

NORME

# PIANO DELLE REGOLE

PIANO DI GOVERNO  
DEL TERRITORIO

NORME DI ATTUAZIONE



Comune di  
Milano



NORME

# **PIANO DELLE REGOLE**

GIUGNO 2018



## INDICE

<b>Norme di attuazione</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>CAPO I – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE</b>	<b>5</b>
art. 1 Ambito di applicazione	5
art. 2 Natura e contenuti	5
art. 3 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	6
art. 4 Elaborati del Piano delle Regole	6
art. 5 Definizioni e parametri urbanistici	6
<b>CAPO II – DISCIPLINA GENERALE</b>	<b>9</b>
art. 6 Indice di edificabilità territoriale	9
art. 7 Perequazione e compensazione urbanistica	10
art. 8 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti	11
art. 9 Edilizia residenziale sociale	12
art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana	12
art. 11 Edifici abbandonati e degradati	14
art. 12 Parcheggi privati	15
art. 13 Attuazione del Piano	15
<b>TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA</b>	<b>17</b>
<b>CAPO I – RIGENERAZIONE</b>	<b>17</b>
art. 14 Definizione	17
art. 15 Disciplina	17
<b>CAPO II – GRANDI FUNZIONI URBANE</b>	<b>20</b>
art. 16 Grandi Funzioni Urbane	20

<b>CAPO III – ACCESSIBILITA’</b>	21
art. 17 Criteri di densità, accessibilità	21
<b>CAPO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE</b>	21
art. 18 Definizione	21
art. 19 Disciplina	22
<b>CAPO V – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE</b>	23
art. 20 Definizione	23
art. 21 Disciplina	23
<b>CAPO VI – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO</b>	25
art. 22 Definizione	25
art. 23 Disciplina	25
<b>CAPO VII – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA</b>	25
Art. 24 Individuazione	25
Art. 25 Disciplina	26
<b>CAPO VIII – PIANI ATTUATIVI OBBLIGATORI</b>	26
art. 26 Piani Attuativi obbligatori	26
<b>TITOLO III – ATTIVITA’ COMMERCIALI</b>	31
<b>CAPO I - DEFINIZIONE</b>	31
art. 27 Destinazioni d’uso commerciali: definizione	31
art. 28 Superfici dei servizi commerciali: definizione	31
<b>CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI</b>	31
art. 29 Attività di vendita al dettaglio su area privata	31
<b>CAPO III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA’ DI VENDITA</b>	31

art. 30 Localizzazione delle attività di vendita e modalità di intervento	31
<b>CAPO IV – DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI E DI SERVIZI</b>	32
art. 31 Parcheggi pertinenziali	32
art. 32 Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio	32
art. 33 Dotazioni di servizi	32
<b>TITOLO IV – TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE</b>	33
<b>CAPO I – AREE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE</b>	33
art. 34 Definizione e disciplina	33
<b>CAPO II – AREE SOTTOPOSTE ALLA NORMATIVA DEI PARCHI REGIONALI</b>	33
art. 35 Definizione e disciplina	33
<b>CAPO III - TUTELE SOVRAORDINATE</b>	34
art. 36 Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate	34
<b>CAPO IV - RETICOLO IDROGRAFICO E AREA PORTUALE</b>	46
art. 37 Definizione	46
art. 38 Disciplina	46
<b>TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	48
<b>CAPO I – NORME TRANSITORIE</b>	48
art. 39 Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati	48
<b>CAPO I – NORME FINALI</b>	49
art. 40 Norme finali	49



# NORME DI ATTUAZIONE

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE

#### art. 1 Ambito di applicazione

Il Piano delle Regole individua e disciplina:

1. le aree e gli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato;
2. le aree destinate all'agricoltura.

Il Piano delle Regole disciplina altresì:

1. gli ambiti oggetto di Rigenerazione individuati nel Documento di Piano.

Dalla presente disciplina sono esclusi:

1. le aree e gli interventi disciplinati dal Piano dei Servizi;
2. gli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati e/o in itinere, così come specificato nella norma transitoria;
3. le aree e gli interventi disciplinati dal Piano delle Attrezzature Religiose.

#### art. 2 Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, quale atto del Piano di Governo del Territorio, contiene indicazioni che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole, all'interno del territorio comunale:
  - a. definisce gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), riportati nella Tav. R.02, che sono articolati in:
    - i. Nuclei di Antica Formazione (NAF);
    - ii. Tessuto urbano di Recente Formazione (TRF), suddiviso in:
      - Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR);
      - Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU);
  - b. individua, quantifica e disciplina le aree destinate all'agricoltura anche con riferimento a quelle di carattere strategico;
  - c. indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
  - d. individua e disciplina le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
  - e. individua e disciplina le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico;
  - f. indica i vincoli per la difesa del suolo e i vincoli amministrativi;
  - g. indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o comunque vigenti alle quali non si applica la presente disciplina;
  - h. disciplina gli ambiti oggetto di Rigenerazione;
  - i. disciplina le Grandi Funzioni Urbane.
3. Le disposizioni di cui agli artt. 5, 6, 8, all'art. 13 commi 5, 6, 7, 8, 9 e 10 delle presenti norme si applicano a tutti gli atti di PGT.

### **art. 3 Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata**

Il Piano delle Regole, all'interno del territorio comunale:

- a. recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi di tutti gli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati;
- b. individua gli ambiti sottoposti alla disciplina dei seguenti Parchi Regionali recependone le prescrizioni:
  - i. Parco Agricolo Sud Milano;
  - ii. Parco Nord Milano.

### **art. 4 Elaborati del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:
  - a. Norme di attuazione;
  - b. Tav. R.01 – Fattibilità e prescrizioni geologiche, idrogeologiche e sismiche; scala 1:20.000;
  - c. Tav. R.02 (1-2-3-4) - Indicazioni morfologiche; scala 1:10.000;
  - d. Tav. R.03 (1-2-3-4-5-6-7-8) - Nuclei di antica formazione – Analisi dei valori storico-morfologici; scala 1:2.000;
  - e. Tav. R.04 (1-2-3-4-5-6-7-8) - Nuclei di antica formazione – Tipologie di intervento; scala 1:2.000;
  - f. Tav. R.05 - Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo; scala 1:20.000;
  - g. Tav. R.06 - Vincoli di tutela e salvaguardia; scala 1:20.000;
  - h. Tav. R.07 - Rischi, rumori e radar per la navigazione aerea; scala 1:20.000;
  - i. Tav. R.08 - Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea; scala 1:20.000;
  - j. Tav. R.09 (1-2-3-4) - Reticolo idrografico - fasce di rispetto e Piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA); scala 1:10.000;
  - k. Tav. R.10 - Carta del Consumo di Suolo; scala 1:20.000;
2. Al Piano delle Regole sono allegati i seguenti elaborati:
  - a. Allegato 1 - Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica; scala 1:20.000;
  - b. Allegato 2 - Regolamento in materia di polizia idraulica;
  - c. Allegato 3 - Elaborato tecnico aziende a rischio di incidente rilevante;
  - d. Allegato 4 - Relazione illustrativa elaborato e linee guida relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea - Metodologia di stima delle curve del livello di valutazione del rumore aeroportuale (LVA).
3. Le sopravvenute norme e previsioni statali e regionali che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli e che comportano modifica degli elaborati del piano sono recepite con provvedimento dirigenziale.

### **art. 5 Definizioni e parametri urbanistici**

Le presenti norme e definizioni prevalgono su quelle convenute nel Regolamento edilizio vigente anche in ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati.

1. ST- Superficie territoriale (mq): superficie complessiva e reale di una porzione di territorio oggetto d'intervento edilizio o di trasformazione urbanistica.

Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Le dotazioni territoriali esistenti non concorrono al computo dell'indice di edificabilità territoriale.

2. IT - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq): superficie lorda edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

Tale indice non si applica alle seguenti aree:

- a. aree pubbliche già destinate all'uso pubblico, quali parchi urbani, cimiteri, attrezzature tecnologiche urbane;
- b. aree destinate alla viabilità esistente pubbliche o di uso pubblico, indipendentemente dalla classificazione del PGT;
- c. aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato;
- d. aree prive di capacità edificatoria a seguito di sfruttamento edificatorio avvenuto o di trasferimento di diritti edificatori perequati;
- e. aree individuate come servizi esistenti dal Piano dei Servizi.

3. IT unico - Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) attribuito dal Piano delle Regole alle superfici territoriali delle aree edificabili e dal Piano dei Servizi alle aree del verde urbano, della mobilità stradale, dei depositi dei trasporti metropolitani di nuova previsione (pertinenze indirette).

4. 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.

5. IF - Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq): volume edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

6. SL - Superficie lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme.

La realizzazione dei servizi di cui all'art. 6 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

7. 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; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;
- c. 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;
- d. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili; al di sotto di 1,50 m i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
- e. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;

- f. gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - g. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
  - h. i volumi tecnici;
  - i. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, nei limiti e secondo le fattispecie indicati nel Regolamento Edilizio; se individuati in un atto d'asservimento da trascriversi nei pubblici registri e obbligatoriamente citato negli atti di compravendita; i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, scale, montacarichi, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali sono esclusi sia dal computo della superficie accessoria, sia dal computo della Superficie Lorda.
8. V - 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. Si utilizza ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario.
9. H - Altezza urbana (m): distanza tra il piano di spiccato dell'edificio e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.  
Per piano di spiccato si intende il piano situato alla quota media del marciapiede sul lato del lotto ove è situato l'ingresso principale; in caso di assenza di marciapiede, si assumerà la quota stradale aumentata di 15 cm.
10. A - Altezza virtuale urbanistica: altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
11. LH - Linea di altezza (m) è la linea definita dall'intersezione del piano dell'estradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile con il piano costituito dal paramento esterno dell'edificio.
12. IL - Inviluppo limite è l'inviluppo entro il quale è consentita l'edificazione. Esso è determinato da un piano orizzontale passante per la linea di altezza (LH), continuo su tutto il fronte edificato verso lo spazio pubblico e per tutta la profondità del lotto.
13. Pertinenza diretta - è l'area di utilizzo dei diritti volumetrici anche provenienti da meccanismi perequati.
14. Pertinenza indiretta - è l'area di proprietà privata o di proprietà pubblica oggetto di cessione gratuita al Comune in relazione al trasferimento dei diritti edificatori perequati, per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità, edilizia residenziale sociale e trasporto pubblico di nuova previsione, così come individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi.  
Qualora l'area sia già di proprietà del Comune, con il trasferimento dei diritti edificatori perequati è conformata per le dotazioni di verde urbano, di infrastrutture per la mobilità e dei depositi dei trasporti metropolitani, così come individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi.
15. Funzioni urbane – si dividono nelle seguenti categorie funzionali:
- a. residenziale;
  - b. produttivo;
  - c. direzionale, turistico-ricettivo e servizi privati.
  - d. commerciale;
  - e. rurale.
- Gli esercizi di vicinato, gli usi temporanei, così come disciplinati dal regolamento edilizio, e le funzioni relative alla logistica sono ovunque compatibili nei limiti e nel rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria.
16. 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.

17. IC - Indice di copertura: rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, misurato in percentuale.
18. 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.
19. 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).
20. Lotto funzionale - è il lotto costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni comunque realizzate che permangono sullo stesso, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalla proprietà nel frattempo intervenuti.
21. Lotto autonomo - è l'area di pertinenza indiretta di proprietà privata o di proprietà pubblica o comunale, ineditata in tutto o in parte, a cui viene attribuito un indice di edificabilità territoriale unico (IT unico), ovvero un indice pari all'edificato esistente, come utilizzo di diritti edificatori perequati, per il raggiungimento degli obiettivi di attuazione della cosiddetta "città pubblica" del Piano di Governo del Territorio.
22. Consumo di suolo, Rigenerazione urbana, Superficie urbanizzata, Bilancio ecologico del suolo, Soglia comunale di riduzione del consumo di suolo e Aree destinate all'agricoltura: per le relative definizioni si rimanda alla legislazione regionale vigente.
23. Suolo libero non urbanizzabile - è la superficie non classificabile né come superficie urbanizzata né urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.
24. Cortile - ai soli fini dell'applicazione delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio, si definisce "cortile" l'area libera o occupata da costruzioni, interna ad isolati morfologicamente identificati da una perimetrazione di edifici, almeno su tre lati, che sia funzionale all'illuminazione e all'areazione dei locali che vi si affacciano.

## CAPO II – DISCIPLINA GENERALE

### art. 6 Indice di edificabilità territoriale

1. Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) disciplinate dal presente Piano e alle aree a pertinenza indiretta individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi è attribuito un indice di edificabilità territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, verificato il lotto funzionale di appartenenza. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'indice di edificabilità territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 5 commi 20 e 21, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

Le aree destinate all'agricoltura e le aree destinate all'edilizia residenziale sociale individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi sono escluse dall'attribuzione del suddetto indice.

La verifica della capacità edificatoria di un'area appartenente ad un lotto funzionale è da effettuarsi calcolando la differenza fra la capacità edificatoria complessiva risultante dall'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale all'intero lotto funzionale e quella relativa alle costruzioni esistenti che vengono mantenute sullo stesso lotto. La capacità edificatoria residua viene attribuita a ciascuna area in misura percentuale rispetto al lotto funzionale, tenuto conto delle costruzioni esistenti.

La consistenza delle costruzioni esistenti è desumibile dagli atti che hanno interessato le precedenti trasformazioni qualora reperibili (a titolo esemplificativo: licenze edilizie, concessioni edilizie, titoli edilizi abilitativi, atti di densità, ecc.); in mancanza degli stessi - si considera l'edificato esistente alla data di adozione della presente variante al PGT.

2. Nelle aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è consentito il raggiungimento di un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,70 mq/mq, ad esclusione dei casi

disciplinati all'art. 21 comma 5, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale di cui al successivo art. 9, secondo i criteri e le modalità attuative stabiliti al successivo art. 13.

3. Entro gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità, di cui all'articolo 17, così come identificati sulla tavola R.02, il suddetto indice di edificabilità territoriale massimo è elevato a 1 mq/mq.
4. E' consentito il superamento dell'indice di edificabilità territoriale massimo nei casi disciplinati dai seguenti articoli : 9 comma 3, 15 comma 3 lett. b. e c., 19 comma 3 lett. a., 21 comma 2 lett. a., 21 comma 5 e 23 comma 2 lett.a.
5. Sono sempre fatte salve le SL esistenti e per le rispettive destinazioni d'uso. Qualora l'indice di edificabilità territoriale unico generi una SL inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella SL esistente.

Le SL già demolite e da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica possono essere recuperate nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 8. In caso di mutamento della destinazione d'uso di un edificio o di una sua parte da servizi a funzioni urbane si considera SL esistente la SL dell'edificio esistente o della sua parte, soggetta a cambiamento di destinazione d'uso, calcolata ai sensi del precedente art. 5 comma 6.

Per la SL relativa agli edifici abbandonati e degradati, si rimanda all'art. 11 delle presenti norme.

6. L'indice di edificabilità fondiaria è il risultato della applicazione dell'indice IT unico e delle previsioni di cui agli articoli 7 e 8 e del comma 2 del presente articolo.

## **art. 7 Perequazione e compensazione urbanistica**

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.
2. Nelle aree, che non siano già state oggetto di cessioni o asservimento all'uso pubblico per la corresponsione del fabbisogno di servizi, disciplinate dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi per le pertinenze indirette, la perequazione attua il principio di equità, attribuendo a tutte il medesimo indice di edificabilità territoriale unico.
3. Per le aree individuate dal Piano dei Servizi quali pertinenze indirette, la perequazione urbanistica è finalizzata all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale dei suoli per verde urbano, infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico e i depositi dei trasporti metropolitani.
4. L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi 1, 2 e 3, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica. Ove sia necessario, le medesime dovranno essere bonificate, così come previsto dalla normativa vigente, a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, nonché ai sensi delle vigenti norme per l'utilizzo pubblico. Tali aree non concorrono al soddisfacimento delle dotazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi. In fase di attuazione l'Amministrazione comunale, verificata la congruità per estensione e conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.
5. L'impiego, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi 1, 2 e 3 è libero e può essere esercitato su tutto il territorio comunale edificabile nel rispetto delle presenti norme e di quelle dei vigenti Regolamenti Edilizio e d'Igiene; sono compresi anche gli ambiti relativi ai fornici dei rilevati ferroviari.
6. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 4 e 5, 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 e s.m.i.

7. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
  - a. le cessioni al Comune delle aree;
  - b. i trasferimenti dei diritti edificatori o di quei diritti derivanti dagli interventi di cui all'art. 9, nei limiti ivi indicati e dagli interventi di cui all'art. 15 comma 2 nei limiti ivi indicati;
  - c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
  - d. i diritti edificatori afferenti alle aree di cui alla lett. a);
  - e. i diritti edificatori relativi agli edifici di cui all'art. 11.
8. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
9. Il certificato urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.
10. In aree di proprietà pubblica è possibile il trasferimento, totale o parziale, di diritti edificatori pari all'indice di edificabilità territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta. L'area da cui è stata effettuata la traslazione dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati traslati i volumi.

## **art. 8 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti**

1. Nel TUC, le funzioni urbane sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito. Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti contaminati come da normativa vigente. Sono altresì fatti salvi tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti. Per i servizi commerciali si rinvia anche alle disposizioni del Titolo III.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è sempre ammesso.
3. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.

Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica.

Non sono ammessi dal presente PGT i mutamenti di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli.

Alle modifiche di destinazioni d'uso si applica altresì la disposizione dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
4. Nel tessuto urbano consolidato in caso di mutamento di destinazione d'uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente.
5. Nel tessuto urbano consolidato, ferma restando la disciplina specifica di prevista per gli ambiti oggetto di Rigenerazione, per interventi interessanti una SL superiore a 10.000 mq con modifica di destinazione d'uso, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 35% della

SL per edilizia residenziale sociale (massimo 10% lettera a. e minimo 25% lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 dell'art. 9 delle presenti norme. Tale previsione si applica ad interventi che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL.

6. Le aree pedonali e le piste ciclabili sono compatibili con ogni tessuto.

## **art. 9 Edilizia residenziale sociale**

1. Si definiscono interventi di edilizia residenziale sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative - di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo - di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di un indice di edificabilità territoriale (IT) mq/mq, da considerarsi SL fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo, che si articola in:
  - a. un indice pari a massimo 0,10 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato e/o coabitazioni con servizi condivisi (co-housing in proprietà);
  - b. un indice pari a minimo 0,25 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) in locazione.
3. All'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità di cui all'art. 17 è permesso il superamento dell'indice di edificabilità massimo purché siano utilizzati gli interventi di cui alla lettera b. e/o servizi abitativi pubblici. Detta realizzazione non determina fabbisogno di servizi.
4. La scelta delle diverse tipologie di edilizia residenziale sociale all'interno di ciascuna delle precedenti lettere è libera.
5. Nel tessuto urbano consolidato, per interventi di nuova costruzione che interessino una SL complessiva superiore a 10.000 mq, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 35% della SL per edilizia residenziale sociale (massimo 10% lettera a. e minimo 25% lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 del presente articolo. Tale previsione si applica esclusivamente agli interventi che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL.
6. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati direttamente dai soggetti privati:
  - a. su aree cedute gratuitamente al Comune all'interno delle dotazioni urbanistiche obbligatorie per una quota fino al 20% della ST complessiva dell'intervento, anche mediante l'assegnazione in diritto di superficie.
  - b. su porzione della superficie territoriale complessiva dell'intervento, senza obbligo di cessione ma previo atto di asservimento all'uso pubblico e gestione dei servizi abitativi realizzati a carico del privato.
  - c. sulla porzione di aree fondiarie non cedute purché siano attuati nell'ambito della medesima procedura edilizia.
7. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

## **art. 10 Sostenibilità ambientale e resilienza urbana**

### **1. Obiettivi**

Il presente articolo detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento agli

obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, ri-vegetazione urbana e produzione di servizi eco sistemici.

Il PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi soddisfacendo contestualmente gli obiettivi di cui sopra.

## 2. *Ambiti e criteri di applicazione*

a. La disciplina di cui al presente articolo si applica:

- a tutti gli interventi ricadenti nel territorio comunale, compresi gli ambiti disciplinati da norma transitoria, con riferimento ai titoli edilizi presentati dopo la data di efficacia della presente variante al PGT;
- alla realizzazione di nuovi edifici per servizi di iniziativa pubblica diretta o ceduti all'Amministrazione attraverso scomputo degli oneri di urbanizzazione, nonché alla realizzazione di nuovi edifici per i servizi e le attrezzature privati di uso pubblico o di interesse generale.

b. Fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004, si individuano livelli prestazionali obbligatori e le prestazioni aggiuntive differenziati per le seguenti tipologie di intervento:

- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione;
- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

## 3. *Interventi e livelli prestazionali*

a. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione riguardanti l'intero edificio è obbligatorio garantire almeno una delle seguenti prestazioni tra loro alternative:

- ove prevista la verifica, il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto del 20% rispetto al limite imposto dalla normativa sovraordinata o comunque una riduzione del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile pari ad almeno il 40% rispetto allo stato di fatto;
- il reperimento di un indice di permeabilità fondiaria pari al 10%, aggiuntivo rispetto l'esistente, realizzabile anche mediante depavimentazione di aree pubbliche non permeabili negli ambiti oggetto di Rigenerazione, non già rientranti nella dotazione di servizi;

oppure

l'adozione di cappotti verdi e/o sistemi schermanti innovativi e, per interventi di rifacimento delle coperture, l'utilizzo di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare e/o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling, ...);

- il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio.

b. Per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, è obbligatorio:

- l'utilizzo di materiali con un contenuto riciclato pari ad almeno il 10% del valore totale dei materiali utilizzati nel progetto, in conformità con lo standard internazionale UNI EN ISO 14021;

- l'adozione di cappotti verdi/sistemi schermanti innovativi e/o l'utilizzo in copertura di materiali e finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare o tecnologie di climatizzazione passiva (tetto verde/free cooling, ...);

e, una delle seguenti prestazioni tra loro alternative:

- riduzione del consumo energetico attraverso il raggiungimento di un indice di prestazione energetica globale (E<sub>pgl,tot</sub>) ridotto del 40% rispetto ai limiti imposti dalla normativa sovraordinata o comunque un consumo energetico garantito da fonti rinnovabili per almeno il 55%;
  - il reperimento di un indice di permeabilità fondiaria pari al 20%, realizzabile anche mediante depavimentazione di aree pubbliche non permeabili negli ambiti oggetto di Rigenerazione, non già rientranti nella dotazione di servizi;
  - il conseguimento di certificazioni di qualità ambientale rilasciate da organi certificatori esterni relative al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1, tali da dimostrare la riduzione dell'impronta di carbonio.
- c. All'interno di ambiti per i quali gli interventi si attuino per mezzo di Piani Attuativi è obbligatorio il reperimento di indice di permeabilità pari a almeno 30% della superficie territoriale, laddove non già definito.

#### 4. *Incentivi*

- a. Il raggiungimento di tutte le prestazioni non in modalità alternativa di cui ai precedenti commi 3.a. e 3.b., contribuendo alla produzione di servizi ecosistemici, dà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi dovuta pari al 10%.
- b. Gli interventi di forestazione urbana su area privata saranno calcolati ai fini del calcolo della dotazione di servizi, attraverso specifico accordo convenzionale che stabilisca l'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.

#### 5. *Modalità di aggiornamento del presente articolo*

I contenuti tecnici specifici di cui al presente articolo potranno essere meglio definiti attraverso documenti di dettaglio aggiornabili con Determina Dirigenziale motivata, in ragione dell'evoluzione normativa e tecnica, e del monitoraggio dei risultati raggiunti nella loro applicazione.

### **art. 11 Edifici abbandonati e degradati**

1. Il recupero di edifici degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e gli edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati nella Tav. R.10, periodicamente aggiornata, per questo aspetto, con Determina Dirigenziale.  
Si considerano abbandonati gli edifici dismessi da più di tre anni, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana.  
L'individuazione degli immobili di cui al presente comma sarà comunicata periodicamente alla Prefettura e alla Questura.
3. Agli edifici abbandonati e dismessi, così come individuati dalla Tav. R.10, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà di presentare proposta di piano attuativo o idoneo titolo abilitativo finalizzato

al recupero dell'immobile; i lavori dovranno essere avviati entro 18 mesi dalla loro prima individuazione.

In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto:

- a. in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel registro dei diritti edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre pertinenze dirette per mezzo di perequazione, secondo la normativa vigente;
  - b. in caso di mancata demolizione da parte della proprietà, entro i termini sopraindicati, è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq. L'Amministrazione si riserva il potere sostitutivo finalizzato alla demolizione dell'edificio. Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno riscosse coattivamente secondo normativa vigente. Di quanto sopra verrà inviata comunicazione alla proprietà, alla prefettura e alla questura.
4. Dall'applicazione della presente norma sono:
- a. fatti salvi gli edifici oggetto di vincolo diretto ai sensi del D.Lgs 42/2004;
  - b. esclusi gli edifici a tessuto rurale così come identificati sulla tav.R.02 e disciplinati all'art. 21 comma 5;
  - c. escluse le aree e gli edifici disciplinati come ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati fino alla scadenza per loro prevista dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso.

## **art. 12 Parcheggi privati**

1. Si considerano parcheggi privati gli spazi privati di sosta a servizio delle proprietà che soddisfano la dotazione minima prescritta dall'art. 41-sexies, della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 5 comma 8.

In tutti gli interventi di nuova costruzione, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla legge, deve essere realizzata in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità. In caso di realizzazione soprasuolo e in caso di manutenzione straordinaria l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata al fine di garantire servizi eco sistemici.

Per la dotazione di parcheggi relativi alla funzione urbana commerciale, si rimanda alla disciplina riferita all'art. 31 delle presenti norme.

2. In aggiunta alla dotazione di parcheggi privati, come sopra indicata, dovrà essere garantita un'ulteriore quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette.

## **art. 13 Attuazione del Piano**

1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene secondo i seguenti criteri e modalità attuative.
2. Per tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di cui al successivo comma 3, l'attuazione avviene come di seguito indicato:
  - a. con modalità diretta non convenzionata per gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento di sagoma e/o sedime e di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e/o sedime nel rispetto delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme;
  - b. con modalità diretta con parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio per gli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma e/o del sedime, con modifica delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme;

- c. con modalità diretta convenzionata nei seguenti casi:
- i. interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione che interessano una ST superiore di 20.000 mq;
  - ii. nei casi elencati al seguente punto 3.2.
3. Per gli interventi di nuova costruzione, in ampliamento di un manufatto esistente oppure su area libera e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, l'attuazione avviene:
1. con modalità diretta non convenzionata fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità territoriale unico nel rispetto delle indicazioni morfologiche di cui agli articoli 19, 21 e 23 delle presenti norme o, in caso di modifica delle indicazioni morfologiche, con parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio;
  2. con modalità diretta convenzionata:
    - a. qualora si utilizzino, in alternativa o in forma composta:
      - trasferimento di diritti edificatori;
      - quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 delle presenti norme;
    - b. per tutti gli interventi che superano l'indice di edificabilità fondiario (IF) di 7 mc/mq;
    - c. per interventi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF);
    - d. ricorso alla premialità di cui all'articolo 13 comma 13;
    - e. per la cessione di aree, realizzazione di opere di urbanizzazione e conferimento di dotazioni territoriali per servizi;
    - f. per interventi aventi una ST maggiore di 20.000 mq, salvo quanto previsto al successivo punto 3;
  3. mediante piano attuativo di iniziativa sia pubblica sia privata o mista per interventi aventi una ST maggiore di 20.000 mq, nei casi in cui siano connessi alla realizzazione di interventi di riassetto urbano o comunque ad una previsione di significative nuove dotazioni urbanistiche.
4. La convenzione preordinata al titolo abilitativo, l'atto unilaterale d'obbligo allegato al titolo abilitativo a edificare e la convenzione allegata al piano attuativo disciplinano e/o stabiliscono:
- a. le cessioni di aree, qualora si faccia ricorso alla perequazione urbanistica ai sensi del successivo comma 7;
  - b. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo e/o opere aggiuntive;
  - c. le modalità di reperimento e/o adeguamento delle dotazioni di servizi indicate all'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi;
  - d. i trasferimenti di diritti edificatori di cui al precedente art. 7 e le quote di edilizia residenziale sociale;
  - e. le modalità di realizzazione e gli obblighi, anche gestionali, da disciplinare anche con successivo atto del soggetto attuatore qualora ci si avvalga della facoltà di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale;
  - f. le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali, ivi compresi gli obblighi derivanti dalle eventuali bonifiche;
  - g. le forme di trascrizione, registrazione e pubblicità;
  - h. il cronoprogramma.
5. E' fatto salvo quanto prescritto dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in merito alla gestione, disciplina, ampiezza e misure di protezione dei vincoli culturali e paesaggistici nonché dalla normativa vigente applicabile ai vincoli sovraordinati di altra natura.
6. Gli interventi diretti convenzionati che facciano ricorso a diritti edificatori perequati

possono comprendere anche aree non contigue tra loro. In tal caso dovrà essere prevista la seguente ripartizione:

- a. un'area definita come superficie fondiaria;
  - b. una o più aree per le dotazioni di servizi previste nel Piano dei Servizi, oggetto di cessione gratuita al Comune (pertinenze indirette); queste ultime non concorrono al soddisfacimento del fabbisogno di servizi.
7. Per i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del Piano delle Regole, si applica la procedura di adozione e approvazione prevista dall'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
  8. Nelle aree a pertinenza diretta, i parcheggi, pertinenziali e non, sono sempre ammessi, in applicazione della normativa regionale e del precedente art. 12.
  9. Nel caso in cui la convenzione, preordinata alla formazione del titolo abilitativo a edificare o allegata al piano attuativo, preveda da parte dell'operatore l'esecuzione di opere a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione dovrà valutare la congruità tecnico-economica di tali opere e verificarne il costo effettivo a seguito del collaudo finale. Per tali opere dovrà in ogni caso essere prevista e verificata la loro esecuzione contestualmente agli interventi privati l'ultimazione entro la fine dei lavori degli stessi interventi privati.
  10. Gli introiti delle monetizzazioni sono allocati in specifici capitoli di Bilancio e utilizzati, prioritariamente nell'ambito del Nucleo di Identità Locale (NIL) oggetto di intervento, o nell'ambito territoriale limitrofo in cui sono localizzati gli interventi, per la realizzazione di quanto previsto dal Piano dei Servizi.
  11. E' riconosciuta una premialità fino a un massimo del 7% della SL ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato del progetto. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi. La regolamentazione di questa premialità è contenuta nel Regolamento Edilizio.

## TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO I - RIGENERAZIONE

#### Art. 14 Definizione

1. Il Piano delle Regole individua nella Tav. R.02 e nella Tav. R.10, aree in cui, in maniera prioritaria rispetto ad altre, il PGT prevede una serie di norme e parametri e attiva una serie integrata di azioni, sia su spazi privati che su spazi pubblici, finalizzate ad attivare processi di rigenerazione diffusa; in tali aree possono essere previsti interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano di particolare interesse pubblico.

I criteri e gli obiettivi generali sono specificati dal Documento di Piano.

#### art. 15 Disciplina

1. Gli ambiti oggetto di Rigenerazione, riportati sulla Tav. R.02 sono:
  - a. Ambiti di Rinnovo urbano (ARU);
  - b. Ambiti relativi a Piazze;
  - c. Ambiti relativi a Nodi di interscambio;

- d. Ambiti di Rigenerazione Ambientale;
  - e. Ambiti relativi a Nuclei Storici esterni e a Spazi a vocazione pedonale;
  - f. Ambiti per Grandi funzioni urbane,
2. Negli ambiti oggetto di Rigenerazione, oltre alle specifiche discipline dei tessuti di riferimento, possono applicarsi inoltre le seguenti disposizioni speciali.
- a. Gli esercizi di vicinato posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trasciversi nei pubblici registri, e non concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici e non determinano fabbisogno di servizi:
    - i. in caso di nuova costruzione;
    - ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche in caso di cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL e la destinazione d'uso già esistente.
  - b. Perequazione urbanistica e trasferimento dei diritti edificatori.
    - i. Negli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'indice di edificabilità territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta secondo le seguenti modalità:
      - a. negli ambiti di Rigenerazione ambientale è unicamente consentito generare e trasferire diritti edificatori e ne è altresì preclusa la possibilità di riceverli;
      - b. al di fuori degli ambiti di Rigenerazione ambientale è consentito sia ricevere sia generare e trasferire diritti edificatori.
    - ii. L'area da cui è stata effettuata il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori.
    - iii. L'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario.  
 Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifico atto d'obbligo registrato e trascritto; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario.
    - iv. In sede di istruttoria l'Amministrazione valuterà se l'area libera possa assolvere in tutto o in parte il fabbisogno di dotazione di servizi generato.
    - v. In caso di lotto inedito, verificato il lotto funzionale, dette aree possono trasferire una volumetria, anche parziale, fino a un indice di edificabilità territoriale di 0,35 mq/mq.
    - vi. La disciplina del presente comma 2 lettera b. si applica anche agli ambiti relativi ai Magazzini Raccordati e a tutti i fornicci dei rilevati ferroviari.
  - c. Edilizia residenziale sociale.
    - i. Per interventi di nuova costruzione che interessino una SL superiore a 10.000 mq per categoria funzionale residenza per almeno il 20% e per interventi con modifica di destinazione d'uso interessanti una SL superiore a 10.000 mq verso categoria funzionale residenza per almeno il 20%, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 35% della SL per edilizia residenziale sociale secondo la ripartizione contenuta nell'art. 9 delle presenti norme. La quota di cui al punto precedente può essere monetizzata; i proventi di tale monetizzazione devono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi pubblici esistenti a carico del medesimo attuatore o, in alternativa, vincolando su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici.

- ii. In caso di monetizzazione della quota di edilizia residenziale sociale, di cui al punto precedente, è possibile procedere nell'ambito della medesima previsione quantitativa con la realizzazione di una qualsiasi funzione urbana.
3. Per tali ambiti, oltre alle specifiche discipline dei tessuti di riferimento e alla disciplina generale di cui al precedente comma 2, si prevedono specifiche e ulteriori disposizioni speciali.
- a. 1. Piazze
    - i. E' data facoltà di superare l'Indice di edificabilità territoriale massimo negli isolati così come indicati nella Tavola R.02.
    - ii. La possibilità di superamento dell'Indice di edificabilità territoriale massimo, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di: diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13, quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9 e di servizi abitativi pubblici, è consentita solo per interventi che prevedano la riqualificazione dello spazio pubblico così come indicato sulla Tavola R.02 e secondo i seguenti criteri e obiettivi generali:
      - a. dare continuità alle relazioni urbane, ottimizzando le connessioni viarie
      - b. massimizzare le aree pedonali incrementando sicurezza, permeabilità e capillarità delle connessioni;
      - c. diversificare gli usi al piano terra e massimizzare l'attrattività degli spazi aperti;
      - d. migliorare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti mediante l'interazione con gli spazi funzionali del trasporto pubblico;
      - e. integrare elementi di rinaturalizzazione per migliorare il microclima.
    - iii. L'Amministrazione comunale promuoverà idonee procedure per valutare proposte di progetti edificatori per funzioni urbane da collocarsi su aree di proprietà comunale, anche destinate a viabilità e verde esistente, mediante l'utilizzo di diritti perequati sia pubblici sia privati. Tali realizzazioni sono soggette alla disciplina del precedente articolo 13.
  - b. Nodi di interscambio
    - i. E' data facoltà di superare l'Indice di edificabilità territoriale massimo nei perimetri così come indicati nella Tavola R.02.
    - ii. La possibilità di superamento dell'Indice di edificabilità territoriale massimo, mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di: diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9, è consentita, anche su aree strumentali, solo per interventi che prevedano la riqualificazione dello spazio pubblico mantenendo o potenziando le funzionalità legate all'interscambio, così come indicato sulla Tavola R.02. e secondo i seguenti criteri e obiettivi generali:
      - a. dare continuità alle relazioni urbane, ottimizzando le connessioni viarie;
      - b. migliorare il rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti mediante l'interazione con gli spazi funzionali del trasporto pubblico;
      - c. dare continuità alle relazioni urbane individuando connessioni che permettano di superare le barriere infrastrutturali anche mediante la copertura dei binari, consentendo, ove opportuno, la continuità del trasporto pubblico e l'edificazione;
      - d. massimizzare le aree pedonali incrementando sicurezza, permeabilità e capillarità delle connessioni;
      - e. diversificare gli usi e massimizzare l'attrattività degli spazi aperti;
      - f. integrare elementi di rinaturalizzazione per migliorare il microclima e le connessioni alla rete ecologica;

iii. Sono ammesse le Medie strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria e le Grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria entrambe di nuova edificazione (GSV).

c. Rigenerazione Ambientale

i. In caso di ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e sedime, di nuova edificazione, è fatto obbligo il raggiungimento di un indice di permeabilità pari almeno al 20% della superficie SF interessata dall'intervento. A tale indice potranno concorrere concorrono anche eventuali aree individuate ai fini della dotazione di servizi.

ii. Ove non sia prevista la cessione, l'asservimento all'uso pubblico, previa istruttoria tecnica degli uffici competenti, l'area di proprietà privata, dovrà essere bonificata e se libera, sistemata a verde e opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario laddove non diversamente previsto da eventuali accordi convenzionali.

iii. La categoria funzionale residenza è condizionata alla verifica della presenza o della realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale relativi alle categorie Salute e Istruzione all'interno del NIL di riferimento.

iv. L'obbligo di realizzazione di edilizia residenziale sociale, di cui al precedente comma 2, non si applica agli ambiti di Rigenerazione ambientale.

d. Nuclei Storici esterni e Spazi a vocazione pedonale:

I servizi privati e gli esercizi di somministrazione fino a 250 mq di SdV posti al piano terra con affaccio sullo spazio pubblico, sono esclusi dal calcolo della SL, se individuati in uno specifico atto di vincolo di destinazione funzionale da trascriversi nei pubblici registri, e non concorrono al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici:

i. in caso di nuova costruzione;

ii. in caso di altra tipologia di intervento, anche con cambio di destinazione d'uso, previo atto di densità che ne attesti la SL già esistente.

La presente norma si applica solo per interventi ricadenti entro gli ambiti oggetto di Rigenerazione direttamente adiacenti agli spazi a vocazione pedonale indicati sulla Tavola R.02.

4. I proventi derivanti dagli interventi disciplinati dai commi precedenti possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi pubblici e delle Aree disciplinate dal Piano dei Servizi, anche a scomputo oneri.

## CAPO II – GRANDI FUNZIONI URBANE

### art. 16 Grandi Funzioni Urbane

1. Gli ambiti per Grandi Funzioni Urbane (GFU) e i relativi sottoambiti, laddove indicati, sono individuati nella Tav. R.02 e sono destinati alla localizzazione di rilevanti funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico.

2. A ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo.

La realizzazione della Grande funzione urbana avviene in modo autonomo, mentre la facoltà di utilizzare l'indice di edificabilità del TUC per le funzioni urbane è subordinata alla realizzazione delle funzioni per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, per attrezzature pubbliche, nonché per funzioni, anche private, aventi carattere strategico, secondo le modalità illustrate al successivo comma 4.

3. Per ogni singolo ambito e sottoambito per GFU, ad eccezione dell'ambito "Bovisa - Goccia" e ferme restando le disposizioni di cui al successivo comma 5, il Consiglio comunale autorizza l'insediamento della Grande Funzione Urbana esprimendosi, qualora questa non rientri tra i servizi di rango territoriale del Catalogo dei Servizi del PGT, in ordine alla natura ed alla rilevanza della funzione proposta, nonché sugli obiettivi pubblici da conseguire.
4. L'attuazione dell'intervento relativo alla GFU potrà avvenire anche per parti distinte e, qualora non venga realizzato dal Comune, dovrà avvenire con modalità diretta convenzionata ed a seguito di apposita "convenzione quadro" da approvarsi con deliberazione della Giunta comunale che si esprimerà in ordine ai seguenti elementi essenziali:
  - a. le funzioni urbane accessorie o compatibili con la GFU;
  - b. il sistema della mobilità e del trasporto pubblico;
  - c. la dotazione territoriale minima per servizi, le aree di cessione e la superficie permeabile;
  - d. il cronoprogramma generale degli interventi, con riferimento anche al possibile utilizzo dell'indice (IT) unico di 0,35/mq/mq di SL per funzioni urbane accessorie.
5. Per l'ambito "Bovisa - Goccia":
  - a. la GFU è destinata a ospitare l'ampliamento del campus universitario e la creazione di istituti di ricerca;
  - b. gli obiettivi pubblici sono volti alla realizzazione delle opere di bonifica, nonché nella creazione di un significativo sistema di servizi e spazi pubblici e verde, nel recupero degli immobili storici di pregio esistenti, nel potenziamento degli impianti a servizio della rete cittadina di produzione di energia, nella riqualificazione della Stazione di Bovisa FNM e nel miglioramento delle connessioni tra le stazioni, il comparto della "Bovisa - Goccia" e i quartieri Bovisa, Villapizzone e Certosa;
  - c. le funzioni urbane accessorie prevalenti sono quelle direzionali, produttive, finalizzate alla creazione di un parco scientifico – tecnologico; è ammessa la residenza, con particolare attenzione a quella universitaria;
  - d. la dotazione minima per servizi è la previsione di minimo il 50% della ST per aree verdi.

## CAPO III – ACCESSIBILITA'

### art. 17 Criteri di densità, accessibilità

1. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato, sono individuati con apposita grafia gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico nella Tav. R.02.
2. Le aree interessate da tali ambiti sono da intendersi quelle anche solo parzialmente comprese all'interno degli areali rappresentati sulla tavola R.02 e riferiti alle sole stazioni e fermate esistenti o in fase di realizzazione, con possibilità di aggiornamento.
3. Gli interventi che fanno riferimento alle aree appartenenti agli ambiti in oggetto sono disciplinati dalle presenti norme.
4. La presente disciplina non si applica ai piani attuativi obbligatori, di cui all'art. 26, e agli ambiti di cui all'art. 39 delle presenti norme.

## CAPO IV - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### art. 18 Definizione

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF), sono parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.
2. La Tav. R.03 - NAF - Analisi dei valori storico-morfologici - individua:

- a. i complessi edilizi con valore storico-architettonico intrinseco;
  - b. la composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale;
  - c. i complessi edilizi con valore architettonico intrinseco;
  - d. gli immobili con valore estetico-culturale-ambientale;
  - e. gli immobili non ricadenti nelle precedenti categorie.
3. All'interno dei NAF:
- a. sono individuati e censiti i beni immobili di interesse artistico, storico, archeologico ed etno-antropologico, nonché i beni paesaggistici che sono sottoposti a tutela e conservazione secondo le disposizioni di legge;
  - b. sono individuati i tessuti edilizi meritevoli di salvaguardia che assumono valore testimoniale e documentale dei tipi edilizi e dei modelli morfologici costituenti la cultura architettonica e urbanistica dei periodi di formazione, di ricostruzione e di ampliamento della città;
  - c. sono individuati altresì i tessuti edilizi che devono rispettare le caratteristiche ambientali del contesto urbano.
4. Gli interventi riguardanti aree, immobili o complessi di immobili costituenti altresì beni culturali o paesaggistici promuovono la tutela, la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale.

## art. 19 Disciplina

1. La Tav. R.04 identifica e disciplina gli interventi edilizi ammessi negli immobili e nei tessuti indicati all'art. 18 comma 2.
2. In particolare sono consentiti:
  - a. gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro, per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. a. e b. Gli interventi ammessi sono volti: alla valorizzazione degli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili, ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. a., e sono volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature, con riferimento all'art. 18 comma 2 lett. b;
  - b. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. c., i quali sono volti a mantenere o valorizzare gli aspetti caratteristici che costituiscono specifico valore degli immobili ossia le loro specifiche connotazioni stilistiche e costruttive;
  - c. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, con mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospettante lo spazio pubblico per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. d.;
  - d. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione per gli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. e.. Per tali immobili, ai fini dell'applicazione dell'art. 64 comma 1 della L.R. 12/2005, l'altezza massima è da intendersi quella esistente eventualmente incrementata di quella strettamente necessaria a consentire il recupero abitativo del sottotetto con altezza media ponderale di mt. 2,40.
3. Laddove espressamente indicato dalla Tav. R.04 gli interventi sugli immobili di cui all'art. 18 comma 2 lett. e. sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni progettuali.
  - a. mantenimento o ripristino delle cortine edilizie o completamento del fronte continuo; la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esi-

stente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'indice di edificabilità territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale.

- b. recupero e realizzazione di corti e giardini;
  - c. superficie coperta (SCOP):
    - i.  $SCOP \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60%, se l'esistente dovesse essere inferiore.
    - ii.  $SCOP \leq 60\%$  negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
  - d. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti. E' comunque consentito il recupero abitativo dei sottotetti per gli immobili di cui all'art. 18, comma 2 lett. e..
4. Per gli interventi di cui al comma 2 è consentito:
- a. per tutti gli immobili con prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22-01-2004, il passaggio alle categorie di intervento consentite dalle disposizioni della legislazione vigente, in caso di approvazione del progetto da parte dell'ente preposto;
  - b. per gli immobili senza prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22-01-2004, dalle categorie di intervento previste dalle lettere a., b., c., d. il passaggio ad una qualsiasi categoria di quelle previste sempre nel medesimo comma 2 del presente articolo, valutato positivamente dalla commissione per il paesaggio e previa presentazione di idonea documentazione storico-documentale;
  - 5. è ammessa una diversa attuazione delle previsioni stabilite al comma 3 lett. a. e b. relativa alle soluzioni plano-volumetriche secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme, valutato positivamente dalla commissione per il paesaggio.

## CAPO V – AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE

### art. 20 Definizione

1. Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. All'interno degli ADR sono individuati:
  - a. Tessuti urbani compatti a cortina;
  - b. Tessuti urbani a impianto aperto;
  - c. Tessuti urbani della città giardino;
  - d. Tipologia rurale;
  - e. Insiemi urbani unitari.
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative omogenee.

### art. 21 Disciplina

1. La Tav. R.02 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi..

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
  - a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'indice di edificabilità territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale;
  - b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;
  - c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.
4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:
  - a. mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.
5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi :
  - a. sono diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
  - b. possono utilizzare non oltre il volume fisico esistente, anche in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale (IT) massimo previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio;
  - c. sono ammessi altresì interventi atti alla ricostruzione di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;
  - d. non sono ammessi interventi di nuova costruzione in casi non previsti dalle precedenti lettere b. e c.;
  - e. devono essere corredati di atto d'obbligo, previo parere della commissione per il paesaggio.

Per ambiti compresi nel del Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si applicano le norme contenute nel presente articolo.
6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 19 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 19, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.
7. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, ad esclusione del comma 2 lett. b. e comma 5, resta salva la facoltà di procedere previo parere positivo della commissione per il paesaggio.
8. Superficie coperta (SCOP):
  - i.  $SCOP \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60%, se l'esistente dovesse essere inferiore.
  - ii.  $SCOP \leq 60\%$ , negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica

## CAPO VI – AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

### art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

### art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.02 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.02:
  - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Inviluppo limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale.
  - b. arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde ad uso pubblico opportunamente piantumato.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere positivo della commissione per il paesaggio.
5. Superficie coperta (SCOP):
  - i.  $SCOP \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60%, se l'esistente dovesse essere inferiore;
  - ii.  $SCOP \leq 60\%$ , negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica

## CAPO VII – AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### Art. 24 Individuazione

1. Le aree destinate all'agricoltura, sono intese sia come 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 alle aree destinate all'agricoltura così come individuate dal Piano delle Regole. 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 e s.m.i. ad eccezione delle aree ricadenti nei Parchi regionali per le quali si applica la disciplina stabilita dai relativi strumenti.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sono individuate anche gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico disciplinate dal PTCP vigente.

## Art. 25 Disciplina

### 1. Destinazioni

Le attività ammissibili 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 suesposte, 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.

### 2. Interventi:

- a. l'edificazione di nuovi insediamenti nelle aree destinate all'agricoltura e di serre mobili, stagionali e temporanee è regolamentata dalla normativa vigente;
- b. per i manufatti esistenti sono consentiti, oltre agli interventi relativi a modifiche interne e realizzazione di volumi tecnici, la manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
- c. realizzazione di recinzioni solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali;
- d. 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 e per la destinate alla 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.

### 3. 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 già esistenti possono essere recuperate applicando quanto previsto per il tessuto rurale degli Ambiti dal disegno urbanistico riconoscibile, delle presenti norme.

### 4. Sono sempre fatte salve tutte le leggi e le normative di settore inerenti le attività sopra specificate.

### 5. E' data facoltà di realizzazione di servizi e sono ammesse attività di interesse pubblico generale, secondo le disposizioni del Piano dei Servizi del Piano di Governo del territorio, purchè aventi correlazione funzionale con le attività agricole prevalenti.

## CAPO VIII – PIANI ATTUATIVI OBBLIGATORI

### art. 26 Piani Attuativi obbligatori

### 1. Gli immobili perimetrati e numerati - da PA1 a PA6 - nella Tav. R.02, sono sottoposti a piano attuativo obbligatorio. Il perimetro grafico dei piani attuativi obbligatori potrà essere rettificato in fase di approvazione dello stesso piano, in funzione di una più precisa definizione delle reali proprietà catastali delle aree interessate.

### 2. Agli immobili di cui al comma 1, si applicano i seguenti parametri urbanistici:

#### a. PA1: (Bruzzano – Stephenson – Vaiano Valle Nord)

1. PA1: Al fine del perseguimento di una serie di obiettivi prioritari quali:

- la riduzione del consumo di suolo nei territori a vocazione agricola e a verde di cintura urbana;
- la realizzazione del “Parco Agricolo del Ticinello - PAT”;
- l’attuazione delle previsioni del “Parco Agricolo Sud Milano” ed il rispetto dei vincoli posti dal medesimo;
- il futuro ampliamento del perimetro dello stesso “Parco Agricolo Sud Milano”.

il piano attuativo si articola in tre comparti tra loro separati e autonomi individuati cartograficamente con le sigle PA1/a, PA1/b, PA1/c, e in due ambiti di salvaguardia individuati cartograficamente con le sigle AS/1 – AS/2.

Ferma l’autonomia dei tre comparti PA1/a PA1/b PA1/c tutte le aree ricomprese nel PA1 concorrono unitariamente alla ridefinizione ed alla riqualificazione delle aree di frangia tra territorio urbanizzato e territorio aperto agricolo nonché alla densificazione in ambiti urbani caratterizzati da elevati livelli di accessibilità.

2. Ad ogni comparto sono attribuiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi:

a. PA1/a (Bruzzano):

- SL massima pari a 76.000 mq per funzioni urbane libere ai sensi dell’art. 5 c. 15;
- reperimento di una quota di aree comprese tra il 40% e il 60% della SL per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale con possibilità di comprendere in tale quota anche i parcheggi pubblici. (in ogni caso il predetto 40% di SL dovrà essere destinato a verde urbano); tale quota di aree soddisfa ad ogni effetto la dotazione di aree per servizi;
- indice di permeabilità territoriale minimo ai sensi dell’art. 5 c. 19 pari al 25% della ST;
- attuazione della previsione della Rete Ecologica Comunale (REC) così come individuata graficamente nella Tav. S.03. Tale prescrizione di interesse sovracomunale assume carattere prevalente rispetto alla previsione plani volumetrica (il corridoio ecologico ivi rappresentato è interamente ricompreso nel 40% delle aree di cessione destinate a verde urbano);
- attuazione delle previsioni viabilistiche così come individuate nel Piano Urbano Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Milano e meglio rappresentate nella tavola relativa al PUMS;
- cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune, al momento della stipula della convenzione urbanistica relativa al presente comparto, per una percentuale del 90% della ST di estensione complessiva pari a 167.000 mq, delle aree ricomprese all’interno del perimetro dell’ambito di salvaguardia AS/1 (Bellarmino) destinate all’agricoltura.

b. PA1/b (Stephenson):

- SL massima pari a 90.000 mq, comprensiva della SL esistente, per funzioni urbane libere ai sensi dell’art. 5 c. 15, ad esclusione della residenza;
- reperimento di una quota di aree comprese tra 10% e 20% della SL per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, con possibilità di comprendere in tale quota anche i parcheggi pubblici; tale quota di aree soddisfa ad ogni effetto la dotazione di aree per servizi;
- indice di permeabilità territoriale minimo ai sensi dell’art. 5 c. 19 pari al 15% della ST realizzabile anche attraverso forme di verde integrato nell’edificio (es. tetto o parete verde). Tale quota potrà essere realizzata anche in aree pubbliche non permeabili, non rientranti nella dotazione di servizi;
- cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica relativa al presente comparto per una percentuale del 90% della ST di estensione complessiva pari a 294.000 mq, delle aree ricomprese

all'interno del perimetro dell'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) destinate all'agricoltura. Qualora siano già state attuate le previsioni di cui al successivo comma 2 lett. c (Vaiano Valle Nord), la predetta cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune di Milano delle aree agricole di cui all'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) è da considerarsi assolta per la porzione di area già ceduta;

- nelle more dell'attuazione del PA1/b, sono ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria come definita dall'art. 27, comma 1 lett. b della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii. senza modifica della destinazione d'uso.

c. PA1/c (Vaiano Valle Nord):

- SL massima pari a 30.000 mq per funzioni urbane libere ai sensi dell'art. 5 c. 15;
- reperimento di una quota di aree comprese tra il 40% e il 60% della SL per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale con possibilità di comprendere in tale cessione anche i parcheggi pubblici monetizzabili ai sensi dell'art. 11 c.4 del piano dei servizi; (in ogni caso il predetto 40% di SL dovrà essere destinato a verde urbano); tale quota di aree soddisfa ad ogni effetto la dotazione di aree per servizi.
- indice di permeabilità territoriale minimo ai sensi dell'art. 5 c. 19 pari al 25% della ST;
- cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica relativa al presente comparto di una porzione delle aree ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) individuate come "aree destinate all'agricoltura" per un'estensione pari ad almeno 100.000 mq a condizione che siano unitariamente localizzate ed adeguatamente accessibili. Tale quota di cessione sarà computata ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di cessione di cui alla precedente lettera b che precede (PA1/b).

Qualora siano state già attuate le previsioni di cui al precedente comma 2 lett. b (PA1/b), le cessioni obbligatorie a titolo gratuito a favore del Comune di Milano delle aree agricole di cui all'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) sono da considerarsi assolte;

3. Le suddette cessioni dovranno essere effettuate avendo preventivamente verificato lo stato di contaminazione dei suoli; in caso di accertata non conformità ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'amministrazione potrà valutare un raggiungimento differito nel tempo della conformità ambientale delle aree a destinazione agricola nel rispetto della normativa di settore applicabile, prevedendo il rilascio, all'approvazione del relativo progetto di bonifica, di idonea garanzia fideiussoria per un importo pari al 100% del valore dell'intervento di bonifica progettato.

4. La presentazione, l'approvazione e l'attuazione del PA1 possono avvenire unitariamente oppure per comparti separati come sopra descritti.

5. In relazione ad eventuali procedimenti espropriativi avviati da Enti pubblici ed aventi ad oggetto aree ricadenti all'interno dei due ambiti di salvaguardia (AS/1 e AS/2), e che dovessero intervenire prima del trasferimento delle aree dovute per l'attuazione di ciascun comparto (PA1/a, PA1/b e PA1/c), l'obbligo di cessione previsto ai fini dell'approvazione di ciascun comparto (PA1/a, PA1/b e PA1/c) si considererà assolto per la parte espropriata e permarrà per la sola parte residua.

Qualora prima della stipula delle convenzioni urbanistiche relative ai comparti PA1/a PA1/b e PA1/c, l'Amministrazione comunale avesse acquisito in tutto o in parte tali aree mediante ricorso a procedura espropriativa, l'obbligo di cessione ai fini dell'approvazione dei Piani attuativi relativi ai comparti PA1/a PA1/b e PA1/c si considererà assolto per la parte espropriata e permarrà per la sola parte residua. Nessun ulteriore obbligo, neanche per equivalente, graverà in capo al soggetto attuatore.

6. Nel piano attuativo PA1 non è dovuta la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale di cui al precedente articolo 9.

7. E' possibile - in analogia a quanto previsto dall'art. 7 comma 10 del presente PdR e indipendentemente dalla presentazione dei piani relativi ai comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c, il trasferimento, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta compresa negli ambiti oggetto di Rigenerazione ai sensi dell'art. 15, di una quota della SL prevista nei vari comparti non superiore complessivamente a mq 20.000. Per le quote di SL oggetto di trasferimento trovano applicazione le disposizioni relative alle dotazioni per i servizi di cui all'art. 11 del Piano dei servizi.

Resta fermo che gli obblighi di cessione delle aree ricomprese all'interno del perimetro degli ambiti di salvaguardia AS/1 e AS/2 saranno assolti nell'ambito dell'attuazione e secondo le quantità indicate rispettivamente nel PA1/a e nei PA1/b PA1/c.

8. Nell'ambito dei comparti PA1/a, PA1/b, PA1/c o esternamente ad essi, purché funzionali ai predetti comparti, dovranno essere realizzate opere e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, in aggiunta rispetto alle dotazioni previste dal presente articolo, di valore complessivamente equivalente all'indennità di esproprio sostenuta dall'Amministrazione nell'ambito della procedura espropriativa della Cascina Campazzo come determinato con apposita ordinanza della Corte d'Appello di Milano. Le opere, le modalità e le tempistiche di realizzazione di tali opere e attrezzature saranno valutate dall'Amministrazione nell'ambito dell'istruttoria dei piani relativi ai predetti comparti. In alternativa alla realizzazione di dette opere sarà possibile procedere con il pagamento della predetta indennità di esproprio.

9. Ai due ambiti di salvaguardia relativi alle aree destinate all'agricoltura si applicano le seguenti disposizioni:

d. AS/1 (Bellarmino):

- ST 167.000 mq;

- destinazione all'attività agricola ai sensi degli art. 24 e 25;

- acquisizione integrale al patrimonio del Comune ai fini della realizzazione prioritaria del contenimento del consumo di suolo, della salvaguardia delle caratteristiche ambientali e del paesaggio nonché della relazione con il Parco Agricolo Sud Milano mediante la destinazione all'attività agricola ai sensi degli art. 24 e 25. Detta previsione viene attuata, per una percentuale del 90% della St di estensione complessiva pari a 167.000 mq, esclusivamente mediante la cessione obbligatoria effettuata alla stipula della convenzione urbanistica relativa al comparto PA1/a Bruzzano, ai sensi del presente articolo.

La suddetta acquisizione non costituisce in alcun modo dotazione territoriale di servizi ai sensi dell'art. 11 del Piano dei Servizi in quanto già soddisfatta per effetto delle disposizioni di cui ai comparti PA1/a PA1/b PA1/c sopra riportate.

e. AS/2 (Vaiano Valle Sud):

- ST 294.000 mq;

- destinazione all'attività agricola ai sensi degli art. 24 e 25;

- acquisizione integrale al patrimonio del Comune ai fini della realizzazione prioritaria del contenimento del consumo di suolo, della salvaguardia delle caratteristiche ambientali e del paesaggio nonché della relazione con il Parco Agricolo Sud Milano mediante la destinazione all'attività agricola ai sensi degli art. 24 e 25. Detta previsione viene attuata, per una percentuale del 90% della St di estensione complessiva pari a 294.000 mq, esclusivamente mediante la cessione obbligatoria effettuata alla stipula delle convenzioni urbanistiche relative al comparto PA1/b (Stephenson) e PA1/c (Vaiano Valle nord), ai sensi del presente articolo.

La suddetta acquisizione non costituisce in alcun modo dotazione territoriale di servizi ai sensi dell'art. 11 del Piano dei Servizi in quanto già soddisfatta per effetto delle disposizioni di cui ai comparti PA1/a, PA1/b e PA1/c sopra riportate.

b. PA2 (Via Natta):

1. SL massima pari a 19.838 mq nel rispetto dell'Indice fondiario (IF) massimo di 4,5 mc/mq, suddivisa in: non oltre 1.500 mq per funzioni non residenziali; la restante parte

per funzione residenziale, di cui una quota pari a 3.667 mq di SL di edilizia residenziale convenzionata per il prezzo di vendita e/o canone di locazione; la dotazione di servizi è prevista in modo omogeneo pari a 30,1 mq/abitante insediato; per le aree perimetrata nella Tav. R.02 come PA2\* può essere presentato un Piano Attuativo autonomo, purché non venga superata la superficie massima di 13.667 mq di SL di residenza libera nel rispetto dell'IF e della dotazione di servizi sopra indicati;

2. ulteriore SL complessiva pari a 10.000 mq da collocare su aree oggi di proprietà comunale, la cui realizzazione il Comune di Milano si impegna comunque a garantire ove, nel corso delle elaborazioni del piano esecutivo e delle correlate verifiche in materia ambientale, emergessero elementi di particolare criticità;

3. cessione obbligatoria al Comune dell'area alberata perimetrata e identificata nella tav. R.02 come PA2/a per il completamento del sistema verde di spina e mantenimento a verde e attività sportive dell'area identificata come PA2\*/b;

c. PA3 (Viale Molise):

IT pari a 0,35 mq/mq oltre a 68.494 mq di SL derivante dal trasferimento edificatorio previsto dalle norme di attuazione dell'Accordo di Programma "Cascina Merlata". Dell'intera SL massima ammessa come sopra indicata, una quota non inferiore al 50% è destinata per interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare nelle proporzioni con cui si articolano tali quote così come definite al precedente art. 9 comma 2. All'interno della summenzionata quota di edilizia residenziale sociale sono compresi i 23.973 mq di edilizia residenziale sociale previsti dal citato Accordo di Programma; cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune di una quota di aree non inferiore al 50% dell'intera superficie territoriale (ST) per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Pertanto la SL massima prevista è attribuita a tutte le aree interne al perimetro del comparto. Nel Piano attuativo la realizzazione delle quote di edilizia residenziale sociale avviene nel rispetto di quanto disciplinato dal precedente art. 9.

d. PA4 (Basmetto):

Il Piano attuativo si articola in due comparti individuati cartograficamente con le sigle PA4/a e PA4/b:

- Comparto PA4/a: IT pari a 0,35 mq/mq alle aree individuate come aree per il verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette) trasferibile ed utilizzabile nel comparto PA4/b, previa cessione dell'area al Comune secondo la disciplina della perequazione urbanistica;

- Comparto PA4/b: IT pari a 0,35 mq/mq derivante dal trasferimento del diritto edificatorio generato dal comparto PA4/a.

e. PA5 (Piazza Lugano):

SL massima pari a 23.000 mq per funzioni direzionali, commerciali e turistico-ricettive. Sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica che garantiscano la realizzazione di una nuova connessione viaria urbana tra via Bovisasca, piazzale Lugano e via Lancetti e la connessione con la nuova viabilità prevista per l'ambito dello scalo Farini disciplinato dall'AdP "scali ferroviari". Dovrà inoltre essere realizzato un nuovo tracciato ciclopedonale finalizzato a connettere il parco urbano previsto per l'ambito dello scalo Farini e il sistema degli spazi pubblici dell'ambito Bovisa. Anche nel caso di mantenimento mediante ristrutturazione edilizia dell'immobile pluripiano di piazzale Lugano, con tipologia a uffici, devono essere comunque garantite le esigenze di completamento della viabilità prevista; detto immobile concorre alla verifica del carico insediativo previsto ed è soggetto all'applicazione delle previsioni previste all'art. 11 delle presenti norme; la SL massima prevista sarà attribuita solo a seguito della demolizione dell'edificio abbandonato e degradato presente.

Sono dovute le dotazioni di servizi previste all'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, che possono essere garantite nelle forme previste dal contenuto del medesimo articolo.

f. PA6 (Caserma Mameli):

ST= 101.490 mq con IT=0,70 mq/mq, SL massima accoglibile pari a 71.043 mq di cui 35.522 mq per funzioni urbane e 35.522 mq per ERS – da realizzare nella modalità prevista dall'art. 9.2 del P.d.R. Cessione minimo 50% ST; Spazio a parco permeabile minimo 30% ST. In fase di approvazione del piano, l'Amministrazione valuterà la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, in luogo della cessione di spazi per servizi.

3. Salvo che per quanto espressamente previsto nei commi precedenti, si applicano le disposizioni contenute nelle presenti Norme di attuazione.

## TITOLO III – ATTIVITA' COMMERCIALI

### CAPO I - DEFINIZIONE

#### **art. 27 Destinazioni d'uso commerciali: definizione**

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del DLG n. 114 del 31 marzo 1998.

#### **art. 28 Superfici dei servizi commerciali: definizione**

1. Superficie lorda complessiva (SL): fa riferimento alla definizione dell'art. 5.
2. Superficie di vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i. Ai fini della presente normativa la S.d.V. può comprendere anche aree private all'aperto, esterne al locale (es. spazi aperti dei quali l'esercente ha la disponibilità), non computabili nella SL.

### CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI

#### **art. 29 Attività di vendita al dettaglio su area privata**

1. Ai sensi del DLG n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
  - a. Esercizi di vicinato: esercizi aventi superficie di vendita fino a 250 mq;
  - b. Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2.500 mq;
  - c. Grandi strutture di vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
  - d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.

### CAPO III LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' DI VENDITA

#### **art. 30 Localizzazione delle attività di vendita e modalità di intervento**

1. Si intende sempre verificata positivamente la conformità urbanistica delle strutture di vendita esistenti o cessate nel caso di sostituzione con altra nuova struttura di vendita qualora non venga modificata la SL complessiva commerciale preesistente.
2. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e per i beni oggetto di tutela culturale e paesaggistica sono esclusi, ai sensi della L.R. 6/2010 e s.m.i., gli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.
3. Nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) gli esercizi commerciali di nuova realizzazione sono ammessi nelle dimensioni e secondo le modalità di intervento di seguito indicate:
  - a. esercizi di vicinato con modalità diretta;

- b. medie strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria, con modalità diretta o Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di reperimento di dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o per altri aspetti oggetto di opportuno convenzionamento (da 251 a 2.500 mq di S.d.V.);
  - c. grandi strutture, anche organizzate in forma unitaria:
    - da 2.501 a 10.000 mq di S.d.V., con Permesso di Costruire Convenzionato;
    - oltre 10.000 mq di S.d.V. esclusivamente nell'ambito di Accordi di Programma;
  - d. sono ammessi, nelle aree a pertinenza diretta, ad esclusione di quelle appartenenti ai Nuclei di antica formazione, gli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione. Le funzioni accessorie agli stessi sono da computarsi nell'indice di Utilizzazione territoriale (UT) unico dell'area. Sono fatte salve le normative di sicurezza, viabilistiche e ambientali che ne regolano la materia.
4. Nel passaggio da una MSV esistente ad una GSV non oltre 10.000 mq di S.d.V., l'attuazione avviene con modalità diretta o Permesso di Costruire Convenzionato nel caso di reperimento di dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o per altri aspetti oggetto di opportuno convenzionamento.
  5. Gli esercizi di somministrazione, quale che ne sia la superficie complessiva e di somministrazione, sono ammessi nel Tessuto Urbano Consolidato con modalità diretta.
  6. Le Grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria (GSV) di nuova localizzazione sono ammesse esclusivamente negli ambiti relativi a Nodi di interscambio degli ambiti oggetto della Rigenerazione di cui agli articoli 14 e 15, individuati nella tavola R.02.

## CAPO IV – DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI E DI SERVIZI

### art. 31 Parcheggi pertinenziali

1. Esclusivamente negli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione volti alla realizzazione di nuove funzioni urbane commerciali, ad esclusione degli esercizi di vicinato, e solamente con riferimento alle SL nuove o oggetto di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, è prescritto il reperimento di parcheggi pertinenziali ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., nelle quantità minime richieste dalla L. 122/1989.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla legge, deve essere realizzata non in superficie, laddove non dimostrata l'impossibilità. In caso di realizzazione sopra suolo e in caso di manutenzione straordinaria, l'area destinata a parcheggi dovrà essere opportunamente piantumata al fine di garantire servizi ecosistemici.
3. Non è richiesta alcuna dotazione di parcheggi pertinenziali per esercizi di vicinato nonché per le medie e grandi strutture di vendita insediate in aree pedonali o a pedonalità privilegiata o spazi a vocazione pedonale, Area C e ZTL senza limitazioni temporali.

### art. 32 Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 250 mq di S.d.V. sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.
2. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve le previsioni di legge per le GSV negli atti di programmazione negoziata.

### art. 33 Dotazioni di servizi

1. Nei casi di interventi di nuova costruzione con l'utilizzo dell'indice di Utilizzazione territoriale (UT) unico di 0,35 mq/mq e nei casi di recupero della SL esistente senza cambio

di destinazione d'uso non sono richieste dotazioni territoriali per servizi.

In caso di interventi di nuova costruzione, per la parte eccedente l'indice di edificabilità territoriale (IT) unico, sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:

- esercizi di vicinato: nessuna dotazione;
- media struttura di vendita: 100% della SL;
- grande struttura di vendita: 200% della SL. L'Amministrazione comunale, valutato l'intervento anche sotto il profilo dell'accessibilità, può richiedere che una parte della dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, dovute ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., sia destinata a parcheggio di uso pubblico.

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.

2. Nel caso in cui siano oggetto di convenzionamento o asservimento all'uso pubblico, gli spazi per i parcheggi di cui al precedente art. 31 possono costituire aree pubbliche da conteggiarsi ai fini della dotazione di servizi.

Le summenzionate dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita 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 – TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE

### CAPO I – AREE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

#### art. 34 Definizione e disciplina

1. Nell'Allegato 1 sono indicate:
  - a. le aree di valorizzazione del paesaggio urbano;
  - b. le aree di valorizzazione del paesaggio dei Parchi Regionali e del paesaggio agrario;
  - c. le aree di valorizzazione del corso del fiume Lambro.
2. Le aree di valorizzazione sono suddivise nelle classi di sensibilità prevalente indicate nell'Allegato 1, ai fini della sottoposizione degli interventi edilizi al parere della Commissione per il Paesaggio.

### CAPO II – AREE SOTTOPOSTE ALLA NORMATIVA DEI PARCHI REGIONALI

#### art. 35 Definizione e disciplina

1. Il Piano delle Regole recepisce e individua le aree comprese nei perimetri dei Parchi Regionali: Parco Nord Milano e Parco Agricolo Sud Milano. All'interno dei perimetri dei Parchi Regionali vige l'azzonamento e le connesse normative di attuazione dei rispettivi Piani Territoriali di Coordinamento (PTC). All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano e Parco Nord Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici dei relativi PTC dei Parchi medesimi che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi
2. In tutte le aree comprese nel perimetro del Parco Nord Milano indicate come "Zona edificata" dal PTC vigente è consentito il mantenimento della Superficie Lorda (SL) esistente o il raggiungimento dell'Indice di edificabilità territoriale massimo pari a 0,15 mq/mq mediante utilizzazione anche di diritti edificatori perequati provenienti da aree a pertinenza indiretta del Piano dei servizi. Per quanto non direttamente specificato si rimanda alla disciplina generale del Piano delle Regole

## CAPO III - TUTELE SOVRAORDINATE

### art. 36 Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

1. I beni e le aree sottoposti a un regime di limitazione all'edificazione e a specifiche autorizzazioni o pareri a norma della legislazione vigente, di piani sovraordinati e di piani di settore sono individuati nella Tav. R.05 e nella Tav. R.06.
2. L'individuazione dei beni e delle aree di cui al comma 1 a seguito del recepimento di specifici provvedimenti emanati da Enti sovraordinati, o comunque emanati a seguito di separati procedimenti rispetto al PGT, ha carattere ricognitivo. Si rimanda la migliore definizione del regime giuridico e l'esatta individuazione degli ambiti di tutela, anche per quanto non individuato espressamente negli elaborati cartografici, alle relative normative e agli specifici elaborati.  
L'allegato e gli elaborati di cui al comma 1 sono aggiornabili con provvedimento dirigenziale a seguito di emanazione di nuovi riferimenti normativi, di modifiche e integrazioni agli ambiti di tutela che non prevedano specifiche modifiche alle discipline proprie del Piano.
3. Gli alberi di interesse monumentale sono tutelati in base alle specifiche tecniche per l'esecuzione del monitoraggio della stabilità delle piante, a quanto indicato nel Regolamento d'uso del verde del Comune di Milano e alle prescrizioni tecniche degli uffici comunali competenti per lavorazioni in prossimità di soggetti arborei.
4. Fuori dal centro abitato, delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30 aprile 1992 N.285 "Codice della Strada" (CdS), in caso di apertura di canali o fossi o di esecuzione di qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, costruzione o ricostruzione di muri di cinta, nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, occorre mantenere le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada, per le relative classificazioni stradali, ai sensi degli artt. 16 e 17 del CdS e degli artt. 26 e 27 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n.495 (Regolamento d'Attuazione del Codice della Strada), il cui dimensionamento viene misurato a partire dal confine stradale. All'interno del centro abitato, delimitato ai sensi dell'art. 4 CdS, in caso di apertura di canali o fossi o di esecuzione di qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, costruzione o ricostruzione di muri di cinta, nuove costruzioni, demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, occorre mantenere le fasce di rispetto previste dal Codice della Strada, per le relative classificazioni stradali, ai sensi dell'art. 18 CdS e dell'art. 28 del Regolamento d'Attuazione, il cui dimensionamento viene misurato a partire dal confine stradale. Per la definizione di confine stradale si deve fare riferimento ai contenuti dell'art. 3 del CdS.
5. In relazione ai criteri regionali che forniscono le linee guida per la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala locale, in raccordo con le disposizioni dell'art. 57 della L.R. 12/2005 è stato attribuito al territorio un valore di classe di fattibilità geologica (Tav. R.01 - Ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica):

#### A. Norme Geologiche di Piano per la Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni.

Si tratta di aree nelle quali, in generale, sono ammissibili tutte le categorie di opere edificatorie, fatto salvo l'obbligo di verifica della compatibilità geologica e geotecnica ai sensi del DM 17/01/2018, per tutti i livelli di progettazione previsti per legge. Tale classificazione non risulta, quindi, particolarmente restrittiva nei confronti della possibilità di espansione edilizia; non si riscontrano, infatti, generali limitazioni all'edificabilità o alla modifica dell'uso del territorio. In ogni caso occorrerà attenersi a quanto previsto dal DM 17/01/2018 e prevedere, di volta in volta, la realizzazione di idonei approfondimenti di carattere idrogeologico e geologico-tecnico, finalizzati a:

fornire una puntuale valutazione delle caratteristiche litostratigrafiche dei terreni di fondazione, con specifico riferimento alle eventuali interferenze della falda superficiale con le porzioni inferiori dei fabbricati e con i terreni stessi di fondazione, soprattutto in considerazione

del fatto che la falda nel periodo primavera estate manifesta accentuati innalzamenti.

svolgere una accurata analisi delle scelte progettuali in merito alla capacità portante dei terreni di fondazione, nonché alla valutazione dei cedimenti.

Lo studio delle componenti consente di definire le aree in classe di fattibilità geologica II come pianeggianti, litologicamente costituite da depositi di natura sabbioso ghiaiosa con percentuali variabili di matrice limosa o limoso sabbiosa. Talvolta sono aree con presenza di terreni granulari/coesivi con mediocri/scadenti caratteristiche geotecniche fino a 5-6 m circa di profondità. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005), nel rispetto delle normative vigenti. Relativamente agli ambiti produttivi la realizzazione dei vani interrati o seminterrati è condizionata dalla bassa soggiacenza dell'acquifero (<5 m); si vieta pertanto in tali aree la realizzazione di vani interrati adibiti ad uso produttivo o con utilizzo di sostanze pericolose/insalubri, mentre si sconsiglia la realizzazione di vani adibiti a stoccaggio di sostanze pericolose. Potranno invece essere realizzati vani interrati compatibilmente con le situazioni idrogeologiche locali, ospitanti magazzini e/o depositi di sostanze non pericolose, parcheggi sotterranei, uffici dotati di collettamento delle acque di scarico con rilancio alla fognatura. Si rende necessaria l'esecuzione di indagini di approfondimento preventive alla progettazione per la verifica idrogeologica e litotecnica dei terreni mediante rilevamento geologico di dettaglio e l'esecuzione di prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva per tutte le opere edificatorie. La verifica idrogeologica deve prevedere una disamina della circolazione idrica superficiale e profonda, verificando eventuali interferenze degli scavi e delle opere in progetto nonché la conseguente compatibilità degli stessi con la suddetta circolazione idrica. Nel caso di opere che prevedano scavi e sbancamenti, dovrà essere valutata la stabilità dei versanti di scavo. La modifica di destinazione d'uso di aree produttive esistenti o pregresse necessita di verifica dello stato di salubrità di suolo, sottosuolo e falda, secondo le norme in vigore, con una Indagine Ambientale Preliminare, svolta considerando le attività pregresse del sito e le nuove funzioni da insediare. Qualora l'Indagine Ambientale Preliminare rilevi uno stato di contaminazione si dovrà avviare un procedimento di bonifica, così come prevede la norma nazionale in materia di siti contaminati. Gli interventi da prevedere in fase progettuale per ogni tipo di opera saranno rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario inoltre che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici e/o dei reflui in fognatura. Le norme sismiche da adottare per la progettazione trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del DM 17/01/2018 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. IX/2616/2011, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

#### B. Norme Geologiche di Piano per la Classe III - Fattibilità con consistenti limitazioni.

In questa Classe III ricadono:

- a. le aree di esondazione del fiume Lambro;
- b. le aree a bassa soggiacenza della falda acquifera;
- c. le aree di salvaguardia delle opere di captazione dell'acquedotto pubblico ad uso idropotabile e nello specifico la "zona di rispetto";
- d. le aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche del primo orizzonte;
- e. le aree di cava attiva o cessate.

III a. sono aree allagate in occasione di eventi meteorici rilevanti e dovranno essere prese in

considerazione per la mitigazione del rischio i seguenti accorgimenti:

Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- progettare la disposizione dei fabbricati e della viabilità minore interna così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso di scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a elevata velocità;
- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale e favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.

Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

- opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi;
- utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche;
- utilizzo di materiali da costruzione e tecnologici adatti a subire contatti con l'acqua.

Sono comunque fatte salve le eventuali indicazioni più restrittive presenti negli articoli dei criteri di prima applicazione nonché nei Piani sovraordinati e nella normativa regionale e nazionale vigente in materia.

III b. sono aree che presentano una soggiacenza dell'acquifero superficiale inferiore a 5 m da piano campagna. Per queste aree quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi idrici in fognatura. Sono da prevedere interventi di regimazione idraulica per lo smaltimento delle acque superficiali e sotterranee. Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dovranno essere previsti interventi di bonifica.

III c. sono aree aventi scadenti caratteristiche geotecniche del primo orizzonte litologico. Per gli interventi edificatori ammissibili si rendono necessarie indagini geologico-tecniche per la verifica delle caratteristiche litotecniche dei terreni, di capacità portante e di valutazione di stabilità dei versanti di scavo, valutazioni di compatibilità dell'intervento sull'assetto idrogeologico e ambientale dell'area. A fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate, opere di regimazione idraulica e smaltimento delle acque superficiali e sotterranee, collettamento degli scarichi idrici in fognatura a salvaguardia della falda idrica sotterranea.

III d. sono aree caratterizzate dalla presenza di ambiti estrattivi attivi e recuperati o in fase di recupero. Sono aree con possibilità di riempimenti e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei e con scadenti caratteristiche geotecniche. L'edificabilità deve essere verificata puntualmente attraverso la definizione delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento. I tipi di intervento ammissibili sono da definirsi mediante specifici Piano di Recupero. Le particolari condizioni di tali aree richiedono necessariamente l'effettuazione di studi per il recupero morfologico e di ripristino ambientale, indagini di stabilità dei fronti di scavo, indagini geognostiche di approfondimento per la verifica litotecnica dei terreni mediante rilievo geologico di dettaglio e prove geotecniche per la determinazione della capacità portante, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio. Qualora venga accertato uno stato di contaminazione dei suoli e delle acque ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dovranno essere previsti interventi di bonifica.

Le norme sismiche da adottare per la progettazione di tutte le aree definite in classe di

fattibilità geologica III, trattandosi di aree PSL, per gli edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03), la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del DM 17/01/2018 definendo le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello - metodologie di cui all'allegato 5 della D.G.R. n. IX/2616/2011, o in alternativa utilizzando lo spettro previsto dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

#### C. Norme Geologiche di Piano per la Classe IV - Fattibilità con gravi limitazioni.

L'alto rischio riconosciuto in questi settori di territorio pregiudica la fattibilità delle opere civili e più in generale di ogni modifica di destinazione d'uso del territorio. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova costruzione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idraulica e idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Questa Classe IV raggruppa:

- Le aree che ricadono negli ambiti ricadenti nella fascia A e B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e in classe R4 di rischio idraulico così come definito per le aree di fascia C (PSFF-PAI) per il fiume Lambro.

Per gli edifici esistenti ricadenti in Classe IV sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27 comma 1 lett a), b) e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

È fatto salvo quanto previsto per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, che possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e che dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.

Gli approfondimenti di 2° e 3° livello per la definizione delle azioni sismiche di progetto non devono essere eseguiti nelle aree classificate in classe di fattibilità IV, in quanto considerate inedificabili, fermo restando tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione della normativa specifica.

Per le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico eventualmente ammesse, la progettazione dovrà essere condotta adottando i criteri antisismici del DM 17/01/2018, definendo in ogni caso le azioni sismiche di progetto a mezzo di analisi di approfondimento di 3° livello.

IV a.: per i fabbricati e le aree ricadenti nella fascia A e B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Po, si applicano le norme di cui alla Direttiva "Verifica di compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico in fascia A e B", Autorità di Bacino Fiume Po e le indicazioni sono di competenza della Autorità di Bacino stessa. Per gli ambiti ricadenti in classe di rischio idraulico IV molto elevato (Fattibilità con gravi limitazioni, condizione di non compatibilità) sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture.

Per i fabbricati e nelle aree ricadenti nella classe di fattibilità IVa, ai sensi dell'art. 39 del PAI, sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di cui all'art. 27 lett a), b) e c), della L.R. 12/2005, ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, salvo gli adeguamenti igienico-sanitari e quelli necessari per il rispetto delle norme di legge;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il carico insediativo e non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino essere comun-

que coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile. I progetti relativi agli interventi ed alle realizzazioni di nuove opere pubbliche o di interesse pubblico, dovranno essere valutati puntualmente dall'Amministrazione comunale, a tal fine dovrà essere acquisito il parere obbligatorio dell'Autorità di Bacino del fiume Po e allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico e/o idraulico;

- gli interventi volti alla tutela e alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché quelli di valore storico-culturale così come classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;
- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico;
- gli interventi di sistemazione idrogeologica dei terreni;
- per la residenza esistente al servizio dell'attività agricola è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza. Non sono comunque consentiti usi che prevedano la presenza continuativa di persone;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno alluvionale atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso, è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza.

IV b. nella zona di tutela assoluta valgono le limitazioni d'uso di cui all'art. 94 (Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) del D.Lgs. 152/2006 a salvaguardia delle opere di captazione.

IV c. sono le aree di rispetto fluviale necessarie a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale. Considerata la presenza di fasce di protezione con finalità idrogeologiche e ambientali è vietata qualsiasi nuova opera edificatoria, ad eccezione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili, corredati da uno studio di compatibilità idraulica degli interventi. Sono consentiti gli interventi atti a favorire il deflusso delle acque. Per le opere infrastrutturali sono necessarie indagini geognostiche per la verifica delle condizioni geotecniche locali con valutazione di stabilità dei versanti di scavo, finalizzate alla progettazione delle opere e alla previsione delle opportune opere di protezione degli scavi o degli sbancamenti durante i lavori di cantiere. Ferma restando la necessità di acquisire autorizzazione da parte dell'Autorità idraulica competente, ogni intervento che interessi direttamente l'alveo, incluse le sponde, dei corsi d'acqua del reticolo idrografico naturale e/o naturaliforme, di natura strutturale (modifica del corso), infrastrutturale (attraversamenti), idraulico-qualitativa (scarichi idrici), richiede necessariamente l'effettuazione di studi di compatibilità idraulica.

6. In conformità a quanto disposto dall'art. 17 comma 6-ter della L. 183/1989, il Comitato Istituzionale dall'Autorità di Bacino del fiume Po ha approvato il "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del fiume Po" (PAI). Nella Tav R.05 sono individuate le fasce fluviali per la tutela del bacino idrografico per prevenire situazioni di rischio idrogeologico e adottare nel contempo misure di salvaguardia dei valori presenti nel territorio.
  - a. Per i fabbricati e le aree ricadenti nella fascia A e B del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del fiume Po si applicano le norme di cui alla Direttiva "Verifica di compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico in fascia A e B", Autorità di Bacino Fiume Po e le relative indicazioni sono di competenza della Autorità di Bacino stessa;
  - b. Per i fabbricati e le aree compresi tra la fascia fluviale B di progetto e il limite esterno della fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del

fiume Po, ai sensi dell'Allegato 3 del D.G.R. 70365 del 11/12/2001, si applicano le norme di cui alla classe di rischio di appartenenza.

I. Ambiti ricadenti in classe di rischio idraulico 1 moderato (R1-Fattibilità senza particolari limitazioni, condizione di compatibilità). In questo ambito sono possibili danni sociali ed economici marginali. Vengono inclusi nella classe 1 di rischio idraulico i territori per i quali lo studio non ha individuato specifiche controindicazioni di carattere idraulico all'urbanizzazione. Modalità d'intervento consentite: tutte.

II. Ambiti ricadenti in classe di rischio idraulico 2 medio (R2-Fattibilità con modeste limitazioni, condizione di compatibilità). In questo ambito sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio economiche. Vengono inclusi nella classe 2 di rischio idraulico i territori per i quali lo studio ha evidenziato puntuali o ridotte condizioni limitanti. Modalità d'intervento consentite: tutte. Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo senza limitazioni, gli interventi di ristrutturazione anche con modifica della sagoma e sedime, nuova costruzione, e gli interventi nel sottosuolo ricadenti in questa classe di fattibilità sono subordinati a specifici approfondimenti di carattere idraulico tecnico o idrogeologico alla scala di progetto finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di sistemazione o mitigazione del rischio, secondo i criteri definiti nella D.G.R. 7/7365 del 11/12/2001, allegato 2 e/o 3 (B.U.R.L. del 20/12/2001, 2° suppl. ord. al n. 51).

III. Ambiti ricadenti in classe di rischio idraulico 3 elevato (R3-Fattibilità con consistenti limitazioni" condizione di non compatibilità). In questo ambito sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio economiche. Vengono inclusi nella classe 3 di rischio i territori per i quali lo studio idraulico ha riscontrato consistenti limitazioni progettuali. Modalità d'intervento consentite: tutte. Manutenzione straordinaria e risanamento conservativo senza limitazioni, gli interventi di ristrutturazione, anche con modifica della sagoma e sedime, nuova costruzione e gli interventi nel sottosuolo sulle aree ricadenti in questa classe di fattibilità sono subordinati alla presentazione di un approfondimento delle indagini idrogeologiche, geotecniche e idrauliche, secondo i criteri definiti nella D.G.R. 7/7365 del 11/12/2001, allegato 2 e/o 3 (B.U.R.L. del 20/12/2001, 2° suppl. ord. al n. 51).

IV. Ambiti ricadenti in classe di rischio idraulico 4 molto elevato (R4-Fattibilità con gravi limitazioni, condizione di non compatibilità). In questo ambito sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture. Nella classe 4 di rischio idraulico vengono inclusi gli ambiti per i quali lo Studio Idraulico ha rilevato un elevato rischio. Modalità d'intervento consentite:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di cui all'art. 3 del T.U.E. (D.P.R. 6/06/2001 n. 380), ovvero manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, salvo gli adeguamenti igienico-sanitari e quelli necessari per il rispetto delle norme di legge;
- la manutenzione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché non concorrenti a incrementare il carico insediativo (servizi con permanenza di persone) e che non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause determinanti le condizioni di rischio, e che risultino essere comunque coerenti con la pianificazione degli interventi d'emergenza di protezione civile;
- i progetti relativi agli interventi e alle realizzazioni di nuove opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere valutati puntualmente dall'Amministrazione

comunale: a tal fine dovrà essere acquisito il parere obbligatorio dell'Autorità di Bacino del fiume Po e allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico e/o idraulico; gli interventi volti alla tutela ed alla salvaguardia degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché quelli di valore storico-culturale così come classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti;

- gli interventi per la mitigazione del rischio idraulico presente;
- gli interventi di sistemazione idrogeologica dei terreni;
- per la residenza esistente al servizio dell'attività agricola è consentita la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità con riferimento alle caratteristiche del fenomeno alluvionale atteso. Le sole opere consentite sono quelle rivolte al recupero strutturale dell'edificio o alla protezione dello stesso; è consentita altresì la dismissione dei piani allagabili con il contestuale trasferimento degli stessi a quote di sicurezza.

Prescrizioni complessive generali:

Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture:

- progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale;
- favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo;

Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni:

- opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione;
- opere di difesa per evitare fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali;
- fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi;
- utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche;
- utilizzo di materiali da costruzione e tecnologici adatti a subire contatti con l'acqua.

Di seguito si elencano, a titolo di esempio e senza pretesa di esaustività, alcune delle possibili soluzioni da prendere in considerazione per la predisposizione di accorgimenti costruttivi che impediscano danni a beni e a strutture e che consentano la facile e immediata evacuazione dell'area inondabile da parte di persone e beni mobili:

- progettazione di accessi agli spazi in sotterraneo a quote idraulicamente compatibili con la piena di progetto;
- progettazione di aperture aeroilluminanti a quote idraulicamente compatibili con la piena di progetto.

7. I corsi d'acqua denominati Lambro, Olona, Seveso, Garbogera, Colatore Lambro Meridionale, Pudiga/Lombra/Mussa, Nirone/Fugone/Guisa/Merlata e cavo Redefossi che scorrono all'interno del territorio comunale rientrano nell'Elenco 1 del vigente PTCP che definisce i corsi d'acqua di particolare rilevanza. La loro gestione/manutenzione verrà effettuata con riferimento alle disposizioni indicate nell'art. 24 delle NTA del PTCP della Provincia di Milano.

8. Piano di gestione del rischio di alluvioni:

8.1. In relazione al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), per i corsi d'acqua (Torrente Seveso, Torrente Nirone/Fugone/Guisa/Merlata, Torrente Pudiga/Lombra/Mussa, Torrente Garbogera) non interessati dalla delimitazione delle fasce fluviali del PAI, nelle aree interessate da alluvioni frequenti (P3), ad eccezione di quelle classificate come R4

(Rischio molto elevato), si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la fascia A delle NdA del PAI; nelle aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2), ad eccezione di quelle classificate R4, si applicano le limitazioni e prescrizioni previste per la fascia B dalle del PAI. Nelle aree interessate da alluvioni rare (P1) si applicano le disposizioni previste per la fascia C delle NdA del PAI e per tutti gli interventi ammissibili si richiede una “valutazione asseverata delle condizioni di pericolosità e rischio locali”, che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA (portate, livelli, topografia).

8.1.a Negli ambiti che risultano classificati R4 nelle mappe di rischio del PGRA, si chiede che:

- i. gli interventi edilizi interessanti i piani terra e rialzati, i piani interrati, i piani seminterrati ed i piani campagna, siano supportati da uno “studio di compatibilità idraulica” che, utilizzando come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA nonché i successivi aggiornamenti disponibili, dimostri la non modifica del regime idraulico dell’area allagabile e la compatibilità degli interventi con la pericolosità idraulica presente;
- ii. gli interventi edilizi non interessanti i piani terra e rialzati, i piani interrati, i piani seminterrati ed i piani campagna, si ritengono considerati a “quota di sicurezza”, pertanto possono essere accompagnati solo da una “asseverazione” del progettista che attesti la non modifica del regime idraulico dell’area allagabile e la compatibilità degli interventi con la pericolosità idraulica presente.

8.2 Per l’individuazione delle aree R4 si fa riferimento alla mappe di rischio del PGRA aggiornate al 2015 e pubblicate sul GeoPortale della Lombardia ovvero alle aree che risultano già edificate nell’Ortofoto AGEA 2015 anch’esse pubblicate sul GeoPortale della Regione Lombardia.

8.3 Negli ambiti interessati dalle fasce fluviali del Fiume Lambro, A e B, si applicano le Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico vigente (PAI).

8.4 Negli ambiti interessati dalle fasce fluviali del Fiume Lambro compresi tra la fascia fluviale B di progetto e il limite esterno della fascia fluviale C si applicano le disposizioni di cui all’art. 36.6.b previa verifica della validità delle valutazioni della condizione di pericolosità e di rischio già recepite nel PGT con i nuovi dati di riferimento utilizzati nel PGRA (portate, livelli, topografia).

8.5 In relazione al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), nelle aree interessate da alluvioni rare (P1) esterne al limite della fascia fluviale C del PAI, si applicano le disposizioni previste per la fascia C fluviale del PAI; per tutti gli interventi ammissibili si richiede una “valutazione asseverata” delle condizioni di pericolosità e di rischio locali, che utilizzi come dati tecnici di input tutte le informazioni del PGRA (portate, livelli, topografia).

9. In relazione al Piano di Rischio Aeroportuale, di cui all’art. 707 del Codice della Navigazione, di cui all’Allegato 4, sono previste limitazioni antropiche, nelle direzioni di decollo e di atterraggio, volte a mitigare le eventuali conseguenze di incidente aereo (Tav. R.07):
  - a. sulla limitazione di presenza umana;
  - b. sulla individuazione di attività non compatibili a causa della potenziale amplificazione delle conseguenze di incidenti.

9.1 Le previsioni che si riferiscono all’ambito relativo all’aeroporto di Milano-Linate, sono suddivise in:

- i. Zone di Tutela A: in queste zone sono vietate tutte le attività che comportano la presenza continua di persone ad esclusione delle attività connesse con l’esercizio aeroportuale e di fruizione viabilistica;
- ii. Zone di Tutela B: in queste zone sono vietate tutte le attività che comportano la presenza continua di persone ad esclusione delle attività di fruizione connesse e compatibili con i Piani di Cintura del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano che comportano la presenza di un numero limitato di persone;
- iii. Zone di Tutela C: in queste zone sono vietate tutte le attività che comportano la pre-

senza continua di persone ad esclusione delle attività di fruizione connesse e compatibili con i Piani di Cintura del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano che comportano la presenza di un numero limitato di persone.

- iv. Zone di tutela D: in queste zone il livello di tutela è minimo, finalizzato a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con le attività operative aeroportuali. Per gli ambiti compresi nel Parco Forlanini e Parco Monluè, sono consentite le attività di fruizione connesse e compatibili con i Piani di Cintura del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, senza particolari limitazioni alla presenza di persone, salvo quanto previsto dal successivo comma 11. Nel quartiere Ponte Lambro, sono consentite tutte le attività che comportano la presenza anche continua di persone, purché non a carattere di residenza intensiva, secondo l'indice di edificabilità territoriale massimo consentito dal PGT.

9.2 Per gli ambiti relativi all'aeroporto di Milano-Linate, sono in generale vietati nelle zone di tutela A, B, C, D:

- a. tutti gli insediamenti ad elevato affollamento quali: centri commerciali, congressuali, impianti sportivi a forte concentrazione, ecc.;
- b. tutte le attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale;
- c. le costruzioni di servizi, le strutture identificate come obiettivi sensibili.

9.3 Le previsioni che si riferiscono all'ambito relativo all'aeroporto di Bresso, sono suddivise in:

- a. Zone di Tutela A: queste zone sono esterne al perimetro del Comune di Milano;
- b. Zone di Tutela B: In queste zone sono vietate tutte le attività che comportano la presenza continua di persone ad esclusione delle attività di fruizione connesse e compatibili con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Nord Milano che comportano la presenza di un numero limitato di persone;
- c. Zone di Tutela C: In queste zone sono vietati gli aumenti delle funzioni residenziali e delle attività esistenti. Sono ammesse tutte le attività di fruizione connesse e compatibili dal Piano di Territoriale di Coordinamento del Parco Nord Milano che comportano la presenza di un numero limitato di persone.

9.4 Per gli ambiti relativi all'aeroporto di Bresso, sono in generale vietati nelle zone di tutela B e C:

- a. tutti gli insediamenti ad elevato affollamento;
- b. tutte le attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale;
- c. le costruzioni di servizi, le strutture identificate come obiettivi sensibili.

10. Recepimento delle curve di isolivello del livello del rumore aeroportuale (curve LVA) con l'individuazione delle aree di rispetto A, B, C e i relativi confini delle curve isofoniche ai sensi dell'art. 6 del DM 31/10/1997 e dell'art. 4 del DM 03/12/1999, relative agli scenari acustici per la gestione dell'inquinamento acustico nell'intorno dell'aeroporto di Milano Linate (Tav. R.07).

- a. all'interno delle zone A, B, C, valgono i seguenti limiti per la rumorosità prodotta dalle attività aeroportuali come definite all'art. 3 comma 1 lett. m. punto 2 della Legge 26/10/1995 n. 447;
- b. Zona A: l'indice LVA non può superare il valore di 60 dB (A). Non sono previste limitazioni alle attività di fruizione connesse e compatibili con i Piani di Cintura del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.
  - i. Zona B: l'indice LVA non può superare il valore di 65 dB (A).  
Non sono previste limitazioni alle attività di fruizione connesse e compatibili con i Piani di Cintura del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano;

- ii. Se previste nei Piani di Cintura, possono essere ammesse, le attività agricole e allevamento di bestiame, attività di ufficio e assimilate, piccole attività commerciali, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;
  - iii. Zona C: l'indice LVA può superare il valore di 75 dB (A);
  - iv. Le aree comprese in zona C non ricadono nel limite del Comune di Milano;
  - v. Al di fuori delle zone A, B, C l'indice LVA non può superare il valore di 60 dB (A).
11. Per mantenere i livelli di sicurezza al volo necessari al movimento di aeromobili in arrivo e in partenza dall'aeroporto di Linate, è necessario garantire nel tempo l'efficienza operativa delle due stazioni Radar (Lambro e Peschiera). Tale efficienza dipende principalmente dalla possibilità di mantenere gli attuali ingombri verticali delle edificazioni rispetto alla quota di centro delle antenne radar fino a una distanza dai siti radar di 3.000 mt. A partire dal raggio di 3.000 mt dal punto radar Lambro e sino al limite del raggio concentrico di 2.000 mt, le altezze degli ingombri verticali non potranno superare i 150 mt sul livello del mare (Settore 6). Nel settore compreso tra i 2.000 e i 1.000 mt dei raggi concentrici del radar Lambro, e in quello tra i 3.000 e i 2.000 mt dei raggi con centro il punto radar di Peschiera, l'altitudine massima degli ingombri non potrà superare i 141 mt sul livello del mare (Settore 5). Dal raggio di 1.000 mt al raggio di 500 mt del punto radar Lambro e dal raggio di 2.000 mt al raggio concentrico di 1.000 mt dal punto radar Peschiera, le altezze degli ingombri verticali non potranno essere superiori a 134 mt sopra il livello del mare (Settore 4). Nel restante settore compreso nell'area circolare con raggio di 500 mt dal punto radar di Lambro, le altezze verticali saranno limitate a 133 mt sopra il livello del mare (Settore3). I vincoli di altezza di cui si è detto sono graficamente indicati sulla Tav. R.07.
12. Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Tav. R.08).
13. Le aree limitrofe all'aeroporto di Milano-Linate risultano soggette a limitazione di alcune tipologie di attività o di costruzioni che possono costituire un potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea (art. 707 del Codice della Navigazione).
- 13.1 Le superfici di delimitazione degli ostacoli sono le seguenti:
- a. Superficie Orizzontale Esterna (SOE):
    - altezza massima della quota di edificazione consentita 247,85 mt s.l.m.
  - b. Superficie Conica (SC):
    - superficie generalmente compresa tra la superficie orizzontale esterna (h 247,85 mt s.l.m.) e la superficie orizzontale interna (H 147,85 mt), ad eccezione della superficie posta a sud di via Olgettina (compresa tra h 200, 00 mt e h 2012,30 mt s.l.m);
    - la quota massima di edificazione nelle aree comprese tra le due linee di isolivello (intervallo 20 mt) deve essere determinata per interpolazione lineare tra le due quote limitrofe indicate.
  - c. Superficie Orizzontale Interna (SOI):
    - altezza massima della quota di edificazione consentita 147,85 mt s.l.m.
  - d. Superficie di Salita al Decollo riferita alla pista Nord denominata "Testata 18" (SSD):
    - altezza massima di edificazione compresa tra 205 e 247,85 mt s.l.m. (zona Cascina Gobba);
    - altezza massima di edificazione compresa tra 130 e 140 mt s.l.m. (zona Parco Forlanini);
    - la quota massima di edificazione nelle aree comprese tra le due linee di isolivello (intervallo 5 mt) deve essere determinata per interpolazione lineare tra le quote di isolivello limitrofe indicate.

e. Superficie di Avvicinamento riferita alla pista Nord denominata "Testata 18" (SA 18):

- quota tra 120,00 e 125,00 mt s.l.m. (compresa nel sedime aeroportuale);
- quota tra 135,00 e 147,85 mt s.l.m. (zona Parco Forlanini).

f. Superficie di Avvicinamento e Decollo riferita alla Pista Nord deomintata "Testata 17" (SA 17):

- quota tra 107,38 e 147,85 mt s.l.m. (zona Parco Forlanini).

g. Superficie di Transizione riferita alla pista Nord denominata "Testata 18" (ST 18):

- quota tra 120 e 147,85 mt s.l.m. (pendenza 1:7).

h. Superficie di Transizione riferita alla pista Nord denominata "Testata 17" (ST 17):

- quota tra 107,38 e 147,85 mt s.l.m. (pendenza 1:5).

i. Superficie di Transizione riferita alla pista Sud denominata "Testata 35" (ST 35):

- quota tra 135 e 147,85 mt s.l.m. (pendenza 1:5).

13.2 Nelle zone individuate nella Tav. R.08 sono oggetto di limitazione le seguenti attività o costruzioni:

a. Discariche.

Per la valutazione dell'accettabilità delle discariche da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà far riferimento alla "Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale" - Allegato 4.

b. Fonti attrattive della fauna selvatica nell'intorno aeroportuale quali:

- impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;
- piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;
- industrie manifatturiere;
- allevamenti di bestiame.

Per la valutazione dell'accettabilità degli impianti, attività o piantagioni sopra elencate da realizzare in prossimità degli aeroporti, con la individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà far riferimento alle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" - Allegato 4.

c. Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici.

Per manufatti che presentano vetrate o superfici esterne riflettenti di notevole estensione e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti (maggiori di 10.000 mq) ubicati al di sotto della superficie orizzontale interna, dovrà essere effettuato e presentato a Enac uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale abbagliamento ai piloti impegnati nelle operazioni di atterraggio di circuitazione.

Sono esclusi dalla valutazione gli impianti fotovoltaici di tipologia domestica (a terra o su tetto) per utenza domestica con superficie inferiore a 500 mq.

d. Luci pericolose e fuorvianti.

Per la valutazione di accettabilità di luci pericolose e fuorvianti, e in particolare dei laser,

si dovrà far riferimento ai requisiti indicati dal “Regolamento per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti” al capitolo 6 paragrafo 1.3.

e. Ciminiere con emissione di fumi.

f. Antenne e apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedono l’emissione di onde elettromagnetiche che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.

g. Sorgenti laser e proiettori ad alta intensità (utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento).

Per la valutazione di accettabilità di luci pericolose e fuorvianti, e in particolare dei laser, si dovrà far riferimento ai requisiti indicati dal “Regolamento per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti” al capitolo 6 paragrafo 1.3.3 per le piste di Codice 4.

h. Impianti eolici: area di incompatibilità assoluta.

i. Impianti eolici: area in cui è comunque richiesta una specifica valutazione da parte di Enac.

#### 14. Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea Tav. R.08.

Le aree limitrofe all’aeroporto di Bresso sono soggette all’art. 707 del Codice della Navigazione, il quale stabilisce che al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, l’ENAC individui le zone da sottoporre a vincolo nelle aree limitrofe agli aeroporti e stabilisce le limitazioni relative agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa, conformemente alla normativa tecnica internazionale. Tali zone e le relative limitazioni sono indicate dall’ENAC su apposite mappe pubblicate mediante deposito nell’ufficio del comune interessato; gli enti locali, nell’esercizio delle proprie competenze in ordine alla programmazione ed al governo del territorio, adeguano i propri strumenti di pianificazione alle prescrizioni dell’ENAC.

Alla data di adozione delle presenti norme, le “mappe di vincolo” (ex art. 707 comma 3 Cod. della Navigazione) relative all’aeroporto di Bresso non sono state depositate.

In assenza delle apposite “mappe di vincolo” è indispensabile verificare preliminarmente se sia necessario richiedere ad ENAC una valutazione di compatibilità per la realizzazione di nuovi impianti/manufatti o strutture che si trovino in zone del territorio prossime alle aree aeroportuali.

Sulla base della Circolare esplicativa ENAC prot. 146391/IOP del 14/11/2011, l’area limitrofa ad un aeroporto suscettibile di limitazioni è identificabile con l’impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna, come definita dal Cap. 4 del “Regolamento per la Costruzione e l’esercizio degli aeroporti” (RCEA) a seconda delle dimensioni della pista.

Pertanto, considerato che l’aeroporto di Bresso comprende una pista di “codice 2”, si dispone che nelle aree limitrofe all’aeroporto di Bresso ricadenti nella Superficie Orizzontale Interna di cui al Cap. 4.5 del Regolamento per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti (definita con circonferenze il cui centro corrisponde al punto medio dell’asse pista e raggio della lunghezza indicata dalla tabella 4.2 del predetto cap. 4 del RCEA - pista non strumentale, SOI: altezza 45 m, raggio 2500 m) e/ ricadenti nella Superficie Conica di cui al Cap. 4.6 del predetto RCEA (pista non strumentale, SC: pendenza 5%, altezza 55 m), dovranno essere sottoposti a verifica preliminare di valutazione di compatibilità per il rilascio dell’autorizzazione dell’ENAC per tutti i nuovi impianti/manufatti e le strutture che risultano:

- interferire con specifici settori definiti per gli aeroporti civili con procedure strumentali;
- prossimi ad aeroporti civili privi di procedure strumentali;
- prossimi ad avio ed elisuperfici di pubblico interesse;
- di altezza uguale o superiore ai 100 m dal suolo o 45 m sull’acqua;
- interferire con le aree di protezione degli apparati COM/NAV/RADAR (BRA – Bu-

ilding Restricted Areas - ICAO EUR DOC 015);

- costituire, per la loro particolarità opere speciali - potenziali pericoli per la navigazione aerea (es: aerogeneratori, impianti fotovoltaici o edifici/strutture con caratteristiche costruttive potenzialmente riflettenti, impianti a biomassa, etc.).

La valutazione di compatibilità ostacoli comprende la verifica delle potenziali interferenze dei nuovi impianti e manufatti con le superfici, come definite dal Regolamento RCEA di ENAC (superfici limitazione ostacoli, superfici a protezione degli indicatori ottici della pendenza dell'avvicinamento, superfici a protezione dei sentieri luminosi per l'avvicinamento) e, in accordo a quanto previsto al punto 1.4 Cap. 4 del citato Regolamento, con le aree poste a protezione dei sistemi di comunicazione, navigazione e radar (BRA - Building Restricted Areas) e con le minime operative delle procedure strumentali di volo (DOC ICAO 8168).

Le procedure per le verifiche preliminari e le condizioni per l'avvio dell'iter valutativo per le autorizzazioni ENAC, nonché la normativa vigente ed il Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, sono pubblicate sul sito [www.enac.gov.it](http://www.enac.gov.it).

15. Per le aree e gli immobili, individuati nelle Tavv. R.05, R.06, R.07, R.08 e R.09 e per quanto non individuato nei documenti suddetti, prevalgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

## CAPO IV - RETICOLO IDROGRAFICO E AREA PORTUALE

### art. 37 Definizione

1. Il reticolo idrografico è costituito da:
  - a. corsi d'acqua compresi nel Reticolo Idrico Principale (RIP) come individuati da Regione Lombardia;
  - b. corsi d'acqua che costituiscono il Reticolo Idrico Minore (RIM) sono:
    - i. corsi d'acqua demaniali, rappresentati nelle cartografie ufficiali (catastale, IGM, CTR), che presentano le seguenti caratteristiche funzionali idrauliche: acque proprie; connessione idraulica all'origine (sorgente o derivazione) e/o alla fine con il reticolo idrografico; stato di manutenzione e continuità con l'alveo;
    - ii. corsi d'acqua gestiti da altri soggetti, rappresentati nelle cartografie ufficiali (catastale, IGM, CTR), che presentano le seguenti caratteristiche funzionali e idrauliche: acque proprie, connessione idraulica all'origine - sorgente o derivazione - e/o alla fine con il reticolo idrografico; stato di manutenzione e stato dell'alveo.
  - c. corsi d'acqua che costituiscono il Reticolo Idrico Consortile gestito dai Consorzi di Bonifica.
    - 1.1 L'area portuale è costituita dalla Darsena di Porta Ticinese, dal tronco del Naviglio Grande che va dalla Darsena all'altezza di via Casale e dal Tronco del Naviglio Pavese che va dalla Darsena all'altezza di via E. Gola, così come indicato dal Decreto Ministeriale dei Trasporti del 20.08.1956.
2. Il reticolo idrografico è individuato e classificato secondo la ripartizione indicata al comma precedente e riportato graficamente nella Tav. R.09.

### art. 38 Disciplina

1. I corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrografico, sia a cielo aperto che tombinato, sono assoggettati a tutela specifica prevalentemente idraulica e ambientale in quanto le acque costituiscono una risorsa.
2. Nelle fasce di rispetto, definite nella successiva tabella "Ambiti di applicazione" e individuate

graficamente nella Tav. R.09 non sono consentite edificazioni di alcun genere, i movimenti di terra nonché le attività indicate nell'Allegato 2. Sono ammessi il verde privato, le attrezzature a esso connesse comunque rimovibili e gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a), b) e c) del DPR 380/2001.

AMBITI DI APPLICAZIONE	Classificazione del corso d'acqua	Fasce di rispetto (in mt)
Tessuto Urbano Consolidato (TUC)	RIP	10
	RIM	4
Parchi Regionali e AdP "Expo"	RIP	10
	RIM	10

3. Nel caso di sorgive e fontanili, compresi nei Parchi Regionali, valgono le specifiche norme previste dai Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi Regionali.
4. Per i corsi d'acqua di competenza dei consorzi di bonifica valgono le distanze stabilite dagli stessi.
5. Per la roggia Vettabbia alta, ancorché compresa nel Tessuto Urbano Consolidato, si applica una fascia di rispetto di 10 mt.
6. In presenza di corsi d'acqua tombinati, si assume una fascia di ricognizione di 20 mt dalla mezzeria del corpo idrico per la verifica della esatta dimensione geometrica del manufatto e della determinazione dello stesso, e si applica la fascia di rispetto stabilita dal precedente comma 2. Tale verifica è da eseguirsi a cura dell'operatore dell'attività edilizia in collaborazione con l'Ente Gestore di competenza.
7. Le aree comprese nelle fasce di rispetto, poste nel Tessuto Urbano Consolidato, sono assoggettate alla disciplina perequativa e pertanto i relativi diritti edificatori attribuiti con le presenti norme possono essere oggetto di trasferimento. All'atto di trasferimento dei diritti le aree devono essere contestualmente cedute al Comune o asservite all'uso pubblico perpetuo. In tale ultimo caso è fatto obbligo al proprietario di provvedere alla manutenzione delle aree medesime.
8. Sono consentiti spostamenti e/o adeguamenti di carattere idraulico/funzionale dei tracciati dei corsi d'acqua, purché vengano conservate le caratteristiche degli stessi, fermo restando la verifica di ammissibilità accertata da una relazione di studio idraulico.
9. Per i corsi d'acqua e i rilevati idrici non compresi nel reticolo idrografico di cui alla Tav. R09 ma presenti sul territorio comunale e/o rilevabili dalle cartografie catastali o carte tecniche comunali, deve essere redatto uno studio idraulico al fine di verificare la potenzialità idraulica degli stessi e in caso di accertata potenzialità idraulica deve essere rispettata una fascia di rispetto di un metro.
10. Le aree che costituiscono il Demanio portuale sono assoggettate a vincolo di tutela monumentale e paesaggistica ai sensi della Parte II e Parte III del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42.
11. Alle aree portuali si applica una zona di rispetto di 30 m per la verifica della compatibilità con i pubblici usi del demanio (DGR 8/7697 del 06.08.2008 e Regolamento Regionale 27 ottobre 2015 N. 9). Per le aree che ricadono nella zona portuale e nella zona di rispetto si fanno salvi i contenuti del Regolamento approvato con DCC n. 12 del 17/05/2017 per la disciplina delle funzioni amministrative delegate al Comune di Milano e dell'Ordinanza n.1/2017 del 28.03.2017 emanata dall'Autorità Portuale per la circolazione veicolare e pedonale in zona portuale della Darsena.
12. Il PGT individua nella Tav. R.09 le aree del Demanio Portuale e della zona di rispetto di 30 metri dal confine delle stesse.
13. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rimanda all'Allegato .

# TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

## CAPO I – NORME TRANSITORIE

### art. 39 Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati

1. Le previsioni urbanistiche e le prescrizioni contenute nei piani attuativi, ivi compresi programmi integrati di intervento, negli atti di programmazione negoziale con valenza territoriale, nelle Zone C del Piano Regolatore Generale, nei Piani di Valorizzazione del patrimonio immobiliare, nei protocolli d'intesa, così come individuati e perimetrati nella Tav. R. 02, approvati alla data di adozione della presente variante di Piano di Governo del Territorio, nei convenzionamenti stipulati, nei Permessi di Costruire Convenzionati restano valide fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione vigente o dallo strumento stesso. Successivamente alla scadenza di tali strumenti vengono applicate le disposizioni contenute nel vigente PGT.

Quanto previsto dal presente comma si applica agli strumenti così come sopra descritti anche se non individuati dalle tavole della presente variante al Piano di Governo del Territorio.

2. Agli strumenti attuativi già adottati alla data di adozione della variante al PGT si applica la previsione del comma 1, qualora vengano definitivamente approvati anteriormente all'approvazione definitiva della presente variante al Piano di Governo del Territorio.
3. Agli Accordi di Programma, di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e di cui all'art. 6 della L.R. 2/2003, già vigenti alla data di adozione della variante al PGT, o per i quali, alla stessa data, siano stati istituiti la Conferenza dei Rappresentanti ovvero il Comitato per l'Accordo di Programma, si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi di Programma medesimi sino al loro completamento, salvo diversa disposizione.
4. Fatto salvo quanto sopra disposto, per le aree ferroviarie dismesse e in dismissione denominate "Scalo Farini, Scalo Romana, Scalo e Stazione di Porta Genova, Scalo Basso di Lambrate, parte degli Scali Greco-Breda e Rogoredo, Aree Ferroviarie S. Cristoforo", come individuate nella tav. R.02 del Piano delle Regole del PGT, vengono integralmente recepiti i contenuti della Delibera C.C. n°19 del 13.07.2017 e i relativi allegati.
5. Per l'Area di Piazza d'Armi, delimitata dalle vie Forze Armate, Olivieri, Mazzarino e così come indicata sulla tavola R.02, fatta salva la proposta di Piano presentata in data 31 maggio 2017 pg 253300/17, l'Amministrazione ha riconosciuto l'ambito di interesse pubblico o generale atto ad ospitare una Grande Funzione Urbana. In tal caso la trasformazione dell'area seguirà la disciplina prevista all'art. 16 delle medesime Norme.
6. Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo è possibile effettuare varianti a condizione che non incidano sul dimensionamento e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Il dimensionamento e le dotazioni per servizi potranno altresì essere valutati in relazione alla disciplina relativa alla delocalizzazione delle volumetrie di cui al successivo comma 8.
7. Le previsioni urbanistiche concernenti la capacità edificatoria e la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale contenute nei singoli strumenti di cui al presente articolo, sono recepite e fatte proprie dalla presente variante al Piano di Governo del Territorio.
8. Al fine di assicurare elevati livelli di tutela della salute umana e di garantire le regole di competitività delle imprese e di sviluppo sostenibile, è ammessa la delocalizzazione delle volumetrie, oggetto di piano o programma approvato alla data di adozione del presente PGT, anche in forma frazionata, comprese tutte le tipologie di atti indicati nei commi del presente articolo, afferenti determinate aree in altra area o aree diverse. Tale facoltà è applicabile solo qualora vi sia una impossibilità effettiva e riscontrabile di ripristino ambientale a causa della complessità dell'inquinamento riscontrata in tali aree, per la difficoltà di eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e la riduzione delle concentrazioni di sostanze contaminanti, non consenta il recupero delle stesse alla effettiva e definitiva fruibilità per le destinazioni d'uso conformi al Piano di Governo del Territorio.

La delocalizzazione delle volumetrie è assoggettata a uno o più atti di pianificazione attuativa

o ad atto di programmazione negoziata per la disciplina degli interventi edilizio-urbanistici nelle aree localizzate per l'accoglimento delle volumetrie trasferite, nonché degli interventi di riqualificazione nelle aree interessate dal ripristino ambientale, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo, dell'art. 6 delle presenti norme e dell'art. 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. Le aree devono comunque essere bonificate e cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico.

9. Le istanze di piani attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento) e di convenzionamenti planivolumetrici relativi agli immobili ricadenti nelle "Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., sono fatte salve entro sei mesi dalla data di pubblicazione della presente Variante al PGT. Decorso tale termine gli immobili, per i quali non si sia proceduto alla sottoscrizione di convenzionamenti atti alla attuazione degli interventi previsti, saranno assoggettati alla disciplina individuata dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento da parte del competente Ufficio.
10. Il perimetro dei convenzionamenti di cui al presente articolo, in caso di discordanza e previa verifica, prevale su quello individuato negli elaborati grafici riportati dagli elaborati del Piano di Governo del Territorio.
11. Agli immobili di proprietà comunale posti in via Serio, via Doria e viale Monza 148, interessati dal programma internazionale denominato Reinventing Cities, si applica la disciplina contenuta nel PGT approvato con deliberazione consiliare n. 16 del 22.5.2012. In caso di mancato perfezionamento della predetta procedura di alienazione degli immobili, gli stessi saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista dalla presente variante di PGT. L'immobile di proprietà comunale posto in via Fetonte, interessato dal predetto programma internazionale, viene ricondotto nel tessuto urbano consolidato.

## CAPO I – NORME FINALI

### art. 40 Norme finali

1. Agli ambiti disciplinati dall'art. 39 delle presenti norme, ad avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.  
E' consentito effettuare certificazioni e ricognizioni parziali, per stralci o lotti funzionali individuati dal competente ufficio, mantenendo inalterato il perimetro dello strumento attuativo. In tal caso, a tali ambiti si applica la disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito di riferimento individuato secondo le modalità di cui al precedente capoverso. Alle parti non concluse e certificate continuano ad applicarsi le specifiche previsioni previste dai singoli Accordi, Strumenti Attuativi o titoli abilitativi convenzionati.  
Ai lotti o stralci funzionali afferenti a Piani/Programmi di cui all'art. 39, graficamente individuati dalle tavole della presente variante al PGT come Tessuto Urbano Consolidato si applica la disciplina del Piano delle Regole, fatte salve le obbligazioni di cui agli accordi convenzionali in essere.
2. Nel caso di mancata attuazione delle previsioni nei termini di efficacia e/o a seguito della intervenuta o dichiarata decadenza degli strumenti urbanistici e/o accordi convenzionali, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della medesima ricognizione di cui sopra.
3. Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei piani attuativi o decorso il termine degli stessi certificato dal competente Ufficio, gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.
4. Gli immobili individuati dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008, al momento della loro dismissione saranno assoggettati alla disciplina indicata alla relativa delibera comunale.
5. Gli immobili delle amministrazioni pubbliche, così come indicate dall'art. 1 comma 2 del

D.Lgs. 165/2001 e s.m.i., nonché gli immobili degli enti di interesse pubblico e gli immobili di proprietà privata, individuati come servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi alle categorie Cultura-Musei e sedi espositive assimilabili, Biblioteche specialistiche e di conservazione, Salute-Strutture di ricovero e cura, Sport-Grande impianto, Turismo-Spazi e padiglioni fieristici, Università e ricerca-Università, così come definiti nel Piano dei Servizi, realizzati precedentemente alla data del 21.11.2012, mantengono la destinazione e l'utilizzo fino al momento della loro dismissione. A seguito della dismissione, la Giunta Comunale delibera in merito alle modalità di eventuale sostituzione del servizio o di eventuale rilocalizzazione dello stesso nel territorio comunale in relazione alla domanda di servizi della città e alla conseguente rifunzionalizzazione degli immobili dismessi. In questo ultimo caso gli immobili, senza bisogno di variante al Piano, assumono: l'ambito territoriale omogeneo di cui alla Tav. R.02 secondo il contesto di appartenenza in cui si collocano, sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio; le funzioni urbane di cui all'art. 5 comma 15; l'indice di edificabilità territoriale unico di cui all'art. 6, nonché recepiscono le presenti norme.

6. Per gli immobili di cui al precedente comma 4 è consentita la possibilità di trasferimento dei relativi diritti edificatori pari all'indice di edificabilità (IT) unico, alla capacità edificatoria o alla superficie lorda esistente ad altra area anch'essa relativa ad immobile di cui al comma precedente, in conformità con l'articolo 7 delle presenti norme.



