi localizzati	39
<i>Articolo 37</i>	<i>Disposizioni generali</i>	39
<i>Articolo 38</i>	<i>Aree per servizi alla persona</i>	39
<i>Articolo 39</i>	<i>Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico</i>	40
<i>Articolo 40</i>	<i>Aree per servizi tecnologici e ambientali</i>	41
<i>Articolo 41</i>	<i>Aree per servizi alla mobilità</i>	41
CAPO IV	Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa	43
<i>Articolo 42</i>	<i>Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole</i>	43
<i>Articolo 43</i>	<i>Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano</i>	43
CAPO V	Modalità attuative dei servizi	45
<i>Articolo 44</i>	<i>Aree per servizi di competenza comunale</i>	45
<i>Articolo 45</i>	<i>Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni</i>	45
<i>Articolo 46</i>	<i>Aree per servizi con vincolo di destinazione</i>	46
<i>Articolo 47</i>	<i>Aree per servizi negli ambiti di trasformazione</i>	46
CAPO VI	Disposizioni finali	47
<i>Articolo 48</i>	<i>Norme finali</i>	47
SEZIONE 5	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	48
CAPO I	Disciplina generale del Documento di Piano e degli ambiti di trasformazione	49
<i>Articolo 49</i>	<i>Contenuti e ambito di applicazione della disciplina del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione</i>	49

<i>Articolo 50</i>	<i>Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 51</i>	<i>Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>49</i>
<i>Articolo 52</i>	<i>Contenuti e finalità delle schede di indirizzo per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>52</i>
CAPO II	Disciplina specifica degli ambiti di trasformazione	54
<i>Articolo 53</i>	<i>Individuazione degli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>54</i>
<i>Articolo 54</i>	<i>Ambito di Trasformazione 1. Via Alessandrina – via Stelvio.....</i>	<i>55</i>
<i>Articolo 55</i>	<i>Ambito di Trasformazione 2. Via Isonzo – Seveso.....</i>	<i>56</i>
<i>Articolo 56</i>	<i>Ambito di Trasformazione 3. Via Zucchi</i>	<i>57</i>
<i>Articolo 57</i>	<i>Ambito di Trasformazione 4. Nuova stazione ferroviaria</i>	<i>58</i>
<i>Articolo 58</i>	<i>Ambito di Trasformazione 5. Via Sormani – viale Unione.....</i>	<i>59</i>
<i>Articolo 59</i>	<i>Ambito di Trasformazione 6. Via Sormani – via Bellini</i>	<i>60</i>
APPENDICE 1. ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		61

SEZIONE 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Natura delle disposizioni normative

Le disposizioni delle presenti norme si articolano in:

a. Disposizioni di competenza comunale esclusiva.

Sono di competenza comunale esclusiva:

- le disposizioni contenute nei titoli I e II della Sezione 2;
- le disposizioni della Sezione 3;
- le disposizioni della Sezione 4.

b. Disposizione di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche interessate alla formazione del procedimento.

Sono di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche:

- le disposizioni della Sezione 5;
- le disposizioni contenute nei titoli III e IV della Sezione 2.

Articolo 2 Modalità di modifica delle disposizioni normative

La modifica delle disposizioni delle presenti norme si attua come segue.

a. Disposizioni di competenza comunale esclusiva:

- seguono le disposizioni legislative vigenti relative al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole,
- non sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

b. Disposizione di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche interessate alla formazione del procedimento:

- seguono le disposizioni legislative vigenti relative al Documento di Piano,
- sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Articolo 3 Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe

1. Le prescrizioni in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali, ovunque contenute, sono prevalenti su quelle del PGT.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni il rinvio s'intende riferito alle nuove sopravvenute disposizioni stesse.

3. Il PGT si attua unitamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica i cui elaborati cartografici e disposizioni normative ne costituiscono parte integrante.

4. Il PGT si attua unitamente ai regolamenti comunali e agli eventuali studi e piani di settore.

5. In particolare il PGT si attua unitamente al Regolamento Edilizio il quale detta disposizione relativamente a:

- tipologie e strumenti di intervento, modalità attuative, procedure
- materiali e tecniche costruttive degli edifici
- materiali e forme delle recinzioni
- modalità di intervento e valorizzazione delle aree a verde
- criteri specifici di intervento per l'insediamento degli edifici in funzione dei diversi usi e per la sistemazione dei relativi spazi non edificati
- risparmio energetico
- risparmio idrico

6. Le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio comportano la modifica – ex articolo 28 della L.R. 12/2005 – dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal Regolamento Edilizio vigente, che continua ad applicarsi per tutte le parti non in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio e dei piani attuativi che ne discendono.

7. Sono ammesse deroghe alle norme del PGT solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

8. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PGT prevalgono:

- tra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio,
- tra le tavole e le norme, queste ultime.

SEZIONE 2 DEFINIZIONI E DISCIPLINE COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAPO I **Definizioni comuni**

Articolo 4 **Definizioni urbanistiche ed edilizie**

Le definizioni, le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati negli atti del PGT sono definiti come segue:

Ambito di trasformazione

Si definisce *Ambito di trasformazione* l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Documento di Piano, si attua esclusivamente con un Piano Urbanistico Attuativo, preliminare ai successivi interventi edilizi.

Superficie territoriale di intervento

Si definisce *Superficie territoriale di intervento* la superficie complessiva dell'area interessata da interventi unitari da realizzare mediante piani attuativi.

La Superficie territoriale di intervento comprende tutte le aree destinate all'edificazione e quelle necessarie per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche (Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione).

In tale superficie sono computabili quindi le aree che sono destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con eventuale esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, salvo diverse e particolari disposizioni contenute nelle schede delle singole aree di trasformazione.

Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione

Si definisce *Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione* la superficie dell'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale nell'ambito dell'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione.

La quantificazione della Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione è stabilita dal Piano dei Servizi in relazione al fabbisogno generato dalle attività e/o destinazioni d'uso previste.

Nella Sezione 5 delle presenti norme tecniche possono essere individuate prescrizioni di tipo qualitativo in relazione alla Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione.

Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di trasformazione

L'*Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di trasformazione* misura nel rapporto mq su mq la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata superficie territoriale. Da tale quantità massima è esclusa la Slp relativa ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

L'indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione si articola in:

- indice di utilizzazione base.
- indice di utilizzazione negoziabile.

Nella sezione 5 delle presenti norme sono definiti i criteri per l'utilizzo dell'indice negoziabile.

Area consolidata

Si definisce *Area consolidata* l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio si attua con intervento di edificazione diretto ovvero mediante Permesso di costruire, Denuncia di inizio attività (DIA) o Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), fatto salvo i casi esplicitamente indicati nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi per i quali è obbligatoria la stesura di strumento urbanistico attuativo.

Area di pertinenza di un edificio

Per *Area di pertinenza di un edificio* o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita, utilizzata per l'edificabilità ossia per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici o di eventuali Piani Attuativi, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o già rilasciato.

Non sono ammessi frazionamenti dei lotti già considerati ai fini dell'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi così come definiti dal titolo abilitativo che ha dato origine all'edificazione qualsiasi sia lo strumento urbanistico che l'ha determinata; in ogni caso non sono ammessi frazionamenti successivi al 1 luglio 1994.

L'area di pertinenza territoriale o fondiaria relative agli edifici o manufatti edilizi (esistenti o da realizzare) e utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici non può più essere utilizzata a tali fini se non per saturare l'edificabilità massima consentita.

L'area di pertinenza dev'essere utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi del PGT in tutti i casi di intervento di edificazione diretto (permesso di costruire o altro titolo abilitativo. Nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Attuativi l'area di pertinenza deve essere individuata nel Piano Attuativo stesso. A tali fini l'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire (o altri titoli abilitativi) o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.

Gli edifici ed i manufatti edilizi realizzati secondo gli indici urbanistici del PGT o di eventuali piani attuativi restano vincolati alle rispettive aree di pertinenza computate anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. Il suddetto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o dei manufatti edilizi a cui si riferisce.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, l'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio può comprendere anche aree di proprietà di terzi confinanti purché questo risulti da apposito atto di asservimento e di cessione della capacità edificatoria da trasciversi nei registri immobiliari, corredato dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.

Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate

L'*Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate* misura nel rapporto mq su mq la quantità massima di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata Superficie edificabile delle aree consolidate.

Superficie coperta

Per *Superficie coperta* si intende l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione soprastante con esclusione:

- per gli edifici a destinazione produttiva: dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, dei manufatti costituenti impianti di depurazione dei residui dell'attività produttiva insediata, delle tettoie e sporti di gronda sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m. dal filo esterno del muro perimetrale (oltre tale limite vengono conteggiati nella superficie coperta per l'intera estensione);

- per gli edifici a destinazione diversa da quella produttiva: delle parti aggettanti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi), sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m. dal filo esterno del muro perimetrale (oltre tale limite vengono conteggiati nella superficie coperta per l'intera estensione).

Sono considerate nel computo della superficie coperta anche le parti completamente interrato degli edifici se esterne al perimetro dell'edificio soprastante.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta i pergolati, i gazebo o simili realizzati all'interno dei giardini, le piscine e le vasche all'aperto, i manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche, i ricoveri esterni per la raccolta differenziata dei rifiuti.

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

Rapporto di copertura

Il *Rapporto di copertura* definisce in mq la quantità massima di superficie coperta dell'Area di pertinenza di un edificio espressa in percentuale.

Nell'ambito dei piani attuativi la verifica relativa al rapporto di copertura deve essere sempre effettuata singolarmente per ciascuna area di pertinenza dell'edificio come risulta dal piano attuativo stesso.

Superficie Lorda di Pavimento

Per *Superficie lorda di pavimento (Slp)* si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi nonché, limitatamente alle destinazioni produttive, delle altre superfici coperte come sopra disciplinate.

Sono escluse dal computo della Slp:

- le superfici destinate al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra e di accesso, fino alla concorrenza della dotazione minima di aree a parcheggio previste dalle presenti norme e dalle disposizioni di legge;
 - i locali tecnici (ossia a titolo esemplificativo i locali necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta o lo sgombero delle immondizie, i locali di sgombero da adibire al deposito dei materiali per la manutenzione dell'edificio, i locali per il ricovero delle biciclette), compresi i vani scala e gli ascensori, fino alla mezzera dei muri in comue con i vani abitabili;
 - le superfici destinate a servizi comuni il cui uso per funzioni di interesse pubblico (compresa l'edilizia residenziale pubblica) sia convenzionato con il Comune;
 - le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici esistenti che ne siano sprovvisti, ove fosse adeguatamente dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
 - limitatamente agli edifici con destinazione diversa da quella produttiva ed esclusivamente nei piani interrati, le superfici destinate a cantine al servizio delle unità immobiliari, ai servizi tecnici (compresi eventuali servizi igienici) e ai depositi dei fabbricati purché senza caratteristiche di agibilità e senza presenza continuativa di persone;
 - limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, gli aggetti aperti, le logge e le terrazze, i portici;
 - limitatamente agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, i sottotetti praticabili e destinati o utilizzati esclusivamente come spazi accessori o di servizio degli alloggi nonché i sottotetti non accessibili purché questi siano stati autorizzati o siano oggetto di sanatoria;
 - limitatamente agli edifici con destinazione residenziale, i soppalchi ricavati all'interno dei locali dell'alloggio dei quali non occupino più di 1/3 della superficie complessiva netta, purché aperti sul lato più lungo e purché l'ambiente soprastante il soppalco risulti di altezza netta non superiore a m. 2,10.
- Nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale la superficie dei sottotetti praticabili non sono conteggiati ai fini della Slp se di altezza media ponderale inferiore a 2,40.

Altezza degli edifici

E' la distanza tra la quota del piano di campagna (terreno naturale), o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano agibile (se orizzontale) o della media delle altezze (se inclinato).

Volume

Il *Volume* degli edifici si ricava moltiplicando la Slp per l'altezza.

Ai fini del calcolo del volume l'altezza è così definita:

- per gli edifici residenziali essa è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza di interpiano, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili. Per piani interrati sporgenti oltre m. 1,20, misurata all'intradosso del primo solaio fuori terra, dalla quota del marciapiede verrà conteggiata nel volume solamente la parte eccedente tale quota;
- per gli edifici non residenziali il volume si ricava moltiplicando la Slp per l'altezza di interpiano cioè per la differenza di quota tra la quota di intradosso del solaio di pavimento e quella del solaio di copertura. Al solo fine del calcolo della superficie da destinare a parcheggi pertinenziali tale altezza è fissata convenzionalmente nella misura di m 3 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza di interpiano.

Distanze: disposizioni generali

Le distanze tra gli edifici e gli altri edifici, tra gli edifici e i confini di proprietà, tra gli edifici e i confini stradali si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale tra la superficie esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto di corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di 1,50, m (così come nella definizione di Superficie coperta), e detti riferimento.

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

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.)
- ai manufatti completamente interrati e fatte salve le norme di legge;
- ai muri di cinta inferiori a 2,5 m.;
- ai manufatti da giardino (pergolati, gazebo, ecc. purché inferiori a 2,5 m.;
- alle piscine all'aperto;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, canine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Le discipline delle distanze non si applica per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Distanza tra edifici

Le distanze tra gli edifici nei casi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralti è definita nell'art. 9 del DM 1444/68.

Ai fini dell'applicazione del DM 1444/68 corrispondono alle zone A gli ambiti classificati come "Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di antica formazione"; corrispondono alle zone C tutti gli ambiti oggetto di pianificazione urbanistica attuativa.

Nel caso in cui si confrontino pareti cieche la distanza minima è stabilita dal Codice Civile.

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

Distanza degli edifici dai confini di proprietà

La distanza minima degli edifici di nuova costruzione, di ampliamenti e di sopralti è pari a 5 m. Sono ammesse riduzioni al limite come stabilito nel limite delle disposizioni di legge e fermo restando il rispetto della distanza tra gli edifici come sopra definita. In questo caso il rilascio del titolo abilitativo è preordinato alla presenza di specifico atto trascritto che deve essere consegnato all'amministrazione comunale.

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

Distanza minima degli edifici dal confine stradale

E' la distanza dal confine stradale come definito dal Codice della Strada. La distanza minima degli edifici dal confine stradale è stabilita in m. 5.

La distanza minima come sopra definita può essere ridotta nel caso di allineamento espressamente previsto negli elaborati grafici del PGT e nel caso di interventi negli ambiti classificati come gli ambiti classificati come "Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di antica formazione".

Al fine del raggiungimento delle distanze minime sono computabili gli spazi pedonali ed il parcheggio ricavati su proprietà privata, di cui si sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o l'asservimento ad uso pubblico.

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

Superficie drenante

Si definisce Superficie drenante la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione su suolo ed in sottosuolo e priva di pavimentazioni impermeabili. La quantità minima di superficie drenante è specificata per ciascun ambito del territorio consolidato.

Cabine elettriche

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia debbono essere oggetto di Permesso di Costruire; al fine del suo rilascio, le cabine:

- non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto;
- possono essere costruite sul confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni e nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla normativa in materia (Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 e s.m. e i.).

Articolo 5 **Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione**

Fermo restando che la Perequazione urbanistica, la Compensazione urbanistica e le Misure di incentivazione sono definite dalle disposizioni in materia, negli atti del PGT per:

- Perequazione urbanistica si intende l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del comune delle aree destinate alla realizzazione dei servizi nella quantità definita nel Piano dei Servizi e con le eventuali indicazioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione.

La Perequazione urbanistica interessa le previsioni del Documento di Piano ed è ottenuta negli Ambiti di Trasformazione applicando lo stesso Indice di utilizzazione del suolo all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le superfici lorde di pavimento consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa;

- Compensazione urbanistica si intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in SIp), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area interessata dalla destinazione a servizio. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

La Compensazione urbanistica interessa tutti gli atti del PGT e si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Sezioni 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione;

- Misure di incentivazione si intende l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di SIp nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005.

I livelli di incentivazione sono articolati in:

- livello 1: corrisponde alla classe energetica A+ o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente che potranno essere definite da apposito regolamento comunale,

- livello 2: corrispondente alla classe energetica A o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente che potranno essere definite da apposito regolamento comunale, Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello 1 nella misura del 15%;

- per il livello 2 nella misura del 10%.

Gli incrementi di SIp derivanti da misura di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani.

Le Misure di incentivazione interessano tutti gli atti del PGT e si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Sezioni 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione.

Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento.

CAPO II Usi del territorio

Articolo 6 Classificazione delle funzioni e degli usi

1. Negli atti del PGT, per ciascun ambito, consolidato o in trasformazione, sono indicate le funzioni (o vocazioni funzionali), e gli usi principali e gli usi accessori e gli usi compatibili, fermo restando che questi ultimi possono essere soggetti a particolari prescrizioni o condizioni limitative secondo quanto indicato nei suddetti atti. Negli atti del PGT, per ciascun ambito, consolidato o in trasformazione, sono indicati gli usi non ammessi.

2. Si intendono come parte integrante dell'uso principale le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa (ad es.: l'ufficio all'interno dell'unità commerciale; l'ufficio o la mensa o lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva; l'attività professionale all'interno della propria abitazione), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto.

3. Negli atti del PGT, ed in particolare nel Piano dei Servizi, sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria, comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.

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

E' ammessa la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti.

5. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del PGT, negli atti e negli elaborati allegati al Permesso di costruire, alla Denuncia di inizio attività, alla Segnalazione certificata di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sotto riportati.

6. Le funzioni (o vocazioni funzionali) e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune sono definiti ed articolati come in appresso specificato.

Funzione residenziale (R)

Nel PGT la funzione residenziale è distinta nei seguenti usi:

- R1** *Residenza libera*
Comprende le abitazioni/residenze a libero mercato.
- R2** *Residenza convenzionata*
Comprende le abitazioni/residenze la cui vendita o locazione è disciplinata da convenzione.
- R3** *Edilizia Residenziale Pubblica*
Comprende le abitazioni/residenze riconducibili alla quota di funzione residenziale computabile come servizio. L' Edilizia Residenziale Pubblica è disciplinata dal Piano dei Servizi.

Funzione commerciale (T)

Nel PGT la funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

- T1** *Esercizi di vicinato*
Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.
- T2** *Medie strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq.
Gli esercizi di vicinato classificate come Medie strutture di vendita si articolano in
MSV 1: fino a 800 mq di superficie di vendita
MSV 2. da 800 a 2.500 mq di superficie di vendita
- T3** *Grandi strutture di vendita*
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq.
- T4** *Attività di somministrazione di alimenti e bevande*
Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.
- T5** *Attività di vendita all'ingrosso*
Si intende l'attività di vendita svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e senza trasformazione delle merci stesse.
- T6** *Strutture di vendita organizzate in forma unitaria*
Per strutture di vendita organizzate in forma unitaria si intende una media o una grande struttura di vendita inserite in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato, anche composto da più edifici in aree contigue, con spazi e servizi distributivi funzionali e gestiti anche unitariamente (centri commerciali tradizionali e/o multifunzionali, factory outlet centre, parchi commerciali).
- T7** *Strutture della logistica*
Si intendono gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni manufatti.

Funzione direzionale (D)

Nel PGT la funzione direzionale/terziaria è distinta nei seguenti usi:

- D1** *Attività professionali e assistenziali*
Si intendono le attività professionali e i servizi alla persona, comprendono: gli uffici; gli studi professionali; gli studi medici; i centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute; i centri culturali, ricreativi, politici e sindacali
- D2** *Attività direzionali*
Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie, comprendono: il credito; le assicurazioni; l'intermediazione finanziaria; il marketing; la comunicazione; le attività similari.

Funzione produttiva (P)

Nel PGT la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi:

- P1** *Artigianato di servizio*
Si intendono tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto).
- P2** *Artigianato produttivo e industria*
Si intendono tutti i tipi di attività produttive di carattere artigianale e industriale.
- P3** *Depositi a cielo aperto*
Si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Slp, per ogni insediamento.

Per la realizzazione di depositi a cielo libero è sempre prescritta la sistemazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m. di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m. ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde. Per gli spazi per deposito destinati ad esposizioni di merci con o senza vendita (roulottes, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.) tale disposizione deve essere temperata con l'esigenza di visibilità dei prodotti esposti.

Funzione agricola (A)

Nel PGT la funzione agricola è distinta nei seguenti usi:

A1 *Abitazioni agricole*

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

A2 *Fabbricati di servizio*

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

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

A3 *Strutture per allevamenti aziendali*

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

A4 *Strutture per colture aziendali in serra*

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

Funzione ricettiva (H)

Nel PGT la funzione ricettiva è distinta nei seguenti usi:

H1 *Attrezzature alberghiere*

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

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

H2 *Attrezzature extralberghiere*

A solo titolo esemplificativo si intendono strutture ricettive extra alberghiere: le attività di affittacamere, le locande, i Bed&Breakfast, gli appartamenti turistici, le foresterie per turisti, le case religiose di ospitalità, le residenze d'epoca

H3 *Attività ricettive all'aria aperta*

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

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale

I servizi e le attrezzature si articolano in:

- *Servizi e attrezzature pubbliche*: si intendono le attrezzature di proprietà pubblica (del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di altri Enti pubblici) e i servizi gestiti da Amministrazioni Pubbliche.

- *servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale*: si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà pubblica o gestiti da Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono disciplinati da specifiche convenzioni finalizzate a regolamentare le modalità di erogazione dei servizi, l'eventuale fruizione pubblica, la durata temporale minima del servizio.

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

CAPO III Vincoli, tutele, disposizioni derivanti dalla disciplina sovracomunale

Articolo 7 Vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico e del Reticolo Idrico Minore

1. I vincoli derivanti dallo Studio geologico, idrogeologico e sismico sono individuati negli elaborati dello Studio geologico. Le relative disposizioni normative sono contenute nello Studio geologico, idrogeologico e sismico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
2. Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuate le classi di fattibilità geologica delle trasformazioni.
3. In caso di contrasto tra le cartografie del Piano di Governo del territorio e quelle dello Studio geologico prevalgono queste ultime.
4. Per il reticolo idrico valgono le prescrizioni della normativa vigente in materia e le disposizioni contenute nello Studio geologico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Articolo 8 Vincoli, fasce di rispetto, ambiti di tutela, disposizioni sovracomunali

1. I vincoli, le fasce di rispetto e gli ambiti di tutela che insistono sul territorio comunale sono individuati negli elaborati del Piano di Governo del Territorio. In riferimento alle indicazioni grafiche valgono le indicazioni e prescrizioni di seguito riportate.

Zona di rispetto ferroviario

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria, esistente o da modificare, le relative opere, edifici, manufatti, attrezzature di servizio all'esercizio ferroviario.

La fascia di rispetto, indicativamente rappresentata negli elaborati del Piano di Governo del Territorio, si estende per una profondità di m. 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Alla fascia così individuata si applicano le disposizioni del DPR n°753/80.

Zona di rispetto cimiteriale

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

Qualora le zone di rispetto cimiteriale comprendano parti di lotti edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

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

Zona di rispetto stradale

In queste fasce è vietata la realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche a carattere provvisorio.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione, senza alcun aumento della volumetria.

Quando le zone di rispetto autostradale comprendono parti di lotti edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi realizzabili sulla restante parte del lotto.

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

Zona di tutela aeroportuale

In questa zona si applicano le disposizioni della Legge 58/63.

Fascia di rispetto della sponda del Seveso

Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio è individuata la fascia di salvaguardia delle sponde del torrente Seveso, vigente in forza dell'art. 96 del RD 523/1904.

All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del decreto citato e precisamente:

- a) entro la fascia di m 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
 - gli scavi;
- b) entro la fascia di m. 4 dai limiti come sopra definiti sono vietati:
- le piantagioni;
 - lo smovimento di terreno.

Sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato decreto.

Gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti all'art. 27, comma 1, della LR 12/05.

Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile oppure sui lotti adiacenti.

Ai sensi dell'art. 115 del DLgs 152/2006 vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

Fascia di vincolo di polizia idraulica del canale terziario Villorosi

In tale fascia si applicano le disposizioni del Regio Decreto 523/1904 e le disposizioni dello Studio sul Reticolo Idrico Minore.

Entro la fascia di m. 6 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:

- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
- gli scavi.

Pozzi e relative zone di tutela

Alle zone di tutela assoluta, prevista dal D.Lgs. 152/2006, art. 94, comma 3, aventi una estensione di almeno m.10 di raggio, è attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs. 152/2006 art. 94 comma 4. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica. L'attuazione degli interventi di cui al comma 4 dell'art.94 del D.Lgs 152/2006 deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni regionali di cui alla DGR n. 7/12693 del 10/04/2003.

Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004

Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuati come beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti edifici:

- immobile di inizio secolo XX,
- Santuario della Madonna,
- fabbricato rustico dirimpetto alla villa Carones.

Per tali edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro fermo restando le disposizioni dei decreti di vincolo e le disposizioni del D.Lgs 42/2004.

Edifici di interesse storico

Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuati come edifici di interesse storico da tutelare i seguenti edifici:

Cusano

- Villa Venini,
- Edificio Comunale di via Zucchi angolo via Italia,
- Biblioteca comunale ed ex asilo infantile,
- Palazzine uffici delle ex industrie Gerli

Milanino

- Chalet del tennis,
- Edificio dell'acqua potabile (all'interno della Città Giardino),

- Casa pensione (all'interno della Città Giardino).

Per tali edifici sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Gli usi ammessi sono quelli definiti dalla normativa della zona entro la quale gli edifici sono inseriti.

Città Giardino di Milanino

Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio è individuata l'ambito della Città Giardino di Milanino. Per tale zona valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 e della Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 10 febbraio 2010 n° 8/II369 oltre che le disposizioni di cui alla sezione 3 delle presenti norme tecniche di attuazione.

2. Le aree del territorio comunale interessate da disposizioni derivanti da strumentazione sovracomunale sono individuati negli elaborati del Piano di Governo del Territorio. In riferimento alle indicazioni grafiche valgono le indicazioni e prescrizioni di seguito riportate.

Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villorosi

Per le aree interessate dal perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale Grugnotorto Villorosi, riconosciuto dalla DGR n° 6/46253 del 13/4/99, valgono le eventuali disposizioni dell'ente gestore e le disposizioni dettate dalle presenti norme tecniche di attuazione (contenute nella Sezione 3) in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche nelle quali il territorio compreso nel parco è stato suddiviso.

Parco Nord Milano

Per le aree interessate dal perimetro del Parco Nord Milano valgono le disposizioni dell'ente gestore e le disposizioni dettate dalle presenti norme tecniche di attuazione (contenute nella Sezione 3) in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche nelle quali il territorio compreso nel parco è stato suddiviso.

3. In relazione alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano valgono le indicazioni e prescrizioni di seguito riportate.

Alberi di interesse monumentale

Negli elaborati cartografici sono riportati gli alberi di interesse monumentale individuati dal Ptcp di Milano. In particolare è individuato il cedro del Libano posto all'interno del giardino di Piazza delle Rose

Viabilità storica di interesse paesaggistico

Negli elaborati cartografici è riportata la viabilità storica di interesse paesaggistico che dovrà essere oggetto di tutela e valorizzazione.

CAPO IV Sensibilità paesaggistica

Articolo 9 Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti

1. Nell'elaborato "DP3. Classi di sensibilità paesaggistica" il territorio comunale è stato classificato nelle seguenti classi di sensibilità:

- Classe di sensibilità "molto elevata"
- Classe di sensibilità "elevata"
- Classe di sensibilità "medio-bassa"
- Classe di sensibilità "bassa".

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

3. Per gli interventi sottoposti all'esame paesaggistico dei progetti si applicano le disposizioni della DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 in merito a:

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

SEZIONE 3 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI CONSOLIDATI _ DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

CAPO I Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

Articolo 10 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina l'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree per servizi e attrezzature disciplinate dal Piano dei Servizi.
2. Il Piano delle Regole esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.
3. Il Piano delle Regole:
 - individua e disciplina gli ambiti del territorio urbano consolidato sulla base della loro trasformabilità;
 - individua e disciplina le aree non urbanizzate sulla base della classificazione tra aree agricole, aree di interesse ambientale e paesaggistico e aree non trasformabili;
 - individua e disciplina le aree interessate da vincoli e tutele;
 - individua e disciplina gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia sulla base della normativa statale e regionale e sulla base delle indicazioni derivanti da strumenti di pianificazione sovracomunale;
 - individua le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o approvati che il Piano di Governo del Territorio salvaguarda e alle quali non si applica la presente disciplina;
 - unitamente allo Studio Geologico idrogeologico e sismico del territorio comunale e allo Studio del Reticolo Idrico Minore, che fanno parte integrante del Piano di Governo del Territorio, individua i vincoli per la difesa del suolo disciplinando gli interventi ammessi.
4. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

Articolo 11 Riferimento alla cartografia e agli elaborati di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:
 - PdR1 Vincoli,
 - PdR 2 Usi e modalità di intervento,
 - PdR 3 Usi e modalità di intervento ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione.
2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto inoltre:
 - dell'insieme degli elaborati che costituiscono il PGT,
 - dei contenuti del documento Quadro progettuale. Relazione di sintesi,
 - dei contenuti del documento Quadro conoscitivo, orientativo e ricognitivo

Articolo 12 Criteri generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti consolidati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.
2. Il Piano delle Regole si attua mediante:
 - modalità diretta non convenzionata sino alla Slp massima prevista per ciascun ambito e in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.27 comma 1 della L.R n.12/2005;
 - modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino le misure di incentivazione edilizia;
 - modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino indici negoziali nei casi in cui tale possibilità è prevista;

- modalità diretta convenzionata qualora espressamente previsto nelle norme;
- modalità diretta convenzionata o mediante piano urbanistico attuativo nei tessuti a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità;
- mediante piano urbanistico attuativo per gli interventi negli ambiti a bassa trasformabilità qualora si intervenga per demolizione e nuova costruzione.

3. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della LR 12/2005, i piani urbanistici attuativi in attuazione delle disposizioni del Piano delle Regole sono adottati dalla Giunta Comunale e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.

4. La convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo, al Permesso di Costruire o all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla Dichiarazione di Inizio Attività indica:

- la modalità di reperimento e cessione delle aree secondo le indicazioni del Piano dei Servizi qualora si faccia ricorso a misure di compensazione urbanistica;
- gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- le aree da asservire alle realizzazioni di servizi e attrezzature pubbliche previste.

5. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie, dei rapporti e delle distanze esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dei diversi ambiti nei quali è suddiviso il territorio urbano consolidato e fatto salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti nelle tavole o nelle norme di piano.

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi all'interno del lotto asservito diversa da quella preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie residenziali esistenti prima della demolizione, semprechè vengano rispettati gli altri indici e parametri

di zona (rapporto di copertura, distanze, altezze, superficie drenante).

In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

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

7. In tutti gli interventi edilizi dovrà essere garantito il mantenimento delle piante di alto fusto esistenti e tutelate le caratteristiche delle aree a giardino esistenti.

A tale scopo deve essere redatto specifico e dettagliato progetto di sistemazione di tutta l'area esterna. In particolare deve essere predisposto:

- il rilievo dei singoli alberi, dei quali dovrà essere specificata altezza e diametro del tronco, e delle zone alberate o cespugliate, esistenti;
- l'individuazione degli alberi dei quali è previsto l'abbattimento o lo spostamento; in caso di abbattimento dovrà essere indicata la posizione di un nuovo albero;
- il progetto di tutte le opere di sistemazione esterna (pavimentazione, recinzioni, arredi fissi, ecc.).

Deve inoltre essere predisposta specifica relazione con la quale si specificano le misure da adottare per la salvaguardia delle alberature esistenti durante il periodo di attività del cantiere.

8. Gli interventi edilizi devono mantenere l'allineamento lungo il filo stradale nei casi in cui tale condizione sia espressamente individuata negli elaborati grafici del piano.

9. In caso di nuova costruzione dovrà essere valutata la presenza di radon nel sottosuolo e, in tal caso, prevedere l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggio e/o di membrane impermeabili al radon ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenente il radon.

10. Fermo restando che ogni intervento dovrà essere conforme alle indicazioni legislative vigenti, in sede di predisposizione dei piani attuativi nei casi previsti e/o dei successivi permessi di costruire o di altri titoli abilitativi, qualora ne ricorrano le condizioni, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- relativamente alla riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura deve essere recepito quanto previsto dall'Appendice G della DGR 29/3/2006 n° 8/2244;

- relativamente all'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi previsti dall'art. 2 dell'Allegato A alla DGR 21/6/2006 n° 8/2772, deve essere recepito quanto indicato dai successivi art. 3 e 4;
- relativamente alla superficie drenante dovrà essere rispettato lo standard minimo così come stabilito dall'art. 3.2.3 del regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia (DGR 25/7/1989 n° 4/45266);
- relativamente al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica devono essere recepite le disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n° 2/2006;
- predisposizione della documentazione prevista per il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

Articolo 13 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Le destinazioni d'uso sono definite nella Sezione 2 delle presenti norme.
2. Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito.
3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005.
4. Nella disciplina di ciascun ambito nel quale è suddiviso il territorio consolidato urbano sono indicati gli usi non ammessi.
5. I mutamenti delle destinazioni d'uso con opere tenuti alla corresponsione dei servizi sono indicati nel Piano dei Servizi.
6. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo 4 della presente Sezione.

Articolo 14 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:
 - negli edifici classificati come "Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004", "Edifici di interesse storico" e "Edifici di interesse storico della Città Giardino" senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo;
 - negli edifici residenziali compresi in tutti i diversi ambiti del territorio consolidato;
 - negli edifici compresi nelle aree agricole e nelle aree di interesse paesaggistico e ambientale senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo;
2. Il recupero dei sottotetti non è ammesso negli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità o nelle aree non trasformabili.
3. Il recupero dei sottotetti, laddove consentito e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, è ammesso anche in assenza di aperture sulla facciata dell'edificio. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, laddove consentiti e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Articolo 15 Disciplina delle dotazioni private

1. Sono dotazioni private i parcheggi pertinenziali e le opere di mitigazione ambientale e paesaggistica. Le dotazioni private non sono computabili ai fini degli spazi da destinare ai servizi e alle attrezzature pubbliche.
2. La dotazione di parcheggi pertinenziali, è richiesta per i seguenti interventi:
 - nuova costruzione;
 - ampliamento al di sopra del 20 % del volume dell'edificio (rif. art. 27/e-6 LR 12/05 s.m.i), per la sola parte ampliata;
 - ricostruzione nella fattispecie di demolizione e nuova costruzione;
 - ristrutturazione dell'immobile con cambio di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali.
 - cambi di destinazione d'uso qualora la nuova destinazione preveda una maggiore dotazione di parcheggi pertinenziali.

3. Negli interventi come sopra definiti devono essere riservati spazi da destinare a parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali il volume è definito nel prodotto tra la Superficie Lorda di Pavimento di tutti i piani per l'altezza virtuale di m. 3,00.
4. Per gli edifici interni al perimetro del Distretto commerciale di via Matteotti, così come perimetrato negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio la dotazione di parcheggi pertinenziali è richiesta unicamente per la nuova costruzione e per gli ampliamenti superiori al 20% del volume dell'edificio.
5. Fermo restando la quantità minima di cui al precedente comma per la residenza deve comunque essere garantito un posto auto per alloggio.
6. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
7. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un'impegnativa unilaterale, può:
 - accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
 - a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9.4 della legge 122/89
 - b. siano poste di norma ad una distanza non superiore a 200 m. di percorso pedonale;
 - c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima.
8. E' ammessa la monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni di parcheggi pertinenziali ad eccezione dei casi relativi alla nuova costruzione.
9. Nelle aree consolidate a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio.

Articolo 16 Disciplina dell'onerosità degli interventi

1. Ogni intervento sul territorio è soggetto a contribuzione secondo le disposizioni legislative vigenti.
2. In relazione alle modalità di realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione valgono le seguenti disposizioni:
 - gli oneri di urbanizzazione primaria possono essere scomputati solo in relazione alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legislazione regionale;
 - le dotazioni private così come definite nelle presenti norme non sono classificabili come opere di urbanizzazione e la loro realizzazione non può essere pertanto scomputata dagli oneri di urbanizzazione;
 - la cessione di aree nelle quantità e modalità definite nelle presenti norme non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

Articolo 17 Disciplina per gli edifici in contrasto con le norme di zona

Per gli edifici incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti e per gli edifici in contrasto con le disposizioni delle presenti norme tecniche sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali.

CAPO II Disciplina dei tessuti consolidati urbani

Articolo 18 Classificazione del territorio consolidato

1. Il Territorio consolidato oggetto della disciplina del Piano delle Regole è suddiviso in Tessuti consolidati urbani e in Aree extraurbane.

2. I Tessuti consolidati urbani sono suddivisi in:

- Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di antica formazione;
- Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di interesse paesaggistico;
- Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità esito di processi unitari;
- Tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità di interesse paesaggistico;
- Tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità non omogenei;
- Tessuti a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità;
- Tessuti a prevalente destinazione residenziale con obbligo di convenzione;
- Tessuti a destinazione produttiva a media trasformabilità;
- Tessuti a destinazione produttiva a alta trasformabilità;

3. Le Aree extraurbane sono suddivise in:

- Aree agricole;
- Aree di interesse ambientale e paesaggistico;
- Aree non trasformabili.

Articolo 19 Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di antica formazione

1. I tessuti così classificati sono costituiti da parti di territorio di antica formazione o di interesse paesaggistico.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - Funzione principale: | Funzione residenziale: tutti gli usi |
| - Funzioni accessorie: | Funzione direzionale: tutti gli usi |
| | Funzione produttiva: usi P1 |
| - Funzioni compatibili: | Funzione commerciale: usi T1, T4 |
| | Funzioni ricettive: tutti gli usi |

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Funzione commerciale | usi T2, T3, T5, T6, T7 |
| - Funzione produttiva | usi P2, P3 |
| - Funzione agricola | tutti gli usi |

4. Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, nella tavola PdR 3 “Usi e modalità di intervento ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione” l’edificazione esistente viene classificata nelle categorie di seguito riportate alle quali corrispondono le relative modalità di intervento.

Edifici di particolare pregio

Per tali edifici sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo

Edifici di impianto storico

Per tali edifici, mediante provvedimento edilizio diretto, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma dell’edificio.

Edifici rustici di impianto storico

Per tali edifici, mediante provvedimento edilizio diretto, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma dell’edificio.

Altri edifici

Per tutti gli altri edifici, mediante provvedimento edilizio diretto, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione.

Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione

Per tali edifici, mediante provvedimento edilizio diretto, sono consentiti gli interventi di demolizione e nuova costruzione senza cambio di destinazione d'uso e senza incremento di volume o di Slp.

5. Ad esclusione degli edifici classificati come "Edifici di particolare pregio" e "Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione", mediante permesso di costruire convenzionato è consentito l'ampliamento dell'edificio in continuità alle sagome e alle altezze degli edifici confinanti.

6. Mediante Permesso di costruire convenzionato è consentita la nuova costruzione di edifici crollati, parzialmente o interamente, di cui sia documentabile la pre-esistenza; i nuovi edifici devono essere costruiti in continuità alle sagome e alle altezze degli edifici confinanti.

7. Mediante piano attuativo è consentita la nuova edificazione, in continuità alle sagome e alle altezze degli edifici confinanti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità massimo: 0,5 mq/mq.

Devono essere corrisposte aree per servizi e attrezzature pubbliche così come definito nel Piano dei Servizi in funzione della quantità di Slp in incremento.

8. Mediante piano attuativo è consentita la modifica della destinazione d'uso per gli edifici classificati come "Autorimesse e depositi incoerenti o di recente costruzione"; è inoltre consentito l'ampliamento della Slp e/o del volume. Gli ampliamenti devono essere definiti in continuità alle sagome e alle altezze degli edifici confinanti.

9. In tutti i casi in cui gli interventi edilizi comportano incrementi di Slp devono essere corrisposte aree per servizi e attrezzature pubbliche così come definito nel Piano dei Servizi in funzione della quantità di Slp in ricostruzione.

10. Sia nel caso di intervento mediante intervento diretto, anche convenzionato, sia nel caso di intervento mediante piano attuativo devono essere rispettate le indicazioni contenute negli elaborati grafici in merito a:

- allineamenti; tale indicazione è finalizzata al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia e comporta l'obbligo di allineare sul tracciato indicato l'edificio o una sua parte.

- corti unitarie: tale indicazione individua la superficie che dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni; dovrà essere garantita la percorribilità pedonale delle corti.

Articolo 20 Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di interesse paesaggistico

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati dalla Città Giardino di Milanino.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- | | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| - Funzione principale: | Funzione residenziale: tutti gli usi |
| - Funzioni accessorie: | Funzione direzionale: tutti gli usi |
| | Funzione produttiva: usi P1 |
| - Funzioni compatibili: | Funzione commerciale: usi T1, T4 |
| | Funzioni ricettive: tutti gli usi |

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Funzione commerciale | usi T2, T3, T5, T6, T7 |
| - Funzione produttiva | usi P2, P3 |
| - Funzione agricola | tutti gli usi |

4. Gli edifici classificati come "Edifici storici della città giardino" e precisamente individuati negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio possono essere oggetto dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento edilizio.

5. Per tutti gli altri edifici esistenti all'interno del perimetro dei Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità di interesse paesaggistico e rientranti nell'area oggetto del vincolo

della città giardino sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima: 8,5 m,
- indice di edificabilità massimo: 0,35 mq/mq,
- rapporto di copertura massimo: 30%,
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.

6. Nei tessuti così classificati è ammessa la nuova costruzione nei lotti liberi di dimensioni superiori a 400 mq, fermo restando le disposizioni di cui all'art. 4 (Area di pertinenza di un edificio) delle presenti norme di attuazione.

La nuova edificazione deve comunque rispettare e seguenti parametri:

- altezza massima: 8,5 m,
- indice di edificabilità massimo: 0,35 mq/mq,
- rapporto di copertura massimo: 30%,
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.

Articolo 21 Tessuti a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità esito di processi unitari

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti di città dove è riconoscibile una unitarietà morfologica del tessuto edificato o dove è consolidato il rapporto tra spazio costruito e spazio non costruito in quanto esito di processi unitari.

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

3. E' consentito l'incremento della SIp esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice sopra definito solo in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi
Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzioni ricettive: tutti gli usi

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva usi P2, P3
- Funzione agricola tutti gli usi

Articolo 22 Tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità di interesse paesaggistico

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate finalizzate a completare la città giardino di Milano.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi
Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzioni ricettive: tutti gli usi

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7

- Funzione produttiva tutti gli usi
 - Funzione agricola tutti gli usi
4. Nei tessuti così classificati l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:
- altezza massima: 8,5 m;
 - rapporto di copertura massimo: 30%
 - indice di edificabilità massimo: 0,35 mq/mq
 - superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.
5. E' consentito l'incremento della SIp esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice sopra definito solo in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Articolo 23 Tessuti a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità non omogenei

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate di recente costruzione caratterizzate da medio/alta densità edilizia e da tipologie edilizie non omogenee.
2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili, valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi
 Funzione produttiva: usi P1
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
 Funzioni ricettive: tutti gli usi
- Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
 - Funzione produttiva tutti gli usi
 - Funzione agricola tutti gli usi
4. Nei tessuti così classificati l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:
- altezza massima: 18 m;
 - rapporto di copertura massimo: 40%
 - indice di edificabilità massimo: 0,8 mq/mq
 - superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.
5. Nei tessuti così classificati è consentito un ulteriore incremento negoziale della SIp fino al limite massimo di 1,0 mq/mq (comprensivo dell'indice base pari a 0,8 mq/mq) se a tale incremento è associata la monetizzazione di aree per servizi nel limite minimo stabilito dal Piano dei Servizi. L'incremento negoziale è applicabile a discrezione dell'amministrazione comunale ed è soggetto a specifica convenzione.
6. E' consentito l'incremento della SIp esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice sopra definito solo in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Articolo 24 Tessuti a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità

1. I tessuti così classificati sono rappresentati da parti edificate di recente costruzione caratterizzate da medio-bassa densità edilizia con differenti caratteristiche tipologiche e insediative inserite in una maglia urbana minuta.
2. Obiettivo di progetto per i tessuti così classificati è l'avvio di processi di riqualificazione urbanistica anche associati a sostituzione e densificazione edilizia mediante accorpamenti di edifici.
3. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili, valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi
 Funzione produttiva: usi P1
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4

Funzioni ricettive: tutti gli usi

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva tutti gli usi
- Funzione agricola tutti gli usi

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

5. In tali ambiti l'edificabilità è espressa in funzione delle modalità di intervento e con i seguenti parametri:

mediante intervento diretto

- altezza massima: 11,5 m;
- rapporto di copertura massimo: 40%
- indice di edificabilità massimo: 0,4 mq/mq
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.

E' consentito l'incremento della SIp esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice sopra definito solo in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

mediante piano attuativo per aggregazione di due o più lotti

- altezza massima: 18 m;
- rapporto di copertura massimo: 40%
- indice di edificabilità massimo: 0,8 mq/mq
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.

La SIp corrispondente alla maggiore edificabilità rispetto all'indice 0,4 mq/mq è soggetta alla corresponsione di aree da destinare a servizi e attrezzature nei limiti minimi stabiliti dal Piano dei Servizi.

E' consentito l'incremento della SIp esistente o a quella derivante dall'applicazione dell'indice sopra definito solo in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.

Articolo 25 Tessuti a prevalente destinazione residenziale con obbligo di convenzione

1. I tessuti così classificati sono rappresentati da lotti liberi la cui edificazione è soggetta a convenzione.

2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili, valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione residenziale: tutti gli usi
- Funzioni accessorie: Funzione direzionale: tutti gli usi
Funzione produttiva: usi P1
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T4
Funzioni ricettive: tutti gli usi

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- Funzione commerciale usi T2, T3, T5, T6, T7
- Funzione produttiva tutti gli usi
- Funzione agricola tutti gli usi

Per gli usi commerciali valgono le disposizioni del Titolo VI delle presenti Norme.

4. Nei tessuti così classificati l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- altezza massima: 12 m;
- rapporto di copertura massimo: 30%
- indice di edificabilità massimo: 0,7 mq/mq calcolata sull'intera area individuata dalla cartografia di piano;
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio.

5. La realizzazione degli interventi edilizi è condizionata dalla preventiva cessione gratuita all'amministrazione comunale di almeno metà della superficie del lotto di intervento. La porzione dell'area da cedere e, in particolare, la sua collocazione, va concordata con l'amministrazione comunale

Articolo 26 Tessuti a destinazione produttiva a media trasformabilità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi.

2. Nei tessuti così classificati l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura massimo: 50%.
- altezza massima: 15 m. all'estradosso del solaio di copertura. Altezze maggiori sono consentite solo per gli impianti e sulla base di documentata motivazione soggetta a specifico provvedimento di approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- superficie drenante minima: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio

3. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 2 possono essere integrati, a seguito di negoziazione e specifica convenzione, fino al raggiungimento dei seguenti indici massimi:

- Rapporto di copertura = 70%.

4. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni da intendersi come entrambe obbligatorie:

- a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi inedificati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera SIp edificabile;
- b. mediante la realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale quali schermature verdi per aumento il 15% della superficie del lotto di pertinenza e la realizzazione di tetti verdi per l'intera superficie edificata.

5. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione produttiva: usi P1, P2, P3
- Funzioni accessorie: Funzione residenziale nel limite di un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva insediata maggiore di 300 mq di SIp
Funzione commerciale: usi T1 esclusivamente per la esposizione e commercializzazione della produzione insediata.

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

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

- Funzione residenziale salvo quanto disposto al precedente comma 5 per le funzioni accessorie
- Funzione commerciale usi T2, T4, T3, T5, T6, T7
- Funzione direzionale tutti gli usi
- Funzione ricettiva tutti gli usi
- Funzione agricola tutti gli usi

7. Gli interventi che prevedono l'incremento della SIp mediante gli indici negoziabili secondo i limiti e le condizioni dei precedenti commi 3 e 4, sono assoggettati a specifica convenzione.

Articolo 27 Tessuti a destinazione produttiva ad alta trasformabilità

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi che per loro localizzazione possono essere interessati da processi di trasformazione.

2. Nei tessuti così classificati l'edificabilità è espressa in funzione dei seguenti parametri

- rapporto di copertura massimo: 50%.
- altezza massima: 15 m. all'estradosso del solaio di copertura.
- superficie drenante: 30% dell'area di pertinenza dell'edificio

3. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 2 possono essere integrati, a seguito di negoziazione e specifica convenzione, fino al raggiungimento dei seguenti indici massimi:

- Rapporto di copertura = 70%.

4. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni da intendersi come entrambe obbligatorie:

a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi inedificati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera SIp edificabile;

b. mediante la realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale quali schermature verdi per almeno il 15% della superficie del lotto di pertinenza e la realizzazione di tetti verdi per l'intera superficie edificata.

5. Nei tessuti così classificati l'edificabilità, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:

- Funzione principale: Funzione produttiva: usi P1, P2, P3
- Funzioni accessorie: Funzione residenziale nel limite di un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp per ogni unità produttiva insediata maggiore di 300 mq di SIp
- Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi T1, T2 (fino al limite di 800 mq di superficie di vendita), T4, T5, T7
Funzione direzionale
Funzione ricettiva: usi H1

Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

6. Nei tessuti così classificati l'edificabilità non sono ammessi i seguenti usi:

- Funzione residenziale salvo quanto disposto al precedente comma 5 per le funzioni accessorie
- Funzione commerciale usi T2 (oltre gli 800 mq di superficie di vendita), T3, T6
- Funzione agricola tutti gli usi
- Funzione ricettiva usi: H2, H3

7. Gli interventi che prevedono la modifica delle destinazioni d'uso in essere, sia con incremento della SIp mediante gli indici negoziabili secondo i limiti e le condizioni dei precedenti commi 3 e 4, sia senza tale incremento, comportano la corresponsione di aree per servizi e attrezzature pubbliche nelle dimensioni e modalità definite nel Piano dei Servizi in funzione delle destinazioni d'uso che verranno insediate.

8. Gli interventi che prevedono la modifica delle destinazioni d'uso in essere, sia con incremento della SIp mediante gli indici negoziabili secondo i limiti e le condizioni dei precedenti commi 3 e 4, sia senza tale incremento, sono assoggettati a specifica convenzione.

CAPO III Disciplina delle aree non urbanizzate

Articolo 28 Aree agricole

1. Le aree agricole sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola; essi sono individuati negli elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio.
2. Nelle aree agricole, relativamente alla nuova edificazione, vige la disciplina di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005, in quanto prevalente, fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla stessa legge.
3. Nelle aree agricole sono ammessi i soli usi agricoli. Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
4. Nelle aree agricole valgono i seguenti parametri edilizi:
 - distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
 - altezza massima degli edifici: 6,0 m;
 - lotto minimo di intervento per la realizzazione di abitazioni residenziali: 50.000 mq.
5. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia anche se non sussistono i requisiti soggettivi previsti dalla L.R. 12/2005.

Articolo 29 Aree di interesse ambientale e paesaggistico

1. Le aree di interesse ambientale e paesaggistico sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla formazione della rete ecologica.
2. Le aree di interesse ambientale e paesaggistico sono individuate negli elaborati cartografici del Piano di Governo del Territorio. In particolare sono aree di interesse paesaggistico e ambientale i seguenti ambiti:
 - gli ambiti compresi all'interno del perimetro del Parco di Interesse Sovracomunale Grugnotorto-Villoresi ad esclusione delle aree classificate come Aree agricole di cui al precedente articolo;
 - gli ambiti compresi all'interno del perimetro del Parco Nord Milano.
3. Negli ambiti così classificati non è ammessa la nuova costruzione e sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Sono ammesse le sole destonazioni relative a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
4. Le aree di interesse ambientale e paesaggistico possono essere considerate ai fini della compensazione urbanistica così come definita nel Piano dei Servizi.

Articolo 30 Aree non trasformabili

Sono classificate come aree non trasformabili le zone con classe di fattibilità 4 dello studio geologico comunale comprese le zone di tutela assoluta delle risorse idriche.

CAPO IV Disciplina generale del settore commerciale

Articolo 31 Disciplina del settore commerciale

1. Le definizioni relative al settore commerciale sono riportate nella Sezione 2 delle presenti norme.
2. L'attività di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande è regolamentata in rapporto ai singoli ambiti nei quali è suddiviso il territorio comunale.
3. In tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.
3. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (T4), qualunque sia la loro dimensione e fatto salvo più restrittive indicazioni contenute nelle norme di ciascuna zona, sono ammessi in tutte le zone del territorio urbano consolidato.
4. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa-commerciale. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino a 250 mq di superficie di vendita sono soggetti a comunicazione al Comune.
5. Il Piano di Governo del Territorio incentiva la formazione del Distretto Commerciale di via Matteotti/via Sormani attraverso le seguenti indicazioni:
 - incentivi per gli esercizi di vicinato e per le attività di somministrazione di alimenti e bevande esistenti: gli esercizi di vicinato consolidati e precisamente quelli attivi da almeno 5 anni alla data della richiesta di trasformazione in media struttura, possono ottenere autorizzazione commerciale quali Medie Strutture di Vendita e fino al limite di 800 mq di superficie di vendita (MSV1), fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento delle dotazioni previste nel piano dei servizi;
 - incentivazioni nel reperimento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali così come stabilito all'articolo 15 delle presenti norme;
 - interventi sulla riqualificazione degli spazi pubblici: a questo fine gli standard qualitativi derivanti dagli ambiti di trasformazione con destinazione commerciale dovranno essere prevalentemente destinati agli interventi sugli spazi pubblici.L'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento finalizzato alla formazione del distretto commerciale (semplificazione delle procedure, attività di promozione, ecc.).
6. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dal Piano Commerciale Comunale.

CAPO V Disciplina per gli ambiti interessati da trasformazione urbanistica

Articolo 32 Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.
2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
3. Dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

Articolo 33 Disciplina per gli ambiti di trasformazione

1. Negli Ambiti di Trasformazione individuati negli elaborati grafici del PGT e nella Sezione 5 delle presenti norme, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e senza modifica delle destinazioni d'uso.
2. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi i quali definiranno l'assetto giuridico dei suoli. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della LR 12/2005, i piani urbanistici attuativi sono adottati e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.
3. La redazione dei piani attuativi per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione dovranno uniformarsi alle indicazioni contenute nella Sezione 5 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

SEZIONE 4 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI E ATTREZZATURE _ DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

CAPO I

CAPO II Disciplina generale degli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

Articolo 34 Ambito di applicazione delle disposizioni per gli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina gli ambiti destinati ai servizi e alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.
2. Il Piano dei Servizi esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.
3. Il Piano dei Servizi provvede ad assicurare una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale in relazione alle esigenze dell'utenza individuate. A tale fine provvede a confermare, ad ampliare e a modificare quelli esistenti, a reperire e a localizzare nuove aree ed attrezzature, a determinare la dotazione di dette aree ed attrezzature da reperire nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, eventualmente anche facendo ricorso allo strumento della monetizzazione.

Articolo 35 Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:
 - PdS 1 "Classificazione",
 - PdS 2 "Modalità attuative".
2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto:
 - dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica;
 - dei contenuti dello studio Geologico idrogeologico e sismico e delle relative norme tecniche;
 - dei contenuti dello studio Reticolo Idrico Minore e relativo regolamento.
3. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto inoltre conto:
 - dell'insieme degli elaborati che costituiscono il PGT;
 - dei contenuti del documento Quadro progettuale. Relazione di sintesi,
 - dei contenuti del documento Quadro conoscitivo e ricognitivo. Relazione di sintesi.
3. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo (PUGSS).
4. Il Piano dei Servizi è integrato da specifico regolamento che stabilisce le modalità di monetizzazione delle aree per servizi quando tale possibilità è prevista.

Articolo 36 Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi dei Servizi articola le previsioni relative ai servizi in:
 - servizi localizzati;
 - servizi relativi all'attuazione della disciplina del Documento di Piano;
 - servizi relativi all'attuazione della disciplina del Piano delle Regole;
2. Per servizi localizzati si intende quelli per i quali il Piano dei Servizi definisce in modo puntuale la localizzazione e destinazione.
3. Per servizi relativi all'attuazione della disciplina del Documento di Piano si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione deve garantire.
4. Per servizi relativi all'attuazione della disciplina del Piano delle Regole si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti del territorio consolidato, nei casi in cui ciò è espressamente previsto, deve garantire.

CAPO III Disciplina dei servizi localizzati

Articolo 37 Disposizioni generali

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

Servizi alla persona

Sono i servizi destinati alle persone che risiedono stabilmente o transitano nel territorio comunale.

I servizi alla persona sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico

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

I servizi del verde sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

Servizi alla mobilità

Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità.

I servizi alla mobilità sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005 solo relativamente alle aree a parcheggio.

Servizi tecnologici

Sono le attrezzature destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, ecc., oppure allo smaltimento e trattamento dei rifiuti.

I servizi tecnologici sono conteggiati come aree a standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

2. Il passaggio da una all'altra delle categorie sopra riportate di un'area per servizi comporta variante al Piano dei Servizi.

Articolo 38 Aree per servizi alla persona

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

Servizi dell'istruzione (Pi)

I servizi dell'istruzione comprendono gli asili nido, le scuole materne e cicli di istruzione fino all'obbligo, le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado).

Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

Servizi culturali e ricreativi (Pc)

I servizi culturali comprendono, a solo titolo esemplificativo, i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali e ricreativi, le palestre, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili.

Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

Servizi assistenziali (Ps)

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

Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

Servizi amministrativi (Pa)

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

Sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

Servizi religiosi (Pr)

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

Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni della LR 12/05.

Servizi militari (Mi)

Comprende le caserme di carabinieri, guardia di finanza, polizia e altri servizi similari.

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

Servizi cimiteriali (Ci)

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

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

2. La classificazione riporta l'attività prevalente presente nell'area o nell'edificio.
3. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.
4. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio; tale possibilità è esclusa per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico o generale non di pubblica proprietà.
5. Nelle aree così classificate sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione pubblica o di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
6. Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.
7. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di Slp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

Articolo 39 Aree per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico ineditati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani.

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

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

Parchi, giardini e aree a verde (Vp)

Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico nonché le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

Servizi sportivi ineditati (Sp)

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

Spazi pavimentati (Pz)

Comprendono le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

3. Nelle aree relative ai servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti parti del territorio.

4. Nelle aree relative ai servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili.

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

- Rapporto di copertura = 5%

5. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Articolo 40 Aree per servizi tecnologici e ambientali

1. I servizi tecnologici sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia; in riferimento a tale simbologia essi si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

Impianti tecnologici (TI)

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

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

3. La realizzazione dei servizi tecnologici e ambientali non è vincolata da limiti massimi di Slp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

4. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Articolo 41 Aree per servizi alla mobilità

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale, e della sosta.

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

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

Aree a parcheggio (P)

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

Percorsi e collegamenti ciclopedonali

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

La rappresentazione grafica della rete dei percorsi ciclabili, contenuta nelle tavole del piano, ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti delle strade. Eventuali indicazioni relative a sottopassi, passerelle pedonali e ciclabili assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Aree per impianti ferroviari

Sono le aree destinate alla gestione del servizio ferroviario. In tali aree sono ammesse tutte le strutture legate alla gestione del servizio ed ogni altra opera ad esso funzionale.

Aree di servizio per la distribuzione del carburante

I distributori per carburante sono realizzabili in coerenza con il relativo piano di settore. Nelle aree di servizio per la distribuzione del carburante sono ammesse le attività di servizio e vendita connesse alla distribuzione dei carburanti secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente e dal piano di settore comunale.

Gli edifici nelle aree di servizio per la distribuzione del carburante non possono superare il rapporto di copertura del 30%.

3. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

CAPO IV Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa

Articolo 42 Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole

1. Nelle aree del tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, prevedono un aumento negoziale di SIp, comportano una cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche così quantificata:

- per le funzioni residenziali (R), commerciali (T), direzionali (D) e ricettive (H): minimo 80% della SIp realizzabile;
- per le funzioni produttive (P): minimo 20% della SIp realizzabile.

Per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico e generale non è prevista la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche in presenza di specifica convenzione che regoli la durata temporale del servizio insediato.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva con opere di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno del tessuto consolidato, è fatto obbligo di corrispondere mediante cessione gratuita aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. La quantità di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, deve essere monetizzata. In alternativa essa può essere recuperata nelle aree del Piano dei Servizi da realizzare in funzione della quantità di SIp in incremento. L'amministrazione Comunale stabilirà i valori di monetizzazione con apposita delibera tenendo eventualmente conto di misure di incentivazione di funzioni di tipo innovativo. I proventi della monetizzazione devono essere destinati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.

4. Non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi di incremento della SIp in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione così come definite nella Sezione 2.

Articolo 43 Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

1. Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione sono localizzati e definiti nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contenute nella Sezione 5 delle presenti Norme tecniche di attuazione.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche così definita:

- per tutte le funzioni: minimo 80% della SIp realizzabile,
- per le sole funzioni produttive: minimo 20% della SIp realizzabile.

Per i servizi e le attrezzature di interesse pubblico e generale non è prevista la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche in presenza di specifica convenzione che regoli la durata temporale del servizio insediato.

3. Ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano deve essere associato alla realizzazione di standard qualitativo o loro monetizzazione.

La natura dello standard qualitativo è definita in fase negoziale. L'importo dello standard è definito nella misura non inferiore al valore della monetizzazione di aree per servizi pari al 50% della SIp realizzabile.

4. La quantità di servizi come definita al punto 2 deve essere monetizzata fatta salva la quota di aree strettamente necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici qualora definiti nelle schede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contenute nella Sezione 5. La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici deve essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale o asservite con vincolo perpetuo nei casi eventualmente indicate nelle singole schede regolanti l'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione.

5. L'amministrazione Comunale stabilirà i valori di monetizzazione con apposita delibera tenendo eventualmente conto di misure di incentivazione di funzioni di tipo innovativo. I proventi della monetizzazione devono essere destinati alla riqualificazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche esistenti.

CAPO V Modalità attuative dei servizi

Articolo 44 Aree per servizi di competenza comunale

1. Le aree del Piano dei Servizi, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali, di competenza diretta dell'Amministrazione Comunale sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

2. A tutte le aree destinate a servizi di competenza comunale non ancora attuate, comprese le eventuali aree destinate alla formazione di sedi stradali e percorsi ciclo-pedonali, sulla base della compensazione urbanistica definita nella Sezione 2 delle presenti norme, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,4 mq/mq. Tale indice di edificabilità dà luogo a diritti edificatori che possono essere utilizzati negli ambiti consolidati e negli ambiti di trasformazione secondo le specifiche indicazioni contenute rispettivamente nella Sezione 3 e nella Sezione 5 delle presenti norme.

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

4. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti edificatori di cui al precedente comma 2.

I diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato.

I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

5. Sino all'acquisizione dell'area o alla sua cessione all'Amministrazione Comunale a seguito dell'utilizzo della capacità edificatoria assegnata, su edifici o manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico.

6. Sulle aree così classificate e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali.

I succitati Soggetti devono:

- provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;
- provvedere alla gestione del servizio insediato secondo i contenuti della concessione.

La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione di servizi nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa sui contratti pubblici. La stessa convenzione disciplina, attenendosi alla regolamentazione vigente sulle opere pubbliche (contratti pubblici, norme tecniche, norme sulla sicurezza, ecc.), lo svolgimento della realizzazione dell'attrezzatura pubblica.

La realizzazione da parte del privato dei servizi nelle aree classificate ai sensi del presente articolo non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini compensativi.

Articolo 45 Aree per servizi di altri enti pubblici o istituzioni

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

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

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

Articolo 46 Aree per servizi con vincolo di destinazione

1. Concorrono alla formazione dell'offerta di servizi anche i servizi gestiti da privati che assumono valore di interesse generale. I servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione.

Le "Aree per servizi con vincolo di destinazione" sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

2. Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

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

3. Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di destinazione è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare secondo la classificazione contenuta nella tavola PdS1 "Carta di classificazione degli usi dei servizi localizzati".

4. La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature può avvenire nelle aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono essere oggetto di convenzione e approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata già definitivamente approvati;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipo-morfologiche.

Articolo 47 Aree per servizi negli ambiti di trasformazione

1. Concorrono alla definizione dell'offerta del Piano dei Servizi le superfici da destinare a servizi che derivano dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione in esso individuati e nelle quantità minime indicate nelle presenti norme. Le aree per servizi negli ambiti di trasformazione, qualora indicate negli elaborati grafici del Documento di Piano, in quanto indicative, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

2. All'interno degli ambiti di trasformazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente attraverso le procedure espropriative. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata. I relativi diritti edificatori rimangono in capo all'Amministrazione Comunale.

CAPO VI Disposizioni finali

Articolo 48 Norme finali

1. Fino a quando l'Amministrazione Comunale o l'ente pubblico competente o i privati non daranno attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi nelle aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi stesso sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la prosecuzione delle attività in atto.
2. Le aree a servizi eventualmente presenti all'interno degli ambiti di trasformazione rimangono destinate a servizi fino all'approvazione degli strumenti attuativi finalizzati all'attuazione delle previsioni previste per gli ambiti di trasformazione stesse. In sede di definizione dello strumento attuativo potrà essere prevista una diversa localizzazione, forma e dimensione dell'area a servizi.
3. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia secondo la classificazione di cui alle presenti norme, hanno valore indicativo e potranno essere variate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi. Parimenti potranno essere variate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli atti del PGT, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono essere contenute nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.
4. L'insediamento di nuove aree da destinare a servizi religiosi (Pr) è ammesso solo mediante specifica procedura di variante al Piano dei Servizi secondo la procedura di legge.
5. Le destinazioni riferite ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento complessivo del territorio, non sono modificabili con altre destinazioni.

SEZIONE 5 DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE _ DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO I Disciplina generale del Documento di Piano e degli ambiti di trasformazione

Articolo 49 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione

1. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005, definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali. Tali elementi sono definiti all'interno del documento *Quadro progettuale del PGT - Relazione*.
2. Il Documento di Piano individua e definisce inoltre gli ambiti di trasformazione, che riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali si rende possibile una trasformazione urbanistica atta alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d'uso.
3. Gli ambiti di trasformazione esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

Articolo 50 Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:
 - DP1 Carta delle previsioni di piano,
 - DP2 Carta delle strategie di piano.Essa inoltre tiene conto dei contenuti dei seguenti elaborati grafici:
 - DP3 Carta dei vincoli,
 - DP4. Carta del paesaggio.
2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto:
 - dei contenuti dello studio Geologico idrogeologico e sismico e delle relative norme tecniche;
 - dei contenuti dello studio Reticolo Idrico Minore e del relativo regolamento;
 - dei vincoli sovraordinati e settoriali.
3. La definizione delle vocazioni funzionali, degli indici e dei parametri definiti per gli ambiti di trasformazione è contenuta nelle disposizioni generali delle Norme di Attuazione.

Articolo 51 Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione

1. In sede di definizione dei piani attuativi verranno attribuiti gli indici di utilizzazione del suolo di ciascun ambito di trasformazione sulla base delle seguenti indicazioni:
 - indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione base: 0,4 mq/mq,
 - indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione negoziabile: 0,3 mq/mq.Gli indici di utilizzazione del suolo come sopra definiti potranno essere ulteriormente aumentati solo in funzioni dell'applicazione di misure di incentivazione nella misura massima stabilita all'art. 5 della Sezione 2 delle presenti norme tecniche di attuazione.
L'indice di utilizzazione del suolo massimo (indice base più indice negoziabile) non potrà superare il valore di 0,7 mq/mq, fatto salvo l'eventuale incremento derivante dall'applicazione di misure di incentivazione.
2. L'indice di utilizzazione del suolo negoziabile può essere applicato, su indicazione dell'Amministrazione Comunale ed espressa con delibera di Consiglio Comunale. Nelle schede relative a ciascun Ambito di trasformazione sono definiti i criteri di negoziazione.
3. Per ciascun ambito di trasformazione è espressa l'eventuale percentuale minima di SIp da destinare a edilizia residenziale pubblica (convenzionata e/o sovvenzionata).

4. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione (di entità non superiore al 5% della superficie dell'ambito) funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Potranno essere inoltre proposte modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore realizzazione di eventuali opere pubbliche; in questo caso la modifica del perimetro non è condizionata da limiti percentuali.

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

6. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.

7. Al fine di permettere una attuazione progressiva degli interventi, le previsioni relative agli ambiti di trasformazione possono essere attuati per singoli stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- siano mantenuti per i singoli stralci i rapporti di proporzionalità tra i diversi parametri urbanistici (in particolare l'indice di fabbricabilità territoriale e la quantità di aree per servizi e attrezzature così come definita nel Piano dei Servizi) così come sono stati definiti per l'intero ambito di trasformazione;
- siano rispettati gli obiettivi, i criteri e le disposizioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito di trasformazione contenute nel successivo capo.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici sia del sistema stradale e dei sottoservizi tecnologici a rete. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo. A tal fine il soggetto proponente lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore, da assumersi in consiglio comunale unitamente alla proposta di piano attuativo, il quale dovrà contenere:

- la perimetrazione dello stralcio;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete) e gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento. Al fine di favorirne l'istruttoria, il Piano direttore dell'AT dovrà contenere anche una sezione di verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del Documento di Piano.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda dell'AT.

L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

8. In caso di interventi in aree già interessate dalla presenza di attività produttive dovrà essere svolta una indagine ambientale ed infrastrutturale preliminare e, in caso di presenza di contaminazioni, dovrà essere attivato l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006. La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica dovrà essere subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

9. I piani attuativi dovranno essere corredati da uno specifico approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli

Uffici sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi.

10. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico-ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia boscata atta a mitigare gli impatti di acustici, atmosferici e paesistico-ambientali. La consistenza di tale fascia boscata (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

11. I piani attuativi che prevedono l'insediamento di attività commerciali classificate come Medie Strutture di Vendita dovranno essere corredati da uno specifico studio sull'impatto generato dall'intervento sulla mobilità locale.

12. In caso di nuova costruzione dovrà essere valutata la presenza di radon nel sottosuolo e, in tal caso, prevedere l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggio e/o di membrane impermeabili al radon ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenente il radon.

13. Il piano attuativo dovrà essere corredato da un progetto di infrastrutturazione interno dei sistemi a rete collegato con le dorsali e dotato di allacci agli immobili di dimensioni e portate tali da rispondere a maggiori necessità future evitando manomissioni del sottosuolo stradale.

Il progetto di infrastrutturazione va predisposto con assenso esplicito degli enti gestori delle reti sia sulla congruità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione sia per la fornitura di energia e di comunicazione.

14. Fermo restando che ogni intervento dovrà essere conforme alle indicazioni legislative vigenti, in sede

di predisposizione dei piani attuativi e/o dei successivi permessi di costruire o di altri titoli abilitativi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni.

- Il progetto di infrastrutturazione va predisposto e presentato unitamente a quello immobiliare e stradale e dovrà rispondere alle necessità di fornitura globale dei servizi all'intero ambito con le modalità di allaccio ad ogni immobile.

- L'infrastrutturazione privata all'interno dell'area, da progettare e da realizzare a carico del richiedente, dovrà prevedere l'utilizzo di un sistema di reti che si possa connettere alla rete di infrastrutturazione pubblica ed ai sottoservizi già presente nella rete stradale urbana a perimetro e/o nelle immediate vicinanze dell'ambito in accordo con i gestori come previsto dalla Legge Regionale 26/03.

- I punti di allaccio alla rete comunale, scelti, dovranno essere realizzati con cameretta tecnologica a passo d'uomo a plotte apribili.

- Relativamente alla riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura deve essere recepito quanto previsto dall'Appendice G della DGR 29/3/2006 n° 8/2244.

- Relativamente all'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi previsti dall'art. 2 dell'Allegato A alla DGR 21/6/2006 n° 8/2772, deve essere recepito quanto indicato dai successivi art. 3 e 4.

- Relativamente alla superficie drenante dovrà essere rispettato lo standard minimo così come stabilito dall'art. 3.2.3 del regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia (DGR 25/7/1989 n° 4/45266).

- Relativamente al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica devono essere recepite le disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n° 2/2006; in ogni caso dovrà essere garantita l'invarianza idraulica.

- Si dovranno realizzare o aggiornare i sistemi di scarichi fognari rendendoli conformi alle norme relative alla limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori fognari che sono inserite al punto 2.3 "Limitazione delle portate meteoriche recapitate nei ricettori mediante vasche volano" dell'Appendice G "Direttive in ordine alla programmazione e progettazione dei sistemi di fognatura" delle norme tecniche di attuazione del PTUA della regione Lombardia, approvato con D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244.

- Il progetto edilizio - infrastrutturale dovrà essere elaborato nel rispetto delle normative vigenti in relazione alla classe di appartenenza dei vari edifici nella scala di classificazione relativamente alla loro efficienza energetica e inoltre dovranno comprendere tutti quei possibili accorgimenti destinati al recupero idrico.

In aggiunta si dovrà realizzare un sistema energetico ad alta efficienza che preveda un'integrazione con fonti rinnovabili nell'ottica del PAES (20%, 20% e 20%).

Tale azione permette di limitare la richiesta di risorse energetiche ed idriche alle reti dei sottoservizi presenti nella rete stradale pubblica urbana a perimetro e/o nelle immediate vicinanze dell'ambito.

- Gli interventi di infrastrutturazione dovranno permettere il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili in modo da alleggerire il carico fognario e contenere l'uso idrico per usi non potabili e sanitari.

La pavimentazione dei piazzali, dei cortili, delle aree di parcheggio e pedonali devono essere realizzate con materiale semifiltrante o aiutare il deflusso meteorico con tecniche di sub irrigazione.

- Il sistema di illuminazione pubblica, presente nell'ambito, dovrà essere realizzato seguendo le indicazioni della legge regionale n 17/00 e prevedere l'autoproduzione con sistemi fotovoltaici.

Il sistema deve limitare la riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'uso di strumentazioni tecnologicamente avanzate, l'impiego di lampade a ridotto consumo, elevate prestazioni illuminotecniche e l'introduzione di accorgimenti antiabbagliamento per la riduzione dell'affaticamento visivo e il miglioramento della sicurezza per la circolazione stradale.

Articolo 52 Contenuti e finalità delle schede di indirizzo per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione

1. Costituiscono parte sostanziale delle presenti disposizioni le schede di indirizzo degli ambiti di trasformazione, che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

Tali indirizzi sono di tipo cogente e di tipo orientativo; la modificazione degli indirizzi cogenti comporta una variante al Documento di Piano, da assoggettarsi a procedura di valutazione ambientale strategica. La modificazione degli indirizzi orientativi, da argomentarsi con specifica attenzione, deve avere come unica finalità un complessivo miglioramento dell'utilità pubblica delle trasformazioni e può comunque comportare la reiezione della proposta progettuale.

In ciascuna scheda sono riportati i seguenti indirizzi, dei quali si specifica se cogenti o orientativi:

- gli Obiettivi generali, ovvero le finalità sottese alla trasformabilità dell'ambito in relazione alla strategia complessiva del Documento di Piano _indirizzo cogente
- gli Obiettivi pubblici, ovvero le finalità che devono essere raggiunte nell'attuazione delle previsioni relative all'ambito di trasformazione _indirizzo cogente
- le vocazioni funzionali e gli usi cui deve rispondere l'attuazione dell'ambito, articolate in vocazione principale e funzioni compatibili (eventualmente definiti in percentuale rispetto alle funzioni principali); le funzioni non citate si intendono espressamente escluse.
 - ↳ Salvo diversa e più specifica indicazione contenuta nelle schede la vocazione prevalente deve essere attuata per almeno il 60% delle volumetrie complessivamente previste nell'AT
 - ↳ Le funzioni compatibili possono essere attuate per non più del 40% delle volumetrie complessivamente previste nell'AT

E' sempre consentito l'inserimento di funzioni pubbliche. Il corrispondente volume non incide sul volume massimo realizzabile _indirizzo cogente.

Per le funzioni diverse dalla residenza, è sempre consentita la realizzazione di abitazioni di pertinenza delle attività insediabili in funzione di 1 alloggio per ogni unità produttiva insediata.

- i Parametri edificatori di massima, espressi mediante indici minimi (non oggetto di negoziazione), indici negoziali e indici massimi raggiungibile senza variazione del Documento di Piano _indirizzo cogente
- i criteri per la negoziazione _indirizzo cogente
- le disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico _indirizzo orientativo.

2. Per la definizione dell'impianto insediativo si deve fare riferimento alle indicazioni espresse dalla Carta del progetto strategico; la congruenza della proposta progettuale con tali indirizzi è elemento sostanziale nell'istruttoria e nella valutazione di congruità della proposta progettuale con gli obiettivi del PGT.
3. Gli indirizzi inseriti nelle schede di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente al percorso deliberativo degli strumenti urbanistici attuativi.
4. Le eventuali indicazioni riferite alle opere pubbliche assumono valore di massima e dovranno essere specificate in fase attuativa.

CAPO II Disciplina specifica degli ambiti di trasformazione

Articolo 53 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Piano di Governo del Territorio individua i seguenti ambiti di trasformazione:

- Ambito di Trasformazione 1. Via Alessandrina – via Stelvio,
- Ambito di Trasformazione 2. Via Isonzo – Seveso,
- Ambito di Trasformazione 3. Via Zucchi,
- Ambito di Trasformazione 4. Nuova stazione ferroviaria,
- Ambito di Trasformazione 5. Via Sormani – viale Unione,
- Ambito di Trasformazione 6. Via Sormani – via Bellini.

Articolo 54 **Ambito di Trasformazione 1. Via Alessandrina – via Stelvio**

Obiettivi generali di progetto

A fronte della ri-configurazione urbanistica che negli anni ha determinato una prevalenza di funzioni residenziali nell'intorno del comparto produttivo in oggetto, l'AT è funzionale a ridefinire a funzione prevalentemente residenziale e compatibili l'attuale comparto produttivo.

Obiettivi pubblici di progetto

Offerta di housing sociale

Formazione di spazi a verde di uso pubblico

Connessione ciclopedonale con il Parco Bressanella e il Fiume Seveso

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	residenziale	R1 R2 e/o R3 per minimo il 30% della volumetria complessiva della funzione
Funzioni compatibili	commerciale	T1, T2, T4, T5
	direzionale	
	produttiva	
	ricettiva	

Parametri edificatori

Altezza massima degli edifici	24 m
-------------------------------	------

Criteri per raggiungimento dell'indice negoziabile

L'indice negoziabile si persegue, in modo progressivo, in ragione dei seguenti fattori:

- ↳ edilizia residenziale pubblica (R3) edifici a destinazione pubblica per almeno il 50% della volumetria generata dal differenziale tra indice base e indice negoziabile
- ↳ aumento della quota da destinare a verde pubblico con cessione gratuita (così come fissata dal PdS) pari al doppio di ogni unità di slp generata dal differenziale tra indice base e indice negoziabile
- ↳ trasferimento di edificabilità derivante dall'applicazione di misure di compensazione

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

In sede di formazione dei piani attuativi deve essere prevista la realizzazione di almeno la metà della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche così come quantificate dal Piano dei Servizi. Tale quantità deve essere destinata a verde pubblico ed essere:

- in continuità con le aree a verde di via Stelvio;

- utilizzata per garantire la percorribilità nord-sud tra via Stelvio e via Alessandrina.

Devono essere preferibilmente utilizzate tipologie edilizie con basso consumo di suolo (edifici a torre, edifici in linea).

La realizzazione per stralci è ammessa solo se viene garantita la continuità delle singole aree da destinare a verde pubblico.

Articolo 55 **Ambito di Trasformazione 2. Via Isonzo – Seveso**

Obiettivi generali di progetto

A fronte della progressiva ri-configurazione urbanistica che determina la vocazione residenziale e ai servizi dei comparti a ridosso dell'asta del Fiume Seveso, l'AT è funzionale a ridefinire a funzione prevalentemente residenziale e compatibili l'attuale comparto produttivo.

Obiettivi pubblici di progetto

Offerta di housing sociale

Realizzazione del percorso di connessione ciclopedonale lungo il Fiume Seveso, dal ponte stradale a nord sino alla passerella ciclopedonale a sud

Qualificazione del nodo viabilistico a scavalco del Fiume Seveso, anche con funzione di "Porta Urbana Nord" (interventi di qualificazione / comunicazione dell'ingresso in territorio di Cusano Milanino).

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	residenziale	R1 R2 e/o R3 per minimo il 30% della volumetria complessiva della funzione
Funzioni compatibili	commerciale	T1, T2, T4
	direzionale	
	produttiva	P1
	ricettiva	H1

Parametri edificatori

Altezza massima degli edifici	18 m
-------------------------------	------

Criteri per raggiungimento dell'indice negoziabile

L'indice negoziabile si persegue, in modo progressivo, in ragione dei seguenti fattori:

- ↘ Assunzione dei costi per la qualificazione del nodo viabilistico a scavalco del Fiume Seveso: 1% di assunzione dei costi = 2 % di incremento dell'indice base
- ↘ trasferimento di edificabilità derivante dall'applicazione di misure di compensazione

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

In sede di formazione dei piani attuativi deve essere prevista la realizzazione di almeno la metà della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche così come quantificate dal Piano dei Servizi. Tale quantità deve essere destinata a verde pubblico ed essere connessa alla realizzazione del parco fluviale del Seveso.

Devono essere preferibilmente utilizzate tipologie edilizie a formare cortine compatte con basso consumo di suolo.

La realizzazione per stralci è ammessa solo se viene garantita la continuità delle singole aree da destinare a verde pubblico lungo il Seveso. Inoltre deve essere garantita la percorribilità ciclo-pedonale lungo l'asta del Seveso.

Articolo 56 **Ambito di Trasformazione 3. Via Zucchi**

Obiettivi generali di progetto

L'AT è funzionale a rafforzare l'offerta di spazi produttivi e direzionali.

Obiettivi pubblici di progetto

Qualificazione del nodo viabilistico a scavalco del Fiume Seveso, anche con funzione di "Porta Urbana Nord" (interventi di qualificazione / comunicazione dell'ingresso in territorio di Cusano Milanino).

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	residenziale	R1 R2 e/o R3 per minimo il 30% della volumetria complessiva della funzione
Funzioni compatibili	commerciale	T1, T2, T4
	direzionale	
	produttiva	P1
	ricettiva	H1

Parametri edificatori

Altezza massima degli edifici	18 m
-------------------------------	------

Criteri per raggiungimento dell'indice negoziabile

L'indice negoziabile si persegue, in modo progressivo, in ragione dei seguenti fattori:

- ↳ Assunzione dei costi per la qualificazione del nodo viabilistico a scavalco del Fiume Seveso: 1% di assunzione dei costi = 2 % di incremento dell'indice base
- ↳ trasferimento di edificabilità derivante dall'applicazione di misure di compensazione

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

Devono essere preferibilmente utilizzate tipologie edilizie a formare cortine compatte lungo via Zucchi in modo da garantire continuità del fronte edilizio esistente.

Al fine di ridurre la complessità del nodo viario a scavalco del Seveso il tratto terminale di via Isonzo deve essere eliminato. Deve quindi essere realizzata una nuova strada di innesto su via Zucchi lungo il bordo sud dell'ambito di trasformazione.

Articolo 57 **Ambito di Trasformazione 4. Nuova stazione ferroviaria**

Obiettivi generali di progetto

L'AT è funzionale a rafforzare, attraverso la realizzazione della nuova stazione SFR e di altre funzioni urbane, il ruolo centrale di questo comparto.

Obiettivi pubblici di progetto

Realizzazione della nuova stazione SFR e delle opere di accessibilità automobilistica, pedonale e ciclabile
Inseadimento di funzioni di carattere metropolitano

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	Servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	
Funzioni compatibili	residenziale	
	commerciale	T1, T2, T4
	produttiva	P1
	direzionale	
	ricettiva	H1

Parametri edificatori

Altezza massima degli edifici	24 m
-------------------------------	------

Criteri per raggiungimento dell'indice negoziabile

L'indice negoziabile si persegue, in modo progressivo, in ragione dei seguenti fattori:

- ↳ edilizia residenziale pubblica (R3) per almeno il 50% della volumetria generata dal differenziale tra indice base e indice negoziabile
- ↳ aumento della quota da destinare a parcheggio (fissata dal PdS) pari al doppio di ogni unità di slp generata dal differenziale tra indice base e indice negoziabile
- ↳ trasferimento di edificabilità derivante dall'applicazione di misure di compensazione

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

La disposizione degli edifici deve garantire la massima accessibilità e fruibilità degli spazi della stazione e degli altri spazi pubblici e collettivi. Devono essere privilegiate soluzioni edilizie (anche in altezza) atte a garantire la realizzazione di spazi pubblici finalizzati al ruolo di nodo infrastrutturale dell'area.

In sede di pianificazione attuativa deve essere garantita l'accessibilità pedonale e ciclabile all'area della stazione e definite le modalità di attraversamento in sicurezza di viale Marconi (passerella affiancata alla ferrovia o sistemazione della rotatoria tra viale Marconi e via Manzoni).

Articolo 58 **Ambito di Trasformazione 5. Via Sormani – viale Unione**

Obiettivi generali di progetto

L'AT è funzionale a riqualificare l'intero comparto, attraverso l'insediamento di funzioni ad alto valore aggiunto e coerenti con l'attestamento sull'asse metropolitano di via Sormani.

Obiettivi pubblici di progetto

Realizzazione della "Porta Urbana Sud" (interventi di qualificazione / comunicazione dell'ingresso in territorio di Cusano Milanino).

Interventi di ampliamento e qualificazione (anche con attrezzature sportive scoperte) dei giardini pubblici tra viale Lombardia e via Piemonte.

Connessione sud (*green way*) tra la città Giardino del Milanino e l'asta del Seveso.

Interventi di riqualificazione degli spazi pubblici del distretto commerciale di viale Matteotti e di via Sormani.

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	commerciale	T1, T2, T4
Funzioni compatibili	residenziale	
	direzionale	
	ricettivo	

Parametri edificatori

Altezza massima degli edifici	12 m
-------------------------------	------

Criteri per raggiungimento dell'indice negoziabile

L'indice negoziabile si persegue, in modo progressivo, in ragione dei seguenti fattori:

- ↘ assunzione dei costi delle opere funzionali al raggiungimento degli obiettivi pubblici di progetto:
1% di assunzione dei costi = 1 % di incremento dell'indice base
- ↘ edilizia residenziale pubblica (R3) per almeno il 20% della volumetria complessiva generata dal differenziale tra indice base e indice negoziabile
- ↘ trasferimento di edificabilità derivante dall'applicazione di misure di compensazione

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

L'organizzazione planimetrica dell'area deve garantire la continuità e la connessione, interna al comparto, tra via Prealpi (lungo la quale sono posizionate aree e verde pubblico) e via Sormani. Tale continuità deve essere definita mediante spazi aperti ad uso pubblico o uso pubblico dei quali deve essere garantita la percorribilità pubblica.

Il bordo dell'area di trasformazione su via Sormani deve essere organizzato come spazio pubblico di connessione tra i due fronti lungo via Sormani stessa (*place traversant*) in modo da diventare luogo di riconoscibilità dell'accesso all'area urbana di Cusano (Porta Urbana Sud), anche in funzione della metrotranvia e della fermata prevista.

Almeno il 50% dell'area deve essere destinato a verde ad uso pubblico anche al fine di garantire la connessione est-ovest. La quantità di aree così definita non può essere scomputata dalla quantità minima di servizi definita nel Piano dei Servizi.

Articolo 59 **Ambito di Trasformazione 6. Via Sormani – via Bellini**

Obiettivi generali di progetto

L'AT è funzionale a riqualificare l'intero comparto, attraverso l'insediamento di funzioni ad alto valore aggiunto e coerenti con l'attestamento sull'asse metropolitano di via Sormani.

Obiettivi pubblici di progetto

Interventi di rafforzamento della permeabilità ciclopedonale trasversale di via Sormani, al fine di rendere più fluidi i collegamenti tra i due ambiti urbani.

Interventi di qualificazione di via Bellini, anche ad uso ciclopedonale e di collegamento con l'asta del Fiume Seveso.

Realizzazione della "Porta Urbana Sud" (interventi di qualificazione / comunicazione dell'ingresso in territorio di Cusano Milanino).

Connessione sud (*green way*) tra la città Giardino del Milanino e l'asta del Seveso.

Vocazioni funzionali e usi

Vocazione prevalente	direzionale	
Funzioni compatibili	commerciale	T1, T4
	produttiva	P1
	residenziale	
	ricettiva	

Parametri edificatori

Altezza massima degli edifici	12 m
-------------------------------	------

Criteri per raggiungimento dell'indice negoziabile

L'indice negoziabile si persegue, in modo progressivo, in ragione dei seguenti fattori:

- ↳ assunzione dei costi delle opere funzionali al raggiungimento degli obiettivi pubblici di progetto:
1% di assunzione dei costi = 2 % di incremento dell'indice base
- ↳ trasferimento di edificabilità derivante dall'applicazione di misure di compensazione

Disposizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale

L'organizzazione planimetrica dell'area deve garantire la continuità, interna al comparto, tra via Bellini (asse di connessione dell'area con il Seveso) e via Sormani. Tale continuità può essere definita mediante spazi aperti ad uso pubblico (o gallerie o corti interne) delle quali deve essere garantita la percorribilità pubblica.

Il bordo dell'area di trasformazione su via Sormani deve essere organizzato come spazio pubblico di connessione tra i due fronti lungo via Sormani stessa (*place traversant*) in modo da diventare luogo di riconoscibilità dell'accesso all'area urbana di Cusano ("Porta Urbana Sud"), anche in funzione della metrotranvia e della fermata prevista.

appendice 1. elenco elaborati del Piano di Governo del Territorio

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione del Quadro conoscitivo

Relazione del Quadro progettuale

Elaborati grafici del Documento di Piano

DP1. Carta delle previsioni di piano

DP2. Carta delle strategie di piano

DP3. Carta delle trasformazioni

DP4. Carta dei vincoli

DP5. Carta del paesaggio

Elaborati grafici del Piano delle Regole

PdR 1. Vincoli

PdR 2. Usi e modalità di intervento

PdR 3. Usi e modalità di intervento negli ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione

Elaborati grafici del Piano dei Servizi

PdS 1. Classificazione dei servizi

PdS 2. Modalità attuative dei servizi