

CASSINA 2030

VARIANTE GENERALE AL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Norme di Attuazione



ADOZIONE con Delibera del C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___

APPROVAZIONE con Delibera del C.C. n. ___ del ___ / ___ / ___

CREDITS

> COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI

Sindaco

Elisa Balconi

Vicesindaco

Egidio Vimercati

Ufficio Lavori Pubblici, Urbanistica e Demanio

Elena Krulcic [Responsabile]

Orsola Serra [Istruttore tecnico]

> CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

Sommario

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	6
CAPO I Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole	6
Art.1 Natura e contenuti	6
Art.2 Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole	6
Art.3 Elaborati del Piano delle Regole	6
Art.4 Coordinamento con la disciplina di difesa del suolo	7
Art.5 Coordinamento con PLIS Martesana	7
Art.6 Rinvio ad altre disposizioni e deroghe	7
CAPO II Parametri urbanistici e destinazioni d'uso	7
Art.7 Definizioni e parametri urbanistici	7
Art.8 Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade	9
Art.9 Destinazioni d'uso	10
CAPO III Modalità di attuazione del Piano delle Regole	11
Art.10 Attuazione del Piano delle Regole	11
Art.11 Destinazioni d'uso e loro mutamenti	12
Art.12 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	13
Art.13 Sostenibilità ambientale	13
Art.14 Insedimenti attrattori di traffico	15
Art.15 Parcheggi pertinenziali	15
Art.16 Manufatti accessori e autorimesse	16
Art.17 Documentazione minima costitutiva dei Piani Attuativi	16
TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	18
Art.18 Classificazione del territorio comunale	18
CAPO I Tessuto Urbano Consolidato	19
Art.19 Ambiti della conservazione	19
Art.20 Disciplina del Nucleo di Antica Formazione (NAF) e dei Tessuti di Matrice Storica (TMS)	19
Art.21 Modalità di intervento e prescrizioni morfologiche nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e nei Tessuti di Matrice Storica (TMS)	19
Art.22 Ambiti del consolidamento - Definizione	21
Art.23 Tessuti prevalentemente residenziali	21
Art.24 Tessuto residenziale saturo o a impianto urbano unitario (RSU)	22
Art.25 Tessuto residenziale a bassa densità (RBD)	23
Art.26 Tessuto residenziale di rinnovamento (RRI)	23
Art.27 Verde Privato (VP)	23
Art.28 Tessuto per le Attività Economiche (AE)	24

CAPO II Ambiti destinati all'agricoltura	25
Art.29 Definizione e articolazione degli Ambiti destinati all'agricoltura.....	25
Art.30 Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS)	25
Art.31 Ambiti Agricoli Ordinari (AAO).....	25
Art.32 Ambiti Agricoli Urbani (AAU).....	27
Art.33 Insediamenti di Matrice Rurale esterni al Parco Sud (IMR).....	27
Art.34 Altre attività negli Ambiti destinati all'agricoltura.....	28
CAPO III Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.....	28
Art.35 Aree disciplinate dal Piano dei servizi.....	28
Art.36 Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.....	28
TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ASSIMILATE	28
CAPO I Definizioni	28
Art.37 Destinazione d'uso commerciale e assimilate	28
CAPO II Classificazione	29
Art.38 Classificazione delle attività commerciali.....	30
Art.39 Negozi di storica attività	30
CAPO III Localizzazione delle attività commerciali	30
Art.40 Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata.....	30
Art.41 Attività di vendita all'ingrosso.....	30
Art.42 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	31
CAPO IV Criteri di accessibilità e dotazione di aree a parcheggi.....	31
Art.43 Parcheggi pertinenziali	31
Art.44 Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio.....	31
Art.45 Dotazioni di servizi	31
TITOLO IV TITOLO IV. Tutele speciali e sovraordinate	32
Art.46 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore.....	32
Art.47 Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano	32
Art.48 Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici.....	33
Art.49 Vincoli di difesa del suolo.....	33
Art.50 Vincoli amministrativi.....	33
TITOLO V TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE	34
Art.51 Norma transitoria	34
Art.52 Edifici in contrasto con il Piano delle Regole	34
Art.53 Saturazione edificatoria delle aree.....	35
Art.54 Valore ed efficacia degli elaborati.....	35

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I Contenuti, principi e ambito di applicazione del Piano delle Regole

Art.1 Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 12/2005.
2. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Territoriale Metropolitano (PTM), Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano e Piano di Settore Agricolo (PSA), Piano di Indirizzo Forestale (PIF), Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi (PTRA), nonché ulteriori piani di settore che abbiano effetti diretti sulla pianificazione comunale.
3. Il Piano delle Regole disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree di trasformazione del Documento di Piano e per le aree disciplinate dal Piano dei Servizi, alla cui normativa si rimanda per quanto non disciplinato dalle presenti Norme di Attuazione.
4. Le indicazioni contenute nel presente Piano delle Regole non hanno termini temporali di validità, hanno carattere prescrittivo e vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art.2 Principi, criteri e finalità del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano e delle previsioni del Piano dei Servizi:
 - a. disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento;
 - b. disciplina gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione degli Ambiti destinati all'agricoltura, di quelli di valore paesistico-ambientale ed ecologico e di quelli non soggetti a trasformazione urbanistica.

Art.3 Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Norme di Attuazione;
 - b. Elaborati cartografici:
 - i. PR.01 – Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura (scala 1:5.000);
 - ii. PR.02a, b, c – Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura (scala 1:2.000);
 - iii. PR.03 – Modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione e nei Tessuti di Matrice Storica (scala 1:1.000);
 - iv. PR.04a – Carta del consumo di suolo (scala 1:5.000);
 - v. PR.04b – Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1: 5.000);

- vi. PR.05a – Vincoli e tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali (scala 1:5.000);
 - vii. PR.05b – Vincoli amministrativi e di difesa del suolo (scala 1:5.000).
2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti piani di settore:
- a. Componente geologica, idrogeologica e sismica;
 - b. Studio comunale di gestione del rischio idraulico;
 - c. Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante.

Art.4 Coordinamento con la disciplina di difesa del suolo

1. Gli elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica costituiscono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.
2. Gli interventi in attuazione delle presenti norme devono essere compatibili con i contenuti degli elaborati cartografici e con le norme della Componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. In caso di ambiti regolati da convenzioni già in atto, incompatibili con le norme di difesa del suolo, sono fatti salvi i diritti edificatori, ma l'edificazione dovrà rispettare quanto prescritto nelle suddette norme, le quali prevalgono su qualsiasi previsione del Piano.

Art.5 Coordinamento con PLIS Martesana

1. Il PGT individua il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovralocale "Martesana". Fino all'approvazione delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato (P.P.) e al recepimento dei relativi contenuti nel PGT, nelle aree interne al perimetro del Parco si applicano le disposizioni di cui al successivo TITOLO II per quanto attiene la disciplina d'uso del territorio comunale, nonché del Piano dei Servizi e del Documento di Piano per le aree disciplinate da tali strumenti.

Art.6 Rinvio ad altre disposizioni e deroghe

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla L. 241/1990, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti Norme di Attuazione, alle disposizioni statali e regionali.
2. Ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 sono ammesse deroghe al presente Piano delle Regole solo ai fini della realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale.
3. Con riguardo a edifici di proprietà privata, tale facoltà di deroga è ammessa solo a seguito di stipula, e successiva trascrizione, di un atto di vincolo dell'edificio oggetto di intervento alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico.

CAPO II Parametri urbanistici e destinazioni d'uso

Art.7 Definizioni e parametri urbanistici

1. ST - Superficie Territoriale (mq): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2. IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
3. SF - Superficie Fondiaria (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
4. IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
6. SA - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a. i portici e le gallerie pedonali;
 - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a 1,50 m; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a 1,50 m sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;
 - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;
 - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,50 m, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
 - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - g. gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i. i volumi tecnici, intesi quali i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
 - j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda
7. SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
8. SU - Superficie Utile (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
9. IC - Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).
10. SP - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di

altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

11. IP - Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).
12. H - Altezza dei fabbricati (m): Altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - a. all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - b. all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
13. AU - Altezza urbanistica: altezza virtuale pari a 3 m da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
14. VU - Volume urbanistico (mc): ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.
15. Lotto funzionale: è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.
16. CU - Carico urbanistico: fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
17. DT - Dotazioni Territoriali: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socioeconomica e territoriale).

Art.8 Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. Le distanze di cui ai successivi commi si applicano alle costruzioni, ad eccezione di quelle completamente interrato, aventi i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente. Le distanze si misurano dalla sagoma dell'edificio, al netto di aggetti con ingombro inferiore a m 2,00.
2. La distanza tra i fabbricati (DF) è regolata secondo le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del D.M. 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute) valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.
3. La distanza dai confini (DC) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. È ammessa una distanza inferiore dal confine per le superfici accessorie (SA) che abbiano un'altezza inferiore ai 2,40 m, nel rispetto del Codice Civile.
4. La distanza dai confini (DC) può essere derogata in caso di costruzione a confine o in aderenza, salvo eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:
 - a. previo accordo trascritto in atto notarile tra i proprietari dei lotti confinanti;
 - b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente: o in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari.

5. La distanza dalle strade (DS), nel Tessuto Urbano Consolidato, calcolata dalla sagoma dell'edificio, è fissata nella misura minima di:
 - a. 5,00 m per strade di larghezza inferiore o uguale a 7,00 m;
 - b. 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m;
 - c. 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m.
6. Ove, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano un allineamento - valutato anche dalla Commissione Paesaggio - uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai 5 m, la nuova costruzione potrà rispettare detto allineamento esistente. In caso di sopralzo è consentito il mantenimento della distanza esistente. Per gli interventi nel Nucleo di Antica Formazione e nei Tessuti di Matrice Storica, di cui al Titolo II, Capo I, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. In caso di sopralzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

Art.9 Destinazioni d'uso

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme di Attuazione, le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in categorie funzionali, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, come di seguito:

CATEGORIE FUNZIONALI	DESTINAZIONI D'USO
Residenziale [R]	<ul style="list-style-type: none"> • Residenziale • Edilizia Residenziale Sociale
Attività economiche [AE]	Produttiva [P] <ul style="list-style-type: none"> • Attività industriali e produttive in genere • Attività artigianali produttive <ul style="list-style-type: none"> Attività artigianali di servizio (ad esempio: gommisti, meccanici, lavaggio, servizi di autotrasporto merci e persone, di pulizia, di grafica e fotografia, edilizia e finiture edili, falegnameria, impiantistica elettrica e termoidraulica, ecc.) • Attività di ricerca e laboratorio • Attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e distribuzione • Attività di logistica
	Direzionale [D] <ul style="list-style-type: none"> • Attività direzionali e terziarie • Uffici e studi professionali
Attività economiche [AE]	Servizi privati [SP] <ul style="list-style-type: none"> Attività di servizio alla persona e all'impresa (ad esempio: servizi estetici e di bellezza, centri fitness e centri benessere, laboratori fotografici, lavanderie, phone center, agenzie per il trasferimento di valuta, agenzie immobiliari, assicurative, finanziarie, viaggi, noleggio, ecc.) Attività servizio per il tempo libero (ad esempio: ludoteche, sale da ballo, sale per divertimento, sale gioco/scommesse, ecc.)

CATEGORIE FUNZIONALI	DESTINAZIONI D'USO
Turistico - ricettiva [T]	<ul style="list-style-type: none"> Attività ricettive (ai sensi della L.R. 27/2015)
Commerciale [C]	<ul style="list-style-type: none"> Attività di vendita al dettaglio: <ul style="list-style-type: none"> Esercizi di vicinato - EV Medie strutture di vendita - MSV Grandi strutture di vendita - GSV Attività di vendita all'ingrosso Attività di somministrazione di alimenti e bevande <p><i>Vedasi anche il Titolo III delle presenti norme</i></p>
Rurale [Ru]	<ul style="list-style-type: none"> Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (<i>ad esempio: opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività, allevamenti, ecc.</i>)
Servizi [S]	<ul style="list-style-type: none"> Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Pubbliche Attività di servizio pubblico e di interesse pubblico o generale – Private <p>Per la classificazione di rimanda alla normativa del Piano dei Servizi</p>

- Il Piano delle Regole identifica per ogni tessuto le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse. Tutte le altre funzioni si intendono complementari, accessorie o compatibili alla destinazione d'uso principale.
- L'accertamento delle destinazioni d'uso in atto si fonda sulle risultanze degli atti pregressi depositati presso gli uffici comunali. Per gli edifici le cui opere siano iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo attestante che l'opera risulta iniziata anteriormente a tale data.
- Le attività artigianali di servizio sono sempre consentite in tutti i tessuti nel limite di 150 mq di SL.
- L'insediamento di nuove funzioni produttive e commerciali dovrà rispondere alla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, di cui alla Parte III, Titolo II, Capo II del PTM di Città metropolitana di Milano. In particolare l'insediamento delle nuove attività logistiche, laddove ammesso, dovrà rispondere ai criteri stabiliti dall'art. 29 del PTM.

CAPO III Modalità di attuazione del Piano delle Regole

Art.10 Attuazione del Piano delle Regole

- L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:
 - Intervento edilizio diretto
 - Intervento edilizio diretto convenzionato
 - Pianificazione attuativa
- Gli interventi edilizi sono definiti ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
- Per l'attività edilizia libera, di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, e per la realizzazione di opere pubbliche, trova applicazione quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.

4. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun ambito gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto, anche con riferimento al fabbisogno generato in termini di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
5. La convenzione allegata al titolo abilitativo in caso di intervento edilizio diretto convenzionato o di Piano Attuativo regola: la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie; la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale; l'eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata; le modalità per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e gli obblighi in capo al soggetto attuatore.
6. L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ove prevista.
7. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 sono assentiti previo ottenimento della prevista autorizzazione, secondo le prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo.
8. Si individuano gli ambiti da assoggettare a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). In tali ambiti si applicano gli indici e parametri del tessuto di riferimento. La convenzione regola le modalità di intervento, i caratteri tipo-morfologici, le aree di cessione, le dotazioni e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente previste. L'eventuale cambio di destinazione d'uso determina un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, comportando il reperimento totale o parziale delle aree ai sensi del successivo art. 11 e secondo quanto previsto dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

Art.11 Destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura" gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla L.R. 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili nel Tessuto Urbano Consolidato senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti, fatte salve le esclusioni per ragioni di compatibilità previste e disciplinate nei singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, di cui al Titolo II.
2. È ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale [RU] e destinazioni complementari ad altre funzioni urbane ad eccezione di attività produttive [P] e commerciali [MSV, GSV, ingrosso] per gli immobili di matrice rurale dismessi da almeno tre anni, previo intervento edilizio convenzionato, e secondo le disposizioni del PTC del Parco Agricolo Sud Milano se in esso ricadenti. È fatta comunque salva la possibilità di ricorrere alle forme di incentivazione previste dall'art. 40 ter della L.R. 12/2005.
3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nel rispetto della destinazione d'uso prevalente e delle funzioni indicate come non compatibili nelle Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
4. Il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo le dotazioni richieste dal Piano dei Servizi, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 17 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.
5. Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non sono ammessi, in tutto il territorio comunale, cambi di destinazione d'uso, anche senza opere, che comportino l'attivazione di nuove industrie a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 334/1999.
6. Non sono ammessi il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento

di industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative, macinazione, altre lavorazioni della industria molitoria dei cereali, salumifici senza macellazione e vetrerie artistiche, friggitorie, negli Ambiti delle Conservazione e nei Tessuti prevalentemente residenziali.

7. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
8. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali si rimanda alle disposizioni del Titolo III.
9. È ammesso nel rispetto delle previsioni del PTC del Parco Agricolo Sud Milano l'insediamento di nuovi servizi di interesse pubblico e generale [S], anche privati convenzionati, idonei ad assicurare il miglioramento della vita individuale e collettiva, previo parere del Parco.
10. È ammesso l'insediamento di nuovi servizi pubblici e di interesse pubblico o generale [S], anche privati convenzionati, idonei ad assicurare il miglioramento della vita individuale e collettiva, in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
11. In tutti i tessuti del Piano delle Regole sono fatte salve le volumetrie esistenti in caso di interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia anche oltre l'IF previsto per l'ambito di riferimento. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito di riferimento.

Art.12 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione, della compensazione e della incentivazione urbanistica ai sensi dell'art. 11 della L.R. 12/2005.
2. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005.
3. In particolare, sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
 - a. le cessioni al Comune delle aree e i relativi diritti;
 - b. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
 - c. i diritti edificatori.
4. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.

Art.13 Sostenibilità ambientale

1. Il presente articolo definisce le disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, definendo nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo.
2. Il Piano promuove una strategia di forestazione urbana, che si attua nelle seguenti modalità:
 - a. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale si dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree autoctone a pronto effetto di terza o quarta grandezza, con diametro minimo di 10 cm, nella quantità di un albero ogni 50 mq di SL realizzata entro il perimetro dell'ambito di intervento. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la soglia minima entro il perimetro dell'ambito di intervento, sarà

indicato dall'Amministrazione un ambito pubblico a completamento e sviluppo della Rete Ecologica Comunale in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento e della tipologia di pianta arborea.

- b. Per gli interventi realizzati su aree pubbliche, si prevede la determinazione di una quota di monetizzazione, finalizzata al loro mantenimento nel tempo da parte dell'Amministrazione, quantificata in 2 mq di area ogni albero.
 - c. Nelle aree pubbliche destinate a verde pubblico, verde attrezzato per lo sport, standard per le attività produttive e parcheggi, sulle aree non pavimentate verranno poste a dimora essenze arbustive e d'alto fusto nella misura rispettivamente di 4 gruppi e di 2 piante ogni 100 mq di superficie fondiaria.
3. Oltre a quanto disposto in materia dalle normative vigenti, tutti gli interventi edificatori dovranno tutelare le essenze d'alto fusto esistenti fatte salve differenti determinazioni dell'Amministrazione Comunale.
 4. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli ambiti per le attività economiche di cui all'art. 28. A tal fine si prevede un incremento volumetrico, nei limiti del 10% della SL esistente e/o ammissibile, unitamente alla possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 70%, a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) per funzioni non residenziali secondo il parametro di 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata.
 5. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
 - a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 25% della loro estensione;
 - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
 6. Non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.
 7. Le superfici verdi, così come definite al comma 4 del presente articolo, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile come definita dal Regolamento Edilizio deve in ogni caso essere garantita a terra.
 8. Si favorisce l'utilizzo di materiali naturali e ambientalmente sostenibili nell'edilizia, evitando l'impiego di sostanze potenzialmente dannose per la salute e favorendo l'utilizzo di prodotti riciclati e riciclabili.
 9. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessano l'intero corpo di fabbrica e gli interventi di nuova costruzione è fatto altresì obbligo di prevedere sistemi che non comportino l'utilizzo di acqua potabile per gli usi secondari, come previsto dall'art. 22 delle NA del PTM.
 10. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
 11. I progetti per interventi di forestazione urbana ricompresi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere preventivamente verificati con l'Ente gestore del Parco e predisposti facendo riferimento all'Elenco delle principali formazioni vegetali arboree, arbustive ed elofitiche del Parco di cui all'Allegato 2 della Disposizione Dirigenziale R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010, utilizzando le specie arboreo-arbustive autoctone elencate all'Allegato 1 della stessa Disposizione.

Art.14 Insempiamenti attrattori di traffico

1. Per gli insempiamenti che generano un incremento rilevante del flusso di traffico sulla rete viaria devono essere assicurati i seguenti requisiti indispensabili di localizzazione, di organizzazione degli accessi e di adeguato inserimento delle opere nel territorio:
 - a. idoneità della collocazione rispetto alla classificazione, consistenza e livello di servizio della rete viaria esistente;
 - b. efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata, anche attraverso opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento;
 - c. adeguata sistemazione paesaggistica degli spazi destinati a parcheggio.
2. I requisiti di accessibilità di cui al precedente comma dovranno essere verificati mediante calcolo dei flussi di traffico sostenuti dal sistema viario interessato dall'insempiamento, simulando la situazione prima della realizzazione e dopo, mediante una descrizione metodologica delle modalità analitiche utilizzate.
3. Per l'insempiamento di MSV di rilevanza sovracomunale secondo i parametri previsti al punto 3 paragrafo 2.9 della D.G.R. 6024/2007, si applica quanto previsto al punto 2 della medesima D.G.R. in merito alla necessità da parte del comune sede dell'intervento di acquisire il parere dei comuni contermini nell'ambito del procedimento autorizzatorio. In tale caso il progetto dell'intervento dovrà sviluppare adeguate valutazioni di fattibilità e sostenibilità.
4. Ai sensi dell'art. 32 delle Norme di Attuazione del PTM, non è ammessa la contiguità tra più MSV, esistenti o programmate, con le quali si possano nel territorio creare condizioni di funzionamento, carico sul traffico ed impatto paragonabili a quelle di una GSV.
5. Le verifiche di cui al comma precedente sono espletate dall'Amministrazione comunale, con costi a carico del proponente, qualora ritenuto opportuno.

Art.15 Parcheggi pertinenziali

1. Gli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale devono essere dotati di spazi destinati a parcheggio nella misura minima:
 - a. per la categoria funzionale Residenziale [R], di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, e comunque non meno di un posto auto per alloggio;
 - b. per la categoria funzionale Produttiva [P], del 20% della SF;
 - c. per la categoria funzionale Direzionale [D], del 50% della SL;
 - d. per la categoria funzionale Turistico-ricettiva [T], del 50% della SL;
 - e. per la categoria funzionale Commerciale [C] si rimanda al Titolo III;
 - f. per le categorie funzionali Servizi [S] e Servizi Privati [SP], del 20% della SL;
2. In tutti gli interventi di Nuova Costruzione e di Ristrutturazione Edilizia con demolizione e ricostruzione totale, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità.
3. Nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari a uso residenziale, anche per il recupero dei sottotetti, si dovrà verificare la dotazione di un posto auto aggiuntivo per ogni nuovo alloggio derivante dall'intervento. In caso di impossibilità al reperimento la dotazione potrà essere reperita nel raggio di 500 metri dall'abitazione con vincolo di pertinenzialità o monetizzata.

4. In caso di realizzazione in soprassuolo, l'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di un albero a pronto effetto di terza o quarta grandezza del diametro minimo di 10 cm, per ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici. Per le funzioni produttive tale parametro si riduce a 1 albero ogni 5 posti auto. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione. La piantumazione prevista per gli interventi di Manutenzione Straordinaria di un parcheggio esistente è dovuta solo in caso di cambio d'uso dell'immobile a cui il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità.
5. I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 12/2005.

Art.16 Manufatti accessori e autorimesse

1. Si definiscono manufatti accessori le strutture fisse e mobili poste al servizio e a completamento della costruzione principale, quali autorimesse private singole o collettive, rustici, piccoli depositi, case mobili, giardini d'inverno, che non siano dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee.
2. La costruzione di manufatti accessori si configura come intervento di nuova costruzione nei casi di cui al D.P.R. 380/2001, art. 27, comma 1, lettera e), ed è ammessa previo titolo abilitativo diretto.
3. I fabbricati accessori e le autorimesse possono essere realizzati interrati, seminterrati o fuori terra, in aderenza all'edificio o meno. Tali fabbricati sono ammessi con le seguenti caratteristiche:
 - a. altezza massima $\leq 2,40$ m, misurata all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura e con altezza massima all'estradosso del colmo di copertura $\leq 3,00$ m, calcolata ai sensi dell'art. 7, c. 13
 - b. copertura a falda inclinata con pendenza \geq al 10%. La falda può essere anche piana qualora si dimostri un migliore inserimento paesaggistico e/o sia funzionale alla realizzazione di tetto verde, predisposta per l'installazione di impianti fotovoltaici o termici o utilizzata come terrazza fruibile qualora in aderenza all'edificio principale.
 - c. nelle nuove costruzioni le autorimesse private devono essere inserite entro il perimetro del fabbricato principale o in aderenza allo stesso, ovvero realizzate in sottosuolo o seminterrate; in tal caso l'estradosso della soletta di copertura deve essere a una quota non superiore a quella del pavimento del piano più basso abitabile.
 - d. la superficie coperta non può essere superiore al 10% della superficie scoperta dell'area di pertinenza.
4. I manufatti accessori affaccianti su proprietà pubbliche devono essere edificati ad una distanza minima di 5 m. L'area tra il manufatto stesso e lo spazio pubblico deve essere debitamente piantumata.
5. È vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto ad esclusione di quanto previsto dal presente articolo e ad esclusione della sola costruzione di deposito attrezzi (dimensione massima 2,50 m x 2,50 m, altezza 2,20 m).

Art.17 Documentazione minima costitutiva dei Piani Attuativi

1. Il Piano delle Regole, fermo restando quanto definito nel Regolamento Edilizio, definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento:
 - a. relazione tecnica contenente:
 - i. approfondimento delle finalità dell'intervento, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi

anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda norma relativa Ambito di Trasformazione oggetto del Programma/Piano contenuta nelle Norme di Attuazione – Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;

- ii. dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui alle Norme di Attuazione – Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano;
- b. planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento/Piano attuativo, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
- c. elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche, morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;
- d. stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
- e. estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- f. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
- g. individuazione delle aree fondiari, delle cessioni e/o delle aree asservite;
- h. progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS);
- i. progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati a un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
- j. relazione agronomica, nei casi previsti;
- k. computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda dell'Ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti servizi qualitativi e compensativi;
- l. verifica delle superfici permeabili;
- m. relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
- n. stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
- o. documentazione fotografica dell'area e dell'immediato intorno;
- p. rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti;
- q. valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
- r. esame dell'impatto paesistico dei progetti;

- s. relazione in merito alle indagini ambientali effettuate sull'area per verificare la presenza di eventuali contaminanti e/o escludere la necessità di effettuare bonifiche;
 - t. relazione geologica e in ordine all'invarianza idraulica ai sensi del R.R. n. 7/2017;
 - u. quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
 - v. programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
 - w. schema di convenzione.
2. Le rappresentazioni cartografiche costitutive dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, e in coerenza con quanto previsto all'art. 3 della L.R. 12/2005 in tema di "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni".
 3. È sempre fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario, di chiedere integrazioni alla documentazione indicata nei commi precedenti.

TITOLO II DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.18 Classificazione del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art.10 della L.R. 12/2005, il Piano delle Regole individua negli elaborati PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura":
 - a. Il Tessuto Urbano Consolidato
 - Ambiti della conservazione
 - i. Nuclei di Antica Formazione (NAF)
 - ii. Tessuto di Matrice Storica (TMS)
 - Ambiti del consolidamento
 - iii. Tessuto residenziale saturo o a impianto urbano unitario (RSU)
 - iv. Tessuto residenziale a bassa densità (RBD)
 - v. Tessuto residenziale di rinnovamento (RRI)
 - vi. Verde Privato (VP)
 - vii. Tessuto per le Attività Economiche (AE)
 - b. Gli Ambiti destinati all'agricoltura
 - i. Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS)
 - ii. Ambiti Agricoli ordinari (AAO)
 - iii. Ambiti Agricoli Urbani (AAU)
 - c. Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano
 - d. Gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi
 - e. Gli ambiti ricadenti in Norma Transitoria
2. Per le lettere c) e d) del comma 1 del presente articolo si rinvia alla specifica disciplina.

3. Per la lettera e) del comma 1 del presente articolo si rinvia all'art. 53.

CAPO I Tessuto Urbano Consolidato

Art.19 Ambiti della conservazione

1. Gli Ambiti della conservazione comprendono le parti del tessuto urbano con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Gli interventi sono finalizzati alla tutela e alla conservazione delle caratteristiche urbanistiche e delle tipologie edilizie, con un impulso alla rigenerazione urbana ed edilizia, al recupero degli edifici di pregio, alla riqualificazione degli spazi aperti e delle aree degradate.
3. Sono classificati all'interno di questi ambiti i seguenti tessuti:
 - a. Nuclei di Antica Formazione (NAF) – sono le parti di tessuto consolidato costituenti la componente urbana originaria dell'insediamento comunale;
 - b. Tessuto di Matrice Storica (TMS) - si tratta di ambiti di matrice storica che si sono sviluppati successivamente al NAF e all'interno dei quali sono presenti edifici di interesse quali edifici tradizionali a corte o ville novecentesche.

Art.20 Disciplina del Nucleo di Antica Formazione (NAF) e dei Tessuti di Matrice Storica (TMS)

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) e i Tessuti di Matrice Storica (TMS) sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole nelle Tav. PR.01 e PR.02 “Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura”.
2. L'elaborato cartografico PR.03 “Modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione e nei Tessuti di Matrice Storica” identifica e classifica gli edifici del NAF e dei TMS come di seguito:
 - a. Edifici di valore storico, architettonico, testimoniale (EVS) – Si tratta di edifici di elevato valore storico, architettonico o testimoniale.
 - b. Edifici civili tradizionali o recenti compatibili con il contesto (ECT) – Si tratta di quegli edifici che, per caratteristiche tipo-morfologiche, costituiscono nel loro complesso la riconoscibilità degli Ambiti della conservazione. Fanno parte di questa categoria anche edifici ricostruiti o ristrutturati con caratteristiche compatibili con il centro storico.
 - c. Edifici recenti estranei al contesto (ERE) – Si tratta di edifici con caratteristiche tipo-morfologiche difforni dal contesto, realizzati prevalentemente a partire dalla seconda metà del '900, che si presentano in contrasto con il centro storico o con gli insediamenti di origine rurale.
 - d. Edifici rustici (ERU) – Si tratta di edifici di origine rustica, in gran parte già convertiti ad altri usi, quali fienili o stalle, connessi all'edificio principale.
 - e. Altri edifici (ACC) – Si tratta di edificazioni quali accessori, box, tettoie, superfetazioni, privi di interesse, che alterano la riconoscibilità dell'edificio originale e delle corti.

Art.21 Modalità di intervento e prescrizioni morfologiche nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e nei Tessuti di Matrice Storica (TMS)

1. Gli interventi edilizi entro il perimetro dei NAF e dei TMS dovranno adeguarsi alle prescrizioni morfologiche che devono essere osservate negli interventi edilizi diretti, ovvero convenzionati in quanto meritevoli di tutela per la loro morfologia, i materiali costitutivi, la collocazione, la composizione ovvero

per il relativo apparato decorativo.

2. Dette prescrizioni riguardano:
 - a. gli allineamenti di cortina stradale: l'intervento edilizio dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o allinearsi a quelli prevalenti;
 - b. le facciate di pregio e in generale i fronti edilizi: sono ammessi interventi di tipo manutentivo e/o di restauro degli elementi originari, salvo che le facciate abbiano subito interventi incongrui con la composizione architettonica. Gli apparati decorativi, quali targhe, affreschi e simili devono essere, ove possibile, mantenuti;
 - c. gli spazi unitari: deve essere conservata l'unitarietà di corti, aie e piazzette;
 - d. le coperture: la sagoma e il materiale delle coperture costituiscono elementi architettonicamente rilevanti, pertanto nel Nucleo di Antica Formazione e nei Tessuti di Matrice Storica (TMS) è vietato alterarne l'andamento, se non nelle modalità di cui al comma 8 lettera b) del presente art. 21 e l'utilizzo di tecniche costruttive diverse dalla tradizione, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto, poiché l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale. Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto;
 - e. i parcheggi privati sono reperiti secondo quanto stabilito al precedente art. 15;
 - f. è consentito derogare alle prescrizioni morfologiche, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio e sempre che esse siano comunque mirate a valorizzare le caratteristiche peculiari del nucleo nonché al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.
3. Per gli Edifici di valore storico, architettonico, testimoniale (EVS) sono consentiti esclusivamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e risanamento conservativo.
4. Per gli Edifici civili tradizionali o recenti compatibili con il contesto (ECT) e per gli Edifici rustici (ERU) sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia nel rispetto dei limiti tipologici e morfologici di cui al precedente comma 2. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono consentiti, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio e previo convenzionamento.
5. All'interno del NAF e dei TMS non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. Produttiva [P]
 - b. Servizi privati [SP] – Attività di servizio per il tempo libero
 - c. Rurale [Ru]
6. Agli interventi nel NAF e nei TMS si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. $SL \leq$ esistente
 - b. $H \leq$ esistente. Previo parere della Commissione Paesaggio è possibile l'allineamento all'edificio adiacente più alto
 - c. $IC \leq$ esistente
 - d. $IPF \geq$ esistente
7. È ammesso un incremento volumetrico nel limite del 20% della SL esistente per mezzo di titolo abilitativo convenzionato, in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia che interessano complessivamente il

corpo edilizio in oggetto. Questi ampliamenti sono ammessi nel rispetto di:

- a. la non cumulabilità con altri bonus;
 - b. il rispetto dei parametri c. e d. di cui al comma 6
8. È ammessa la chiusura dei portici dei rustici e dei fienili nei limiti definiti dai pilastri perimetrali esistenti.
 9. Nel calcolo della SL esistente possono essere considerati tutti i fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni, a condizione che la volumetria delle stesse venga accorpata all'edificio principale o comunque meglio integrata nel contesto, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio.
 10. Al fine di incentivare lo sviluppo del sistema commerciale locale nel Nucleo di Antica Formazione, la realizzazione di nuove superfici per Esercizi di Vicinato [EV] sono escluse dal calcolo della SL. L'attuazione avviene per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, nel quale si prevede che su tali superfici sia apposto uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri.
 11. Per gli interventi che fruiscono degli incentivi di cui al precedente comma 7, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio, è possibile l'allineamento dell'altezza del fabbricato (H) all'edificio contiguo più alto. Tali volumetrie potranno essere realizzate oltre l'IF esistente e concorrono alla determinazione del carico urbanistico.
 12. È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Art.22 Ambiti del consolidamento - Definizione

1. Gli Ambiti del Consolidamento comprendono quelle parti del Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate da una struttura urbana consolidata ma che in alcune parti richiedono interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente (senza necessitare interventi di ristrutturazione urbanistica), di integrazione della dotazione di spazi pubblici, di miglioramento della compatibilità e complementarietà fra le funzioni insediabili.
2. Sono classificati all'interno di questi ambiti i seguenti tessuti:
 - a. Tessuto residenziale saturo o a impianto urbano unitario (RSU)
 - b. Tessuto residenziale a bassa densità (RBD)
 - c. Tessuto residenziale di rinnovamento (RRI)
 - d. Verde Privato (VP)
 - e. Tessuto per le Attività Economiche (AE)
3. Gli elaborati PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura" individuano i tessuti di cui al comma precedente.

Art.23 Tessuti prevalentemente residenziali

1. Definiscono il tessuto a prevalente uso abitativo, per il quale il presente Piano stabilisce le regole di manutenzione, completamento, sostituzione e nuova costruzione in relazione alle diverse modalità insediative e tipologie edilizie che lo caratterizzano, in un'ottica di valorizzazione dell'attuale livello qualitativo degli insediamenti residenziali.
2. I tessuti prevalentemente residenziali si articolano in diverse tipologie come individuate nelle tavole PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura":
 - a. Tessuto residenziale saturo o a impianto urbano unitario (RSU), esito di progettazione unitaria,

- e pertanto caratterizzati da elementi di unitarietà degli edifici in essi compresi, sia nei caratteri architettonici e costruttivi, sia nel rapporto con gli spazi aperti pertinenziali;
- b. Tessuto residenziale a bassa densità (RBD), caratterizzato da tipologie uni e bifamiliari o edifici plurifamiliari di modeste dimensioni;
 - c. Tessuto residenziale di rinnovamento (RRI), caratterizzato da edifici di varia natura e senza un chiaro principio insediativo, in cui è auspicabile l'attivazione di processi di rinnovamento urbano.
3. Nei Tessuti prevalentemente residenziali non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Produttiva [P]
 - b. Servizi privati [SP] – Attività di servizio per il tempo libero
 - c. Rurale [RU]
 4. In tutti i Tessuti prevalentemente residenziali sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, salvo ove diversamente specificato.
 5. Gli interventi di Nuova costruzione sono consentiti secondo i parametri stabiliti per i singoli ambiti.
 6. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno tenere conto delle caratteristiche del contesto urbano relativamente a: allineamenti e attacco a terra degli edifici in affaccio sulle strade pubbliche, rapporto tra spazio pubblico e privato, linee di gronda, decoro del verde privato.
 7. La costruzione di manufatti accessori di cui al precedente art. 16, è ammessa con le seguenti modalità:
 - a. è possibile realizzare una struttura aperta in legno o metallo con copertura in legno da adibire a ricovero di veicoli, della dimensione massima di 20 mq, altezza massima pari a 2,40 metri, nel rispetto delle distanze dal confine di cui all'art. 8. Tale struttura è soggetta a Permesso di Costruire.
 - b. è possibile realizzare una struttura chiusa (depositi in legno) della dimensione massima di 9 mq e altezza massima pari a 2,40 metri, nel rispetto delle distanze dal confine di cui all'art. 8. Tale struttura è soggetta a comunicazione e al pagamento del contributo sul costo di costruzione per la superficie non residenziale relativa.

Art.24 Tessuto residenziale saturo o a impianto urbano unitario (RSU)

1. Nel Tessuto residenziale saturo o a impianto urbano unitario (RSU) si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. $SL \leq$ esistente
 - b. $IC \leq$ esistente
 - c. $IPF \geq$ esistente
 - d. $H \leq$ esistente
2. È ammesso un incremento volumetrico fino al 20% della SL, nel rispetto degli altri parametri di cui al precedente comma 1.
3. Gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici dell'ambito di appartenenza.
4. È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio, nel rispetto dei parametri di cui al comma 1.
5. Le superfici a verde devono mantenere caratteristiche di unitarietà conservando in particolare le specie

arboree originarie.

Art.25 Tessuto residenziale a bassa densità (RBD)

1. Al Tessuto residenziale a bassa densità (RBD) si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. $IF \leq 0,35 \text{ mq/mq}$
 - b. $IC \leq$ esistente
 - c. $IPF \geq 50\%$
 - d. $H \leq 7,5 \text{ m}$
2. È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio, nel rispetto dei parametri di cui al comma 1.
3. Nel subambito "Villaggio Aurelia" si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. $SL \leq$ esistente
 - b. $IC \leq$ esistente
 - c. $IPF \geq$ esistente
 - d. $H \leq$ esistente
4. Nel subambito "Villaggio Aurelia" è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio, nel rispetto dei parametri di cui al comma 5.
5. Gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia sono sempre ammessi nel rispetto delle volumetrie esistenti e delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici dell'ambito di appartenenza.
6. Le superfici a verde devono mantenere caratteristiche di unitarietà conservando in particolare le specie arboree originarie.

Art.26 Tessuto residenziale di rinnovamento (RRI)

1. Al Tessuto residenziale di rinnovamento (RRI) si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. $IF \leq 0,35 \text{ mq/mq}$
 - b. $IC \leq 40\% \text{ SF}$
 - c. $IPF \geq 50\%$
 - d. $H \leq 10 \text{ m}$
2. È ammesso un incremento volumetrico fino al 20% della SL, nel rispetto degli altri parametri di cui al precedente comma 1.
3. È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Art.27 Verde Privato (VP)

1. Nelle tavole PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura" si individuano gli ambiti a verde privato per i quali si prevede la tutela di tale funzione,

in ragione della loro qualità paesaggistica e della funzione ecologica che rivestono. In questi ambiti è vietata l'edificazione, ad eccezione di manufatti accessori e autorimesse, di cui al precedente art. 16. Sono ammesse opere di manutenzione e di ripristino, in caso di compromissione, delle aree e degli elementi vegetali presenti, nel rispetto dello stato ambientale dei luoghi.

Art.28 Tessuto per le Attività Economiche (AE)

1. Sono ambiti dal Tessuto Urbano Consolidato le cui funzioni prevalenti afferiscono alle attività economiche in senso ampio, con funzioni produttive, artigianali, terziarie, commerciali, di servizio.
2. Il Tessuto per le Attività Economiche è individuato negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02.
3. Negli Ambiti per le Attività Economiche sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. Residenziale [R] – Ad esclusione della residenza del titolare o custode, che è ammessa nel rapporto massimo del 20% della SL e fino ad un massimo di 100 mq di SL
 - b. Commerciale – MSV e GSV oltre quelle già esistenti
 - c. Produttiva [P] – Attività di logistica
 - d. Servizi [S] – Servizi abitativi; socio-assistenziali ad esclusione degli asili aziendali
 - e. Rurale [Ru]
4. Sono inoltre esclusi i depositi all'aperto e le industrie insalubri di seconda classe così come definite dal D.M. 5 settembre 1994.
5. Sono individuati negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 gli Ambiti per la logistica, nei quali, oltre alle funzioni ammesse nel tessuto, possono essere insediate anche attività di logistica. Tali attività sono considerate come Insediamenti attrattori di traffico, pertanto si dovranno verificare le condizioni di cui all'art. 14, oltre a quanto definito dalle normative di carattere sovraordinato. L'attuazione di tali interventi è assoggettata a titolo abilitativo convenzionato.
6. Sono ammessi tramite titolo edilizio diretto gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Nuova costruzione.
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia e Nuova costruzione contribuiscono attraverso le dotazioni pubbliche richieste all'adeguamento dell'asse viario e delle relative dotazioni su cui si affacciano.
8. Per gli interventi edilizi di cui all'art. 10 comma 8, per gli interventi edilizi che interessano la localizzazione di MSV e per gli interventi in ambiti sui quali insistono previsioni del Piano dei Servizi, in particolare di nuovi percorsi ciclabili e pedonali, è richiesto il titolo abilitativo convenzionato.
9. Al Tessuto per le Attività Economiche si applicano i seguenti indici e parametri
 - a. $IF \leq 0,7 \text{ mq/mq}$
 - b. $IC \leq 60\% \text{ SF}$
 - c. $IPF \geq 15\%$
 - d. $H = 12,50 \text{ m}$. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici connessi al tipo di attività svolta in funzione del progetto architettonico.
10. È richiesta una quantità minima di parcheggi pertinenziali privati da reperire all'interno del lotto di pertinenza pari al 20% della SF.
11. Le tettoie destinate all'attività non sono considerate ai fini del calcolo della SL nel limite del 20% della SL.

12. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 10%, nel rispetto degli altri parametri di zona, a fronte del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, come definiti all'art. 13 delle presenti norme.

CAPO II Ambiti destinati all'agricoltura

Art.29 Definizione e articolazione degli Ambiti destinati all'agricoltura

1. Gli Ambiti destinati all'agricoltura sono intesi sia in quanto funzione economica dell'attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio.
2. Le disposizioni, di cui al presente capo si applicano agli Ambiti destinati all'agricoltura così come individuati dal Piano delle Regole negli elaborati cartografici Tav. PR.01 e PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura". Nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano altresì le disposizioni contenute nel Titolo III "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005.
3. Gli Ambiti destinati all'agricoltura sono distinti in:
 - a. Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS)
 - b. Ambiti Agricoli Ordinari (AAO)
 - c. Ambiti Agricoli Urbani (AAU)
4. Per gli ambiti ricadenti entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rimanda inoltre alla disciplina del relativo PTC.
5. Il recupero delle cascine esistenti è possibile in accordo e secondo quanto disposto dalla normativa del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, oltreché ai contenuti della L.R. 12/2005 così come modificata a seguito della L.R. 18/2019.

Art.30 Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS)

1. Gli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS) sono individuati dal Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano e recepiti dal PGT e perseguono gli obiettivi e gli indirizzi definiti dal Titolo III del PTM vigente.
2. Laddove compatibili con gli strumenti sovraordinati, agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico si applicano inoltre le norme di cui al successivo art. 30.

Art.31 Ambiti Agricoli Ordinari (AAO)

1. Gli Ambiti Agricoli Ordinari (AAO) sono disciplinati dalle disposizioni di cui al Titolo III della L.R. 12/2005 "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" nonché, se interessate dalla presenza di boschi, dalle disposizioni in materia forestale e da quelle contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF).
2. Le attività ammissibili, di cui al Titolo III della L.R. 12/2005, entro le aree destinate all'agricoltura sono:
 - a. la coltivazione del fondo, la silvicoltura, l'allevamento di animali;
 - b. le attività in stretta connessione a quelle già indicate, ossia dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;

- c. le attività di agriturismo in termini di legge con riferimento alla disciplina di settore;
 - d. la residenza del conduttore del fondo e dei suoi collaboratori.
3. Non sono ammessi gli usi residenziali nel periodo di assegnazione provvisoria dell'attività agricola.
4. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 11.
5. Gli interventi edilizi ammessi sono:
- a. l'edificazione di nuovi fabbricati rurali, di serre mobili, stagionali e temporanee come da normativa vigente;
 - b. per i manufatti esistenti sono consentiti, oltre agli interventi relativi a modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
 - c. la realizzazione di recinzioni o siepi unicamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali;
 - d. la realizzazione di recinzioni facilmente asportabili senza opere murarie e di fondazione a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, di allevamenti, con paletti di ferro o legno infissi nel terreno senza plinto, eventualmente anche con rete metallica a maglia fissa posata a raso terra e senza obbligo di occultamento con siepe verde arbustiva previa documentata motivazione a corredo dell'istanza di autorizzazione da presentare al Comune;
 - e. la realizzazione di strutture di piccole dimensioni, aventi caratteristiche di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, sprovvisti di strutture in muratura, aperti su due lati, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola per le esigenze del fondo in conduzione, per la conservazione di attrezzi, per la manutenzione territoriale silvo-pastorale e boschiva previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.
6. In caso di cessazione dell'attività agricola è necessario che siano verificate le seguenti prescrizioni:
- a. produzione della certificazione in termini di legge relativa alla dismissione dell'azienda;
 - b. il terreno, relativo all'attività dismessa, deve conservare la vocazione agricola per effettuare le attività consentite, di cui al comma 1;
 - c. le cascine esistenti possono essere recuperate, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio e per mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto di quanto previsto all'art. 11, c. 2 e all'art. 33;
 - d. sono sempre fatte salve tutte le leggi e le normative di settore inerenti alle attività sopra specificate.
7. Negli Ambiti Agricoli Ordinari non sono ammessi:
- a. movimenti di terra e alterazioni morfologiche non dettate dalle consuetudini della coltivazione;
 - b. interventi di soppressione o modifica della rete irrigua, fatta eccezione per i colatori;
 - c. attivazione di discariche e impianti per il trattamento dei rifiuti o delle acque reflue;
 - d. l'abbattimento di filari di alberi e di impianti arborei spontanei, salvo per esigenze fitosanitarie; è comunque obbligatoria la sostituzione delle alberature eventualmente abbattute, privilegiando quelle caratteristiche della zona.
8. Per gli edifici esistenti:
- a. per gli edifici a servizio dell'attività agricola sono ammessi tutti gli interventi edilizi;
 - b. per gli edifici che hanno dismesso l'attività agricola da almeno tre anni e per gli edifici residenziali in ambito agricolo sono consentiti gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione

straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia;

- c. è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, ai sensi della legislazione regionale vigente, senza alterazione del profilo delle falde dei tetti;
 - d. non sono ammesse modifiche della sagoma, salvo che gli interventi siano previsti nell'ambito di un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio;
 - e. sono comunque fatte salve le previsioni di cui all'art. 36.
9. Le nuove edificazioni devono essere realizzate prioritariamente in continuità con aggregati edilizi esistenti o con il tessuto consolidato, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, fatti salvi i divieti di esercizio dei diritti edificatori di cui alle presenti norme, previo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Art.32 Ambiti Agricoli Urbani (AAU)

1. Sono ambiti agricoli caratterizzati da ridotte dimensioni degli appezzamenti e interclusi o prossimi al Tessuto Urbano Consolidato. Tali ambiti hanno prevalentemente una funzione di filtro e non sono destinati alla produzione agricola di tipo intensivo. Si prevede pertanto di poter insediare anche funzioni compatibili con il contesto di riferimento.
2. Le attività ammissibili, di cui al Titolo III della L.R. 12/2005, entro le aree destinate all'agricoltura sono:
 - a. la coltivazione del fondo anche in forma di orti urbani;
 - b. le attività in stretta connessione a quelle già indicate, ossia dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo;
 - c. le attività di agriturismo in termini di legge con riferimento alla disciplina di settore;
 - d. la residenza del conduttore del fondo e dei suoi collaboratori;
 - e. non sono ammesse attività di allevamento di animali.
3. Non sono ammessi gli usi residenziali nel periodo di assegnazione provvisoria dell'attività agricola.
4. Gli interventi edilizi ammessi sono:
 - a. la realizzazione di recinzioni facilmente asportabili senza opere murarie e di fondazione a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico, con paletti di ferro o legno infissi nel terreno senza plinto, eventualmente anche con rete metallica a maglia fissa posata a raso terra o siepi previa documentata motivazione a corredo dell'istanza di autorizzazione da presentare al Comune;
 - b. la realizzazione di strutture di piccole dimensioni, aventi caratteristiche di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, sprovvisti di strutture in muratura, previa presentazione al Comune del relativo atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente.

Art.33 Insediamenti di Matrice Rurale esterni al Parco Sud (IMR)

1. Si identificano con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole Tav. PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura" gli Insediamenti di Matrice Rurale (IMR) esterni al Parco Sud.
2. Gli interventi edilizi in tali ambiti devono essere realizzati nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni morfologiche previste per il Nucleo di Antica Formazione (NAF) e per i Tessuti di Matrice Storica (TMS) di cui all'art. 21.

3. Nel caso in cui sia presente l'attività agricola si considera la stessa quale attività prevalente. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dai precedenti art. 10 e art. 11.

Art.34 Altre attività negli Ambiti destinati all'agricoltura

1. All'interno degli Ambiti destinati all'agricoltura sono identificati negli elaborati cartografici Tav. PR.01 e PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli Ambiti destinati all'agricoltura":
 - a. aziende agricole
 - b. attività florovivaistiche
 - c. agriturismi
2. Alle aziende agricole si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della LR 12/2005, alle Norme di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, oltre alle norme dell'ambito di riferimento di cui ai precedenti artt. 30, 31 e 32.
3. Alle attività florovivaistiche si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della LR 12/2005.
4. Agli agriturismi per gli aspetti di settore si applicano le disposizioni normative regionali vigenti.

CAPO III Aree disciplinate dagli altri atti del P.G.T.

Art.35 Aree disciplinate dal Piano dei servizi

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi sono definite nel Piano dei servizi stesso.
2. Le varianti al Piano dei Servizi costituiscono variante al Piano delle Regole qualora ne determinino modifiche.

Art.36 Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano

1. L'individuazione e la disciplina edificatoria e d'uso degli Ambiti di Trasformazione sono definite nel Documento di Piano.
2. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati dalle Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria.
3. La modifica dei perimetri delle aree previste dal Documento di Piano, al di fuori dei criteri ivi definiti, comporta variante al Piano delle Regole.

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ASSIMILATE

CAPO I Definizioni

Art.37 Destinazione d'uso commerciale e assimilate

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
 - a. Superficie Lorda (SL): fa riferimento alla definizione di cui all'art. 4 delle presenti norme
 - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. n. X/1193 del 20/12/2013
3. Per destinazione commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio esercitata da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
 - a. la presenza di personale addetto alla vendita;
 - b. lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio;
 - c. l'accesso libero e diretto del pubblico
4. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita. Tali superfici non concorrono in ogni caso alla determinazione della superficie di vendita.
5. È considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se avente accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
 - a. l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
 - b. la superficie di vendita non sia superiore a 100 mq.
7. Per destinazione assimilata a quella commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa.
8. Sono inoltre da ricondurre alle attività assimilate a quella commerciale gli immobili o parti di essi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
 - a. sale da ballo, discoteche e locali notturni;
 - b. sale da gioco e per le puntate o scommesse;
 - c. teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
9. Sono inoltre assimilate alle attività commerciali, purché svolte all'interno di immobili o parti di essi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alla prestazione dei servizi:
 - a. le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni;
 - b. gli sportelli bancari e di prodotti finanziari;
 - c. gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

CAPO II Classificazione

Art.38 Classificazione delle attività commerciali

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
 - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 250 mq;
2. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq;
 - a. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
 - b. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193;
 - c. Centri commerciali naturali:
 - i. le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
 - ii. le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
 - iii. i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
 - iv. gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.

Art.39 Negozi di storica attività

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

CAPO III Localizzazione delle attività commerciali

Art.40 Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

1. È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
2. È ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV):
 - a. negli Ambiti compatibili con le Medie Strutture di Vendita individuati negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02, previa verifica di compatibilità con il tessuto esistente, di verifica della dotazione di aree per servizi e parcheggi e dei requisiti di accessibilità;
 - b. nell'Ambito di Trasformazione AT.2.
3. Non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV)

Art.41 Attività di vendita all'ingrosso

1. Le attività di vendita all'ingrosso sono consentite esclusivamente negli Ambiti per attività economiche, mediante titolo abilitativo convenzionato e previo apposito studio che ne verifichi la compatibilità in relazione: ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci; alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo; all'inserimento paesistico dell'opera.

Art.42 Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

2. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della L.R. n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. A tal fine il riferimento è la relativa Delibera G.C. "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito" o successivi atti di integrazione o modifica.
3. La distanza di 500 m deve essere misurata dall'ingresso considerato come principale della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione dei ricettori sensibili di cui al precedente comma.

CAPO IV Criteri di accessibilità e dotazione di aree a parcheggi

Art.43 Parcheggi pertinenziali

1. La dotazione di parcheggi pertinenziali per nuove funzioni commerciali a esclusione degli esercizi di vicinato è dovuta ai sensi della L.R. 12/2005, nelle quantità minime richieste dalla L. 1150/42, art. 41-sexies.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. Alternativamente i parcheggi dovranno in primordine essere realizzati in struttura e in subordine soprassuolo.
3. In caso di realizzazione soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di un albero a pronto effetto di terza o quarta grandezza, del diametro minimo di 10 cm, per ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata nel perimetro del lotto di intervento o in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione.

Art.44 Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di un Esercizio di Vicinato, come definito dall'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, sono soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività da presentare allo sportello unico per le attività produttive del comune competente per territorio, ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
2. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e) di una Media Struttura di Vendita sono soggetti ad autorizzazione. Per le MSV l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Art.45 Dotazioni di servizi

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010, in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:

- a. Esercizi di Vicinato: nessuna dotazione, ad esclusione di quelli inseriti in comparti commerciali con MSV e GSV;
 - b. Medie Strutture di Vendita: 100% della SL.
2. Le aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi per le MSV non potranno essere inferiori al 50% della dotazione complessiva.
 3. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
 4. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.

TITOLO IV TITOLO IV. Tutele speciali e sovraordinate

Art.46 Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e metropolitana, nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati negli elaborati cartografici PR.05a e PR.05b del Piano delle Regole.
2. Per essi, e per quanto non individuato nei suddetti elaborati, valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia e quanto prescritto agli articoli di cui al presente Titolo.
3. Ai beni e alle aree interessate da un regime di vincolo sono applicabili gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria degli ambiti o tessuti su cui ricadono. Eventuali limitazioni alla possibilità di esercitare tale diritto sono previste dalla normativa vigente e nei successivi articoli. In caso di inedificabilità dell'area soggetta a vincolo, l'eventuale edificazione dovrà attestarsi al limite della fascia di rispetto che costituisce allineamento di piano ed essere realizzata su aree contigue aventi la stessa destinazione e non vincolate.

Art.47 Raccordo con il Piano Territoriale di coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
2. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.
3. Gli interventi di qualsiasi natura, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, interni al territorio del Parco sono assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

4. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.
5. All'edificato diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato, si applicano le norme del PTC del parco medesimo. Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del PTC, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale
6. Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dagli articoli 25, 26, 27 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco nonché alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.
7. Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, il taglio di piante è assoggettato all'Autorizzazione allo sradicamento di piante ed estrazione delle ceppaie, ai sensi dell'art. 22 delle Norme di Attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.
8. All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non si possono applicare meccanismi perequativi.

Art.48 Vincoli di tutela dei beni culturali e paesaggistici

1. I beni culturali e paesaggistici vincolati a norma della legislazione vigente sono:
 - a. Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana: dichiarato di notevole interesse pubblico con D.G.R. n. 8/3095 del 01.08.2006, ai sensi della L. 1497/39, ora D.Lgs 42/2004;
 - b. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde - fascia di 150 m, ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142, comma 1 lettera c);
 - c. Aree a bosco individuate secondo i criteri di cui all'art. 142 lettera g) del D.Lgs. 42/2004.

Art.49 Vincoli di difesa del suolo

1. I vincoli di difesa del suolo sono individuati negli Elaborati grafici della Componente geologica, idrogeologica e sismica.
2. Le aree soggette a vincoli di difesa del suolo sono disciplinate dalle Norme geologiche di Piano, nonché dagli elaborati cartografici della stessa Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Art.50 Vincoli amministrativi

1. I vincoli amministrativi individuati sono:
 - a. Fasce di rispetto delle strade esistenti e di nuova previsione, ai sensi del D.Lgs 285/1992 (Codice della Strada) e del D.P.R. n. 495/1992;
 - b. Fascia di rispetto della linea metropolitana esistente, 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia, ai sensi della normativa vigente;
 - c. Fasce di rispetto dei cimiteri, ai sensi R.D. n. 1265/1934 e del D.P.R. n. 285/1990, con le relative riduzioni di fascia approvate per il cimitero di Camporicco con deliberazione ASL Milano 2 n° 742 del 01/08/2002 e per il cimitero di Sant'Agata dalla comunicazione ASL Milano 2 del 25/07/2002 prot. n° 928/02/DIP/EB, come individuate negli elaborati PR.05b;
 - d. Fasce di rispetto dalla linea degli elettrodotti, individuate come Distanze di Prima Approssimazione (DPA) nell'elaborato cartografico PR.05b, sono da determinare sulla base del D.M. del 29 maggio 2008 e del documento ad esso allegato.

- e. Individuazione delle Industrie a Rischio di Incidente rilevante e relative aree di danno, così come da Elaborato tecnico allegato al PGT.
2. All'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentite le opere e le attrezzature tecnologiche connesse alla rete viaria quali:
 - a. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e i relativi impianti (a titolo esemplificativo: le opere stradali comprensive di carreggiate, marciapiedi, banchine, i parcheggi, le opere di verde e di arredo stradale, i percorsi pedonali e le piste ciclabili);
 - b. opere di ambientazione dell'infrastruttura e di mitigazione degli impatti da essa generati;
 - c. impianti di distribuzione di carburanti (disciplinati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia) e servizi connessi quali impianti di manutenzione e lavaggio degli autoveicoli.
 - d. Infrastrutture tecnologiche
3. Sugli edifici esistenti interessati da vincoli amministrativi di cui al presente articolo, fatta eccezione per quelli aventi le destinazioni d'uso consentite dalle disposizioni vigenti, sono ammessi unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Restauro e risanamento conservativo.
4. All'interno delle zone di rispetto di cui al comma 1 sono vietati:
 - a. qualsiasi intervento di Nuova costruzione fuori ed entro terra;
 - b. modifiche di destinazione d'uso degli edifici, salvo quelle volte agli usi ammessi.

TITOLO V TITOLO V. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.51 Norma transitoria

1. Nelle aree interessate da piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio si applicano le specifiche disposizioni di tali piani secondo le previsioni e le norme dello strumento urbanistico da cui derivano, compresi gli impegni dagli stessi derivanti.
2. Ad avvenuta completa attuazione del piano attuativo, ovvero alla sua scadenza, si renderanno applicabili le previsioni del presente Piano delle Regole, previo aggiornamento delle tavole di Piano.
3. I piani attuativi si intendono completamente attuati ove:
 - a. siano state cedute le aree per servizi essenziali previste;
 - b. risultino ultimate e collaudate le eventuali opere di urbanizzazione nonché siano state realizzate le eventuali attrezzature pubbliche e di uso pubblico previste in convenzione.
4. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione delle Norme di attuazione del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla Manutenzione straordinaria.

Art.52 Edifici in contrasto con il Piano delle Regole

1. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con l'ambito di appartenenza, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo.

2. Sono consentiti altresì gli interventi di Ristrutturazione edilizia secondo quanto disposto all'art. 11 c. 11.

Art.53 Saturazione edificatoria delle aree

1. Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT. Ai fini della verifica di saturazione si applica il Lotto funzionale.
2. Sono irrilevanti frazionamenti di aree intervenuti successivamente ai titoli assentiti e realizzati per la parte già utilizzata quale pertinenza in occasione del rilascio di precedenti titoli edilizi.

Art.54 Valore ed efficacia degli elaborati

1. In caso di discordanza fra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
 - a. fra gli elaborati cartografici in scala diversa, quelli di maggior dettaglio;
 - b. fra gli elaborati cartografici e le Norme di attuazione, queste ultime.
2. In caso di discordanza fra le definizioni e le prescrizioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole con quelle di cui al Regolamento Edilizio, prevalgono quelle del PGT.
3. Nell'ipotesi in cui si verificasse una sovrapposizione di diverse discipline concernenti una medesima area o parte di essa, prevale la disciplina più restrittiva e/o sovraordinata.

