Comune di Pregnana Milanese

Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Variante 2016

Relazione

2 giugno 2016

Arch. Franco Aprà e Marco Engel - Pian. Massimo Bianchi

Indice

0. Premessa pag. 5
- 0.1 L'avvio del procedimento di variante 5
- 0.2 Le relazioni con la L.R. 31/2014 5
- 0.3 Le relazioni con il PTCP 2013 5
- 0.4 Il Programma Amministrativo e il contesto contingente 9

1. Obiettivi per la variante del Documento di Piano 10
- 1.1 Ambito di trasformazione residenziale ATR 1 (via Lucania) 10
- 1.2 Ambito di trasformazione residenziale ATR 2 (via IV Novembre) 11
- 1.3 Ambito di trasformazione residenziale ATR 3 (via Villoresi) 11
- 1.4 Ambito di trasformazione residenziale ATR 4 (via Lucania) 11
- 1.5 Ambito di trasformazione produttivo ATP 5 (via Olivetti) 11
- 1.6 Ambito di trasformazione produttivo ATP 6 (ex AGIP) 12
- 1.7 Ambito di trasformazione produttivo ATP 7 (ex Bull) 12
- 1.8 Sintesi delle previsioni del Documento di Piano 12

2. Orientamenti per la variante del Piano dei Servizi 15
- 2.1 Lo stato di fatto delle reti dei servizi 15
- 2.2 Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche (pop) 2016-2018 16
- 2.3 Dinamica demografica 17
- 2.4 Popolazione in età della scuola dell'obbligo 18
- 2.5 Aggiornamento e priorità del Piano dei Servizi 20
  - 2.5.1 Nuove aree da acquisire alla proprietà comunale 20
  - 2.5.2 Interventi previsti dal Piano dei Servizi 21

3. Orientamenti per la variante del Piano delle Regole: la carta di sintesi delle previsioni di piano 25

4. Modifiche e integrazioni normative
- 4.1 Documento di Piano – Criteri Tecnici di Attuazione 27
- 4.2 Piano delle Regole– Norme Tecniche di Attuazione 64
- 4.3 Piano dei Servizi – Norme Tecniche di Attuazione 116

Elaborati grafici:

- Variante 2016 - Carta della disciplina delle aree in scala 1:5.000
- Variante 2016 - Carta del Piano dei Servizi, in scala 1:5.000

Avvertenza

A seguito di pubblicazione sulla piattaforma regionale del SIVAS del progetto di variante dei documenti costitutivi del PGT e del relativo “Rapporto Ambientale”, sono pervenuti alcuni pareri, sia degli enti competenti in materia ambientale, sia di altri enti e privati cittadini, in forma personale o associata.

Gli elaborati pubblicati sono stati conseguentemente aggiornati con modifiche e integrazioni che, nella presente relazione, sono evidenziate in rosso.

Si tratta di aggiornamenti marginali con conseguenze irrilevanti agli effetti della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, tali da non comportare la necessità di una nuova pubblicazione.

0. Premessa

Il Piano di Governo del Territorio di Pregnana Milanese è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10/06/2011 ed è entrato in vigore il 18 agosto 2011 dopo la sua pubblicazione sul B.U.R.L.

In previsione dello scadere del quinquennio di validità del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale ha programmato una verifica dello stato di attuazione del piano, conferendo l'incarico per una variante dei tre documenti che lo costituiscono: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

La variante, dato il breve lasso di tempo intercorso dall'elaborazione del PGT vigente, non modifica l'intero apparato di analisi contenuto negli elaborati grafici e nelle relazioni relative ai tre documenti. I limitati aggiornamenti necessari sono evidenziati nella presente relazione.

0.1 L'avvio del procedimento di variante

La Giunta Comunale, nel documento "*Linee di indirizzo per la redazione dei documenti costituenti la variante generale al P.G.T.",* richiamati gli obiettivi contenuti nel precedente documento di indirizzo elaborato nel 2009 all'avvio dell'elaborazione del piano poi entrato in vigore, enuncia i nuovi obiettivi programmatici resi necessari dall'evoluzione del contesto urbano sotto il profilo ambientale, sociale, economico e quindi urbanistico ed edilizio. Nei successivi paragrafi della presente premessa le *"Linee di indirizzo"* della Giunta sono citate per stralci, evidenziati in corsivo.

0.2 Le relazioni con la L.R. 31/2014

Nel dicembre del 2014 è stata promulgata la legge regionale n. 31, avente per oggetto "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suo degradato".

L'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle indicazioni normative regionali, intende attuare quanto previsto nella citata Legge (in particolare all'art. 5.4), non prevedendo "nuovo consumo di suolo" e, per quanto riguarda il Documento di Piano e gli ambiti di trasformazione ivi previsti, limitando le modifiche "... *alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione*", seguendo alla lettera il contenuto della legge stessa.

0.3 Le relazioni con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2013

Successivamente all'entrata in vigore del PGT 2011, il 17 dicembre 2013 è stato approvato l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) alle prescrizioni della L.R. n. 12/2005.

Agli effetti della variante del PGT, ha rilievo evidenziare che, rispetto al precedente PTCP del 2003, non muta il quadro generale relativo alle reti

ecologiche regionale (RER) e provinciale (REP), e in particolare all'individuazione dei gangli primari e secondari, mentre si aggiorna la disciplina dei corridoi ecologici con l'individuazione della "Dorsale verde Nord" e, al suo interno, di uno dei "varchi funzionali ai corridoi ecologici".

Per quanto riguarda il PGT del 2011, una parte degli Ambiti di Trasformazione ATR 2 e ATR 3 è compresa di uno dei "varchi" (individuato con il numero 8) perimetrati dal PTCP nel "Repertorio dei varchi della rete ecologica". Le relative norme di attuazione disciplinano tale fattispecie nell'art. 46.3, di seguito riportato in corsivo con nostre evidenziazioni in grassetto:

Art. 46 - Varchi funzionali ai corridoi ecologici
(…)
3.
Per i varchi funzionali ai corridoi ecologici valgono i seguenti indirizzi e prescrizioni:
Indirizzi:
a) Assicurare il riequipaggiamento arboreo-arbustivo; nei punti di particolare restringimento (< 50 metri) dei varchi perimetrati dovranno essere previste opere di potenziamento vegetazionale che possano garantirne la funzionalità ecologica;
b) Per i varchi individuati solo a simbolo salvaguardare la continuità (larghezza minima di almeno 200 metri) e funzionalità del corridoio ecologico.
Prescrizioni:
a) Nel caso di interventi ferroviari e stradali superiori o uguali a due corsie per senso di marcia, sia esistenti che in previsione, interferenti con i varchi, prevedere i passaggi faunistici adeguati a soddisfare lesigenza di permeabilità ecologica;
b) Vietare l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione nei varchi perimetrati e riportati nel predetto Repertorio. ***L'attuazione di eventuali previsioni urbanistiche già vigenti all'atto di approvazione del PTCP, che prevedano il restringimento del varco, deve in ogni caso assicurare una larghezza dello spazio inedificato idonea alla continuità ecologica, secondo i criteri contenuti nel menzionato Repertorio.*** *Sono ammissibili gli interventi edilizi connessi alla attività agricola, di cui al titolo III della legge regionale 11 marzo 2005 n.12.*
4.
Il Comune, nei propri atti di pianificazione:
a) recepisce le disposizioni di cui al precedente comma 3;
b) eventualmente perimetra, seguendo i criteri contenuti nel Repertorio, i varchi individuati a simbolo nella Tavola 4;
c) può modificare a scala di maggior dettaglio i varchi perimetrati, fermo restando l'obbligo d'assicurare la funzionalità del varco, discostandosi dalle previsioni grafiche del PTCP solo nel rispetto dei seguenti limiti tassativi:
- ***divieto di modificare la larghezza dei varchi portandola al di sotto dei 100 metri;***
- ***divieto di modificare le porzioni dei varchi interposti tra i fronti edificati;***
- ***divieto di comportare una diminuzione dell'estensione complessiva del varco perimetrato dal PTCP superiore al 10%;***

(...)

Dette condizioni risultano tutte verificate nel caso in oggetto degli ATR 2 e 3, come si rileva dalla successiva immagine, elaborata sulla base costituita dal varco perimetrato (vedi Repertorio, varco n. 8), ove sono riportati i perimetri delle aree degli ambiti di trasformazione ATR 2 e ATR 3 e dell'ambito ATS 5, già parte dell'ATR 2 del PGT 2011 e destinato nella variante a servizi.

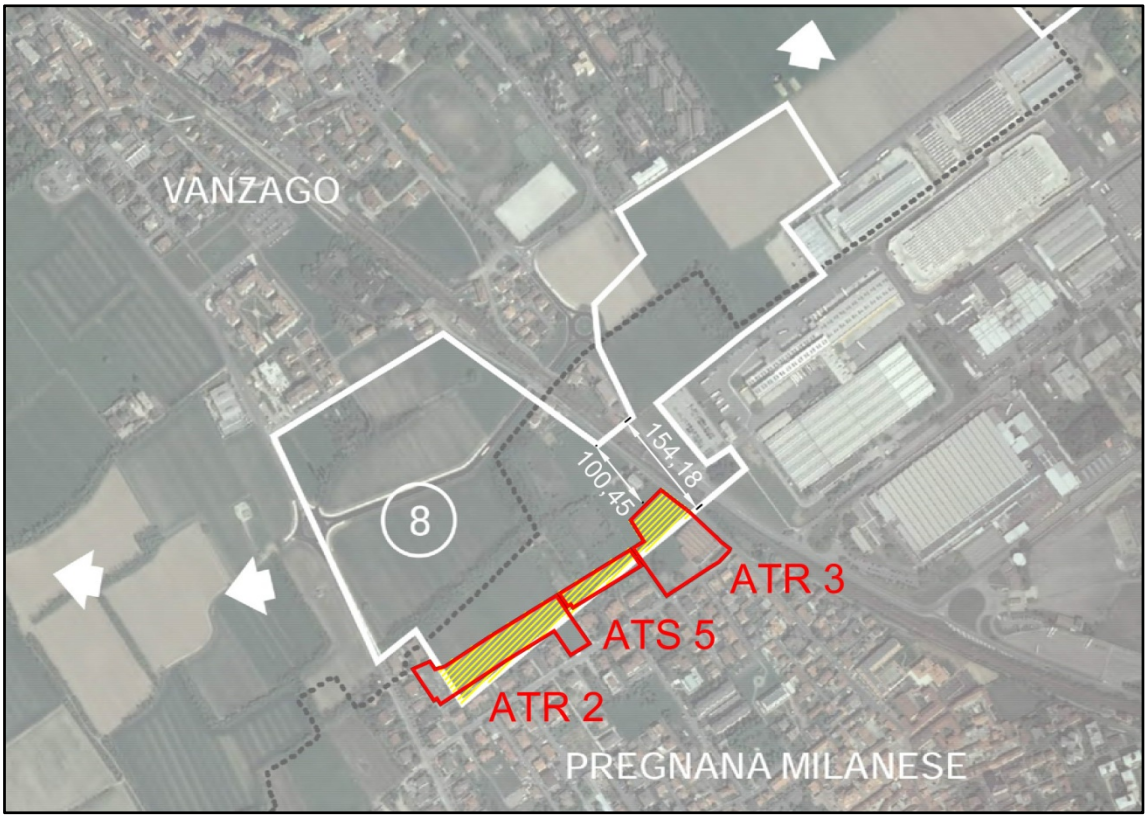


Figura 01 – scala 1:10.000.
Interferenza (area a tratteggio giallo) del "varco" n. 8 del PTCP 2013 (perimetro in tinta bianca) con i terreni degli Ambiti di Trasformazione (perimetri in tinta rossa) previsti dal PGT 2011.

La superficie totale perimetrata nel "varco" misura circa mq 242.600; la parte compresa negli ambiti trasformabili e, in piccola parte, nel tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole (area a tratteggio giallo) misura circa mq 16.100 (6.64% del totale). La larghezza del varco nella zona al confine con Vanzago a cavallo della ferrovia misura 150 m circa.

Il lato meridionale del perimetro del varco è costituito da una linea che taglia diagonalmente gli ambiti di trasformazione. La sua correzione con un tracciato parallelo al confine del tessuto urbano consolidato e coerente con le previsioni di trasformabilità delle aree, comporta le seguenti valutazioni:

- l'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti all'atto di approvazione del PTCP, che comportano il restringimento del varco, assicura in ogni caso una larghezza dello spazio inedificato idonea alla continuità ecologica;
- la larghezza del varco nella zona di confine con il comune di Vanzago, in prossimità della ferrovia, si riduce a una misura di poco superiore a 100 m;
- il varco che si riduce non è interposto tra fronti edificati;
- la diminuzione dell'estensione complessiva del varco perimetrato dal PTCP non è superiore al 10%.

Poiché negli elaborati del PTCP il perimetro del varco è rappresentato con una linea di spessore pari a circa 10 m, in sede di elaborazione del Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione ATR 3 si verificherà, sulla base delle risultanze di un rilievo strumentale del terreno, che l'ampiezza del varco non si riduca al di sotto del valore di m 100.

Ciò premesso, nella successiva figura si riporta il perimetro del varco n° 8 come definito dal vigente PTCP e la sua ridefinizione con l'esclusione dei terreni compresi negli Ambiti di Trasformazione del PGT di Pregnana Milanese.

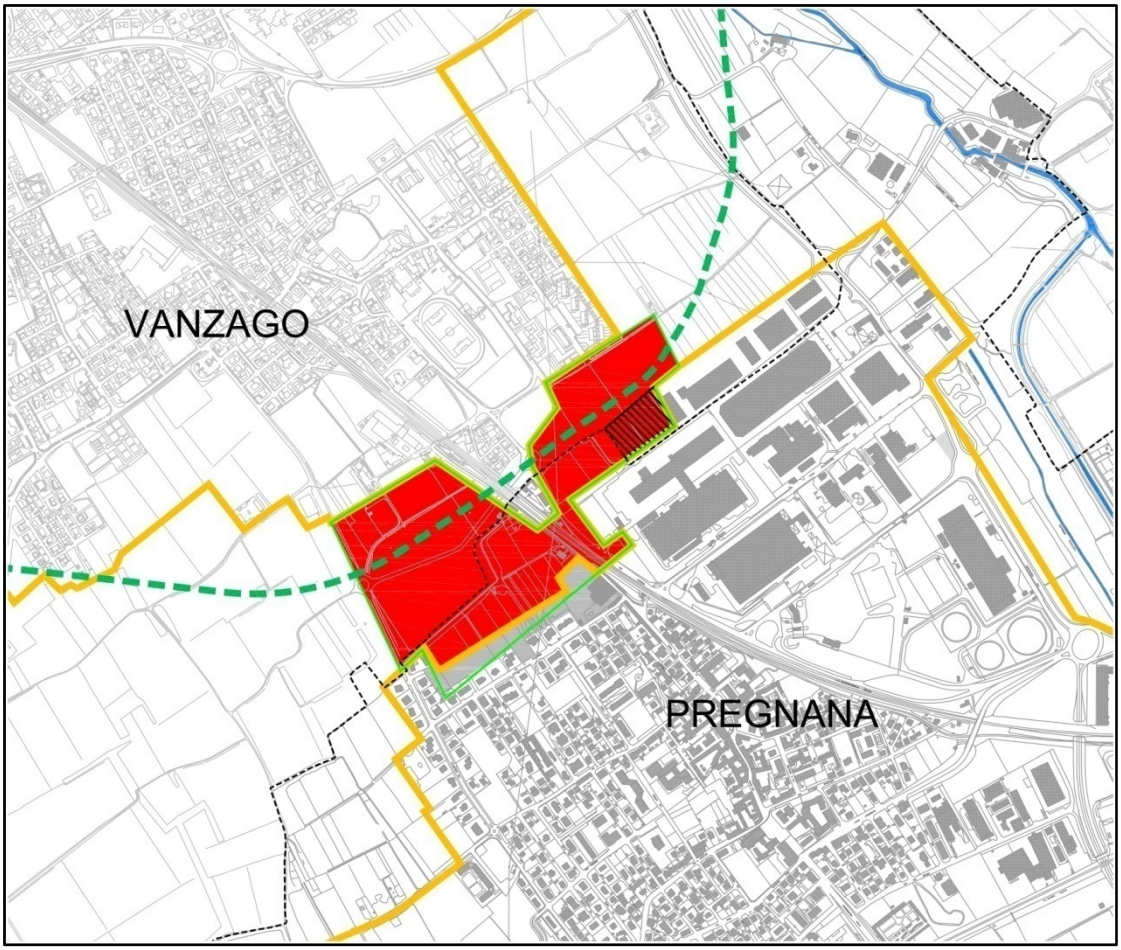


Figura 02 – scala 1:15.000.
Perimetro del varco da PTCP:linea verde – Superficie del varco ridefinito: tinta rossa[1]
Linea a tratteggio verde: corridoio ecologico primario da PTCP 2013
Linea gialla: perimetro dell'area del corridoio ecologico definito alla scala comunale

[1] Nell'immagine è evidenziata anche una porzione del "varco" compresa in territorio di Vanzago e oggetto di previsione di edificabilità nell'ambito del relativo PGT.

0.4 Il Programma Amministrativo e il contesto contingente

Le scelte strategiche delle Giunta per il Piano si pongono in un'ottica di programmazione ventennale del territorio (visione al 2030), mentre le sue scelte operative per il Piano hanno una portata quinquennale (2016-2021).

Con tali traguardi temporali il nuovo PGT – in particolare il Documento di Piano e il Piano dei Servizi – definisce gli obiettivi e le azioni conseguenti, individuando criteri di priorità utili alla successiva fase di gestione e attuazione.

Le linee di indirizzo procedono dalla considerazione che *… il perdurare della situazione di crisi economica nazionale e internazionale determina nel breve periodo un quadro decisamente instabile e negativo per molti aspetti legati alla programmazione e alla pianificazione del territorio, anche tenuto conto del sostanziale "fermo" dell'attività edilizia nell'ultimo quinquennio, del difficile sviluppo di iniziative immobiliari serie e concrete, della riduzione della capacità di investimento dei Comuni tenuti a rispettare i vincoli del Patto di Stabilità. Di fatto la gran parte delle scelte più significative del Piano del 2011 risultano ad oggi non attuate (o attuate solo parzialmente) e in molti casi nemmeno è stata avviata la discussione preliminare alla loro attuazione.*

Alla luce di ciò rimane pertanto ancora valido quanto contenuto nel documento di indirizzo del 2009, ovvero, in relazione alle linee guida generali per la stesura del P.G.T., [restano validi] *i seguenti obiettivi generali:*

- *l'utilizzo contingente (parte "operativa" del P.G.T.) delle sole aree già edificabili oggi presenti nel P.G.T. vigente, … senza nuovo consumo di suolo, con la priorità per gli interventi sulle parti già edificate del territorio ancora disponibili e non utilizzate;*
- *l'utilizzo dei cinque anni di vigenza del prossimo P.G.T. per monitorare, analizzare e ricercare, anche attraverso una politica di marketing territoriale, le soluzioni più idonee per il nostro territorio da poter realizzare negli anni successivi negli ambiti di trasformazione maggiori (parte "strategica" del P.G.T.), senza però escludere, in presenza di iniziative ritenute interessanti, la possibilità di adottare nello stesso quinquennio, piani attuativi o varianti anche significative, in particolare per quanto riguarda tali ambiti.*

1. Obiettivi per la variante del Documento di Piano

In generale vengono ridefiniti, con una leggera diminuzione, gli indici di edificabilità territoriale e la disciplina della perequazione in base ai seguenti criteri:

- si attribuisce lo stesso valore (Ut di base = 0,30 mq/mq) a tutti gli Ambiti di trasformazione e a tutte le nuove aree destinate a servizi per le quali è prevista l'acquisizione alla proprietà comunale;
- si prescrive per tutti gli ambiti l'applicazione di un Ut aggiuntivo rispetto all'Ut minimo pari a 0,045 mq/mq, rendendo obbligatorio il raggiungimento di un Ut minimo pari a 0,345 mq/mq;
- si verifica che le aree a servizi abbiano una capacità edificatoria non superiore a quella prescritta per il passaggio dall'indice Ut di base all'indice Ut minimo, in modo da rendere effettivamente raggiungibile l'obiettivo delle perequazione dei diritti
- si ammette il raggiungimento di un Ut massimo pari a 0,445 mq/mq, con un aumento rispetto all'Ut minimo di 0,10 mq/mq;
- si ammette l'approvazione di Piani attuativi parziali per gli ambiti di maggiore dimensione (possibilità già contemplata per gli ambiti ATP 6 e ATP 7, rispettivamente ex AGIP ed ex Bull), con obbligo di elaborazione di un quadro unitario di riferimento (masterplan) nell'occasione della presentazione dell'istanza per l'approvazione del primo piano attuativo. Il masterplan potrà essere aggiornato in occasione dei successivi piani attuativi.[2]

Esclusivamente per l'ambito della ex Bull gli obiettivi relativi all'individuazione di nuove aree pubbliche o di uso pubblico restano confinati entro il perimetro dell'ambito di Trasformazione, caratterizzato pertanto da una disciplina particolare.

Per i singoli ambiti di trasformazione di introducono i seguenti aggiornamenti.

1.1 Ambito di trasformazione residenziale ATR 1 (via Lucania)

La superficie territoriale perimetrata non subisce variazioni. La SLP realizzabile, prevista dal PGT vigente senza obbligo di applicazione della disciplina della perequazione e interamente convenzionata in base al vigente Piano di Zona (lotto CIMEP 2PG5 bis-34, con Ut = 0,41 mq/mq), viene calcolata in base all'applicazione degli indici di base, minimo e massimo sopra descritti, e all'attuazione tramite normale Piano di Lottizzazione, subordinato tuttavia alla disciplina perequativa che prevede il passaggio dall'Ut di base all'Ut minimo, con cessione al Comune di aree a servizi esterne all'ambito.

[2] E' opportuno integrare la disciplina del Documento di Piano con una definizione dei contenuti del "masterplan", che costituisce strumento di programmazione non contemplato dalla legislazione urbanistica vigente.

1.2 Ambito di trasformazione residenziale ATR 2 (via IV Novembre)

L'attuale previsione non ha consentito l'attuazione a causa della pluralità di proprietari, e in particolare per la presenza di lotti interessati dal vincolo da elettrodotto.

Si stralciano pertanto dal perimetro dell'ambito tali lotti che vengono individuati in parte come area a servizi da acquisire in applicazione della disciplina della perequazione e in parte come aree di pertinenza degli edifici esistenti.

Si potrà valutare la proposta, pervenuta dalle proprietà interessate, per una riduzione in fase attuativa dell'indice di edificabilità, fermo restando l'obbligo connesso alla disciplina perequativa, per rendere possibile la realizzazione di edifici di limitata altezza e bassa densità fondiaria. Tale possibilità viene espressamente concessa nella scheda specifica dell'ambito in oggetto, ed estesa anche agli altri ambiti ATR.

La scheda conterrà anche l'indirizzo di prevedere un'area di cessione per garantire un possibile ampliamento dell'Asilo Nido di via IV novembre o quantomeno una più ampia area di pertinenza.

1.3 Ambito di trasformazione residenziale ATR 3 (via Villoresi)

Per tale ambito, il cui perimetro resta invariato, vengono ridefiniti gli indici di edificabilità e la disciplina della perequazione secondo i criteri generali sopra esposti.

1.4 Ambito di trasformazione residenziale ATR 4 (via Lucania)

Per tale ambito, il cui perimetro resta invariato, vengono ridefiniti gli indici di edificabilità e la disciplina della perequazione secondo i criteri generali sopra esposti.

Come per l'ambito ATR2, si potrà valutare la riduzione in fase attuativa dell'indice di edificabilità, fermo restando l'obbligo connesso alla disciplina perequativa, per rendere possibile la realizzazione di edifici di limitata altezza e bassa densità fondiaria. Tale possibilità viene espressamente concessa nella scheda specifica dell'ambito in oggetto.

1.5 Ambito di trasformazione produttivo ATP 5 (via Olivetti)

In accoglimento di una richiesta avanzata dalla proprietà nella fase di avvio del procedimento, si riconduce alla disciplina del Piano delle Regole la parte minore dell'ambito localizzata a nord di via Olivetti, riducendo l'ATP 5 alla sola area sud, comprensiva del nuovo motel.

Si prevede per gli indici di edificabilità la disciplina generale sopra descritta per gli indici di base, minimo e massimo, con applicazione della disciplina perequativa.

1.6 Ambito di trasformazione produttivo ATP 6 (ex AGIP)[3]

Per gli indici di edificabilità si prevede la disciplina generale sopra descritta per gli indici di base, minimo e massimo con applicazione della disciplina perequativa. Si ammette la formazione di Piani Attuativi parziali.

1.7 Ambito di trasformazione produttivo ATP 7 (ex Bull)

La proposta della Giunta è quella di mantenere in essere le previsioni attualmente vigenti che escludono di fatto sia la destinazione residenziale che quella commerciale, e ammettono invece le altre (produttivo, terziario direzionale, altri tipi di terziario): ciò anche al fine di preservare le condizioni ideali per ammettere in futuro anche la destinazione residenziale (mix funzionale al 70% di residenza) e rivedere di conseguenza il Piano dei Servizi alla luce delle nuove previsioni demografiche del Comune che ne conseguirebbero.[4]

Si conferma l'ambito della ex Bull come ambito strategico a disciplina speciale, per il quale non è previsto obbligo di acquisizione di diritti edificatori in applicazione della disciplina della perequazione, dovendosi perseguire l'obiettivo di individuare in fase attuativa aree a servizi all'interno del perimetro dell'ambito.

Si ammette la formazione di Piani Attuativi parziali.

Per le destinazioni d'uso si confermano *le previsioni attualmente vigenti che escludono di fatto sia la destinazione residenziale che quella commerciale, e ammettono invece le altre (produttivo, terziario direzionale, altri tipi di terziario).*[5]

1.8 Sintesi delle previsioni del Documento di Piano

I dati di sintesi relativi all'edificabilità degli Ambiti di Trasformazione e delle aree a servizi sono contenuti nelle successive tabelle.

---

[3] Rispetto al PGT vigente le sigle delle aree ex AGIP ed ex Bull (ATP 7 e ATP 6) vengono qui e di seguito invertite: ATP 6 per l'area ex AGIP e ATP 7 per l'area Bull, l'unica caratterizzata da una disciplina speciale per quanto riguarda la perequazione.

[4] *Tale ipotesi è ritenuta ancora la più corretta e favorevole per la comunità locale, ma le condizioni richieste difficilmente si verificheranno nel corso del quinquennio di vigenza del Piano in corso di approvazione; a tal proposito non si esclude comunque che, in presenza di iniziative ritenute credibili e coerenti con gli obiettivi generali di Governo del Territorio e di quelli specifici per questa area, enunciati in questo e negli altri documenti resi pubblici dalla Lista Insieme per Pregnana, la Giunta attivi da subito la discussione e l'analisi di tali iniziative, predisponendo all'occorrenza una variante urbanistica anche sostanziale del Piano prima della sua naturale scadenza.*

[5] Il documento programmatico della Giunta ritiene altresì che tale previsione consenta di *"…preservare le condizioni ideali per ammettere in futuro anche la destinazione residenziale (mix funzionale al 70% di residenza) e rivedere di conseguenza il Piano dei Servizi alla luce delle nuove previsioni demografiche del Comune che ne conseguirebbero".*

Tab. 01 - Edificabilità degli Ambiti di Trasformazione AT 1 – AT 6 (mq di SLP)

Ambiti edificabili (aree di atterraggio)	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP)					ST delle aree di decollo da acquisire (mq)
		da Ut di base: 0,30 mq/mq	da Ut aggiuntivo (1): 0,045 mq/mq	da Ut minimo: 0,345 mq/mq	Ut minimo del PGT vigente	da Ut massimo (2): 0,445 mq/mq	
ATR1	8.020	2.406	361	2.767	0,41	3.569	1.203
ATR2	11.700	3.510	527	4.037	0,33	5.207	1.755
ATR3	11.600	3.480	522	4.002	0,46	5.162	1.740
ATR4	7.900	2.370	356	2.726	0,46	3.516	1.185
ATP5	12.750	3.825	574	4.399	0,34	5.674	1.913
ATP6 (AGIP)	136.870	41.061	6.159	47.220	0,36	60.907	20.531
Totale	188.840	56.652	8.498	65.150		84.034	28.326

(1) L'indice Ut aggiuntivo è obbligatorio, e determina l'indice Ut minimo raggiungibile con la cessione di aree a servizi.
(2) Il passaggio dall'Ut minimo obbligatorio all'Ut massimo (+ 0,10 mq/mq) è facoltativo ed è correlato agli esiti della contrattazione.
Nel PGT vigente la SLP massima ammessa è quantificata in 90.930 mq di SLP. La riduzione è pertanto pari a 6.109 mq di SLP.

Si conferma altresì l'ambito della ex Bull (ATP7) come ambito strategico a disciplina speciale, per il quale non è previsto obbligo di acquisizione di diritti edificatori in applicazione della disciplina della perequazione. L'obiettivo di acquisizione di aree a servizi si persegue all'interno del perimetro dell'ambito.

Tab. 02 - Edificabilità dell'Ambito di Trasformazione AT 7 (mq di SLP)

ATP 7 (ex BULL)	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP)		
		da Ut di base: 0,30 mq/mq	Ut di base del PGT vigente:	da Ut massimo (*): 0,40 mq/mq
	186.000	55.800	0,33 mq/mq	74.400

(*) Il passaggio dall'Ut minimo obbligatorio all'Ut massimo (+ 0,10 mq/mq) è facoltativo ed è correlato agli esiti della contrattazione.
Nel PGT vigente la SLP massima ammessa è quantificata in 79.980 mq di SLP.

Tab. 03 - Edificabilità delle aree a servizi (mq di SLP)

Ambiti a servizi (aree di decollo)	St (mq)	Edificabilità da Ut di base: 0,30
ATS1	6.640	1.992
ATS2	1.100	330
ATS3	675	203
ATS4	11.700	3.510
ATS5 (*)	3.300	990
ATS6 (**)	3.475	1.043
Totale	26.890	8.067

(*) Nuovo ambito a nord di via IV novembre (verde, parcheggi, strada). Potrà essere messo in relazione con i confinanti ATR 2 e 3.

(**) Nuovo ambito in fregio alla ferrovia per consolidamento dei servizi esistenti ed eventuale intervento di edilizia residenziale sociale.

Con l'indice di base ipotizzato, 0,30 mq/mq uguale per le aree di decollo e quelle di atterraggio, l'intera edificabilità assegnata alle aree a servizi in applicazione dell'indice Ut unico 0,30 mq/mq (mq 8.067 di SLP) può/deve realizzarsi negli ATR e negli ATP (aree di atterraggio).

Nella successiva tabella si mettono a raffronto gli indici di edificabilità prescritti per gli Ambiti di Trasformazione (Ut minimi) dal piano vigente e dalla variante.

Tab. 04 - Raffronto degli indici di edificabilità Ut della variante e del PGT vigente:

Ambiti di Trasformazione	Indici di utilizzazione territoriale (mq/mq)		
	Ut di base	Ut minimo	Ut minimo del PGT vigente
ATR 1	0,30	0,345	0,41
ATR 2	0,30	0,345	0,33
ATR 3	0,30	0,345	0,46
ATR 4	0,30	0,345	0,46
ATP 5	0,30	0,345	0,34
ATP 6 (ex AGIP)	0,30	0,345	0,36
ATP 7 (ex BULL)	0,30	0,300	0,33

Edificabilità massima totale degli AT (SLP):
Dato del PGT vigente: mq 170.910
Dato di variante: mq 158.434 (-8% circa).

2. Orientamenti per la variante del Piano dei Servizi

Nella specifica relazione allegata al piano vigente si trovano evidenziati i limiti propri del Piano stesso per quanto riguarda la programmazione economica degli interventi.[6] Lo stesso Programma Triennale delle Opere pubbliche (POP), strumento principale di previsione degli investimenti in opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come tale strettamente connesso al bilancio comunale, risulta accettabilmente attendibile per le previsioni che ricadono nel primo anno del triennio, mentre quelle del secondo e terzo anno sono spesso riconducibili al cosiddetto "libro dei sogni".

2.1 Lo stato di fatto delle reti dei servizi

Nel corso del quinquennio 2011-2015 gli interventi non meramente manutentivi nel settore delle attrezzature pubbliche hanno modificato il quadro rilevato nel 2009-2010 per quanto riguarda:

- la sede della scuola primaria, nella quale sono stati realizzati interventi di riqualificazione della zona degli spogliatoi di servizio alla palestra, la cui esigenza aveva avuto riscontro nella fase di consultazione delle associazioni in corso di elaborazione del vigente PGT;
- il cimitero, per il quale è stato concluso l'intervento di ampliamento;
- il palazzo Municipale, per il quale è stato realizzato il rifacimento della copertura del tetto mediante rimozione e smaltimento delle lastre in cemento amianto e posa in opera di un nuovo manto di copertura coibentato in pannelli metallici autoportanti.

Anche per il sistema commerciale, preso in esame dal vigente Piano dei Servizi, si segnala una modifica del quadro generale tracciato nel 2011. La realizzazione della parte commerciale del PII della stazione è già in grado di garantire spazi adeguati per l'apertura di nuove attività commerciali al dettaglio, che potrebbero favorire un incremento del numero e della qualità delle categorie merceologiche presenti a Pregnana, attualmente limitate sia per numero che per qualità del servizio fornito.

---

[6] *"…il raggiungimento degli obiettivi nel campo dei servizi pubblici è condizionato:*

- *dalla capacità di investimento del Comune, oltre che di altri enti pubblici, territoriali o comunque attivi nel settore dei servizi;*
- *dal contributo di risorse private alla costruzione della città pubblica in rapporto agli interventi di trasformazione del territorio, resi possibili dal PGT".*

Per quanto riguarda la capacità di investimento degli enti pubblici, si devono considerare tutti i limiti sostanziali e formali implicati dall'obbligo del rispetto dei vincoli del patto di stabilità.

Il contributo di risorse private è a sua volta condizionato dall'andamento degli investimenti in edilizia, la cui crisi a partire dal 2008 è stata anche causa della contrazione della disponibilità di oneri di urbanizzazione.

Nella relazione di accompagnamento del Programma Triennale delle opere pubbliche 2016-2018 si legge: "*Il piano delle opere pubbliche, pur mantenendo la sua importanza, risente fortemente del momento di incertezza economica che non consente di prevedere con puntualità una tempistica di attuazione dei singoli interventi; l'incertezza di determinate entrate, infatti, fa mancare gli introiti che finanziano le opere, in molti casi l'Amministrazione è costretta a rivedere la programmazione definita magari solo alcuni mesi prima ed operare "tagli" o differire opere in annualità successive.*

2.2 Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche (POP) 2016-2018

Nel corso del 2016 il POP, per quanto attiene nuove “attrezzature” prevede esclusivamente la realizzazione della pista ciclabile lungo Via dell’Industria: 200.000 € finanziati al 70% (140.000,00 €) con la partecipazione al POR 2014-2020 e al 30% (60.000,00 €) con stanziamento di bilancio. Prevede inoltre, a carico del bilancio, 150.000,00 € per acquisizione di aree necessarie per la realizzazione di interventi pubblici nel settore della viabilità e dei servizi.

Per il resto, il Programma prevede, sempre con finanziamento da stanziamenti di bilancio, interventi di manutenzione per le aree e gli edifici pubblici esistenti:

- manutenzione delle strade e della pavimentazione in pietra di piazza SS Pietro e Paolo, adeguamento della viabilità del comparto “Borgorosso”;
- manutenzione del verde pubblico, delle attrezzature e delle strutture per verde parchi e spazi aperti;
- manutenzione straordinaria della scuola secondaria di primo grado (sostituzione dei serramenti e realizzazione del “cappotto” sulle parti disperdenti delle facciate, finalizzati al risparmio energetico);
- manutenzione straordinaria della palestra della scuola primaria;
- manutenzione straordinaria del centro sportivo, del cimitero e degli edifici residenziali comunali;
- riqualificazione dell’illuminazione pubblica e interventi per il risparmio energetico.

Rispetto all’importo complessivo programmato, pari a € 2.005.750,00:

- gli impegni che riguardano strade e verde pubblico attrezzato assorbono circa il 50% (€ 1.000.000,00);
- la manutenzione degli edifici scolastici assorbe circa 1/3 degli stanziamenti (€ 625.750.00).

Per il biennio successivo sono programmati:

- per il 2017 € 1.280.000,00 pressoché totalmente destinati a interventi manutentivi, il 60% dei quali finanziati con stanziamenti di bilancio (con un primo lotto di ristrutturazione del Palazzo Municipale per € 100.000,00) e il 40% (€ 500.000) destinati alla sistemazione della viabilità di via dei Rovedi e finanziabili con l’accensione di un mutuo;
- per il 2018 € 1.040.000,00 dei quali 600.000 destinati a completare la sistemazione del Palazzo Municipale (con previsto mutuo per 327.000,00 €).

Se si tiene conto dell’impegno notevole riservato negli anni precedenti alla realizzazione dei collettori fognari, prioritario per l’attenzione e l’impegno nei confronti della salvaguardia e della tutela dell’ambiente, si può concludere che:

- la manutenzione dei servizi esistenti assorbe la stragrande maggioranza degli investimenti programmabili, consentendo poco spazio per la realizzazione di nuovi servizi;
- l’edilizia scolastica comporta nel breve termine l’attenzione massima nella definizione delle priorità, costituendo l’educazione dell’*obbligo* un impegno fondamentale delle amministrazioni comunali.

2.3 Dinamica demografica

La dinamica demografica successiva al 2008 è riassunta nelle seguenti tabelle.

Tab. 05 – Dinamica della popolazione 2008-2015

Residenti			Dinamica							Famiglie al 31.12	
			naturale			migratoria			Tot.	N°	Media residenti famiglia
	1° gen.	31 dic.	Nati	Morti	Saldo	Immigr.	Emigr.	Saldo			
2008	6.271	6.481	74	33	- 41	341	172	169	+128	2.642	2,45
2010	6.824	6.919	41	18	23	161	132	29	+ 52	2.920	2,37
2015	7.129	7.204	72	62	10	246	181	65	+ 75	3.105	2,32

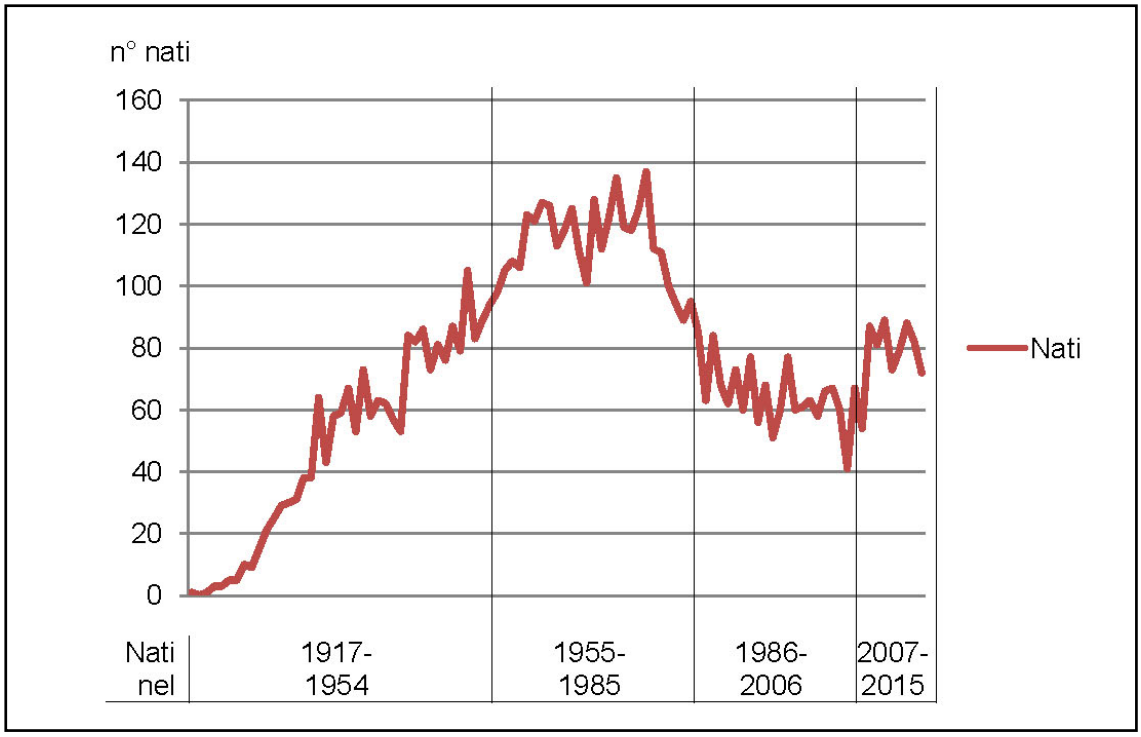
Le tendenze emergenti sono le seguenti:

- nel decennio 2006-2015, con l'attuazione degli interventi previsti dal PRG e dal successivo PGT 2011, la popolazione rimasta stabile nel decennio precedente attorno al valore di 6.000 residenti cresce di circa 1.200 unità (120 unità per anno, pari a un incremento medio annuo del 2% circa);
- nell'ultimo quinquennio la crescita trova riscontro in una dinamica positiva migratoria e nell'inversione di tendenza della dinamica naturale;
- prosegue la riduzione della dimensione media della famiglia, che scende in media a 2,32 componenti;
- aumentano percentualmente le classi di età della popolazione in età scolare, come emerge dalla seguente tabella e dal successivo grafico.

Tab. 06 – Popolazione residente al 31.12 2015 per anno di nascita

Anno	Nati	Anno	Nati	Anno	Nati	Anno	Nati	Anno	Nati
2015	72	**1995**	51	**1975**	119	**1955**	83	**1935**	43
2014	82	**1994**	68	**1974**	135	**1954**	105	**1934**	64
2013	88	**1993**	56	**1973**	122	**1953**	79	**1933**	38
2012	79	**1992**	77	**1972**	112	**1952**	87	**1932**	38
2011	73	**1991**	60	**1971**	128	**1951**	76	**1931**	31
2010	89	**1990**	73	**1970**	101	**1950**	81	**1930**	30
2009	81	**1989**	62	**1969**	111	**1949**	73	**1929**	29
2008	87	**1988**	68	**1968**	125	**1948**	86	**1928**	25
2007	54	**1987**	84	**1967**	118	**1947**	82	**1927**	21
2006	67	**1986**	63	**1966**	113	**1946**	84	**1926**	15
2005	41	**1985**	85	**1965**	126	**1945**	53	**1925**	9
2004	60	**1984**	95	**1964**	127	**1944**	57	**1924**	10
2003	67	**1983**	89	**1963**	121	**1943**	62	**1923**	5
2002	66	**1982**	94	**1962**	123	**1942**	63	**1922**	5
2001	58	**1981**	100	**1961**	106	**1941**	58	**1921**	3
2000	63	**1980**	111	**1960**	108	**1940**	73	**1920**	3
1999	61	**1979**	112	**1959**	105	**1939**	53	**1919**	1
1998	60	**1978**	137	**1958**	98	**1938**	67	**1918**	0
1997	77	**1977**	125	**1957**	94	**1937**	59	**1917**	1
1996	60	**1976**	118	**1956**	89	**1936**	58	**1916…**	0

Graf. 01 - Popolazione residente al 31.12.2015 per anno di nascita



Le classi di età più numerose corrispondono al periodo 1955-1985: gli anni della crescita di popolazione con tassi di incremento demografico sia naturale (baby boom) sia migratorio, da altre regioni e da Milano.

I nati per anno si muovono tra i valori di 90 e 100 unità, con punte oltre 130.

Con gli anni Novanta, a valori stabili di popolazione attorno a 6.000 abitanti, i valori negativi del tasso naturale sono compensati da valori positivi del tasso migratorio. I nati per anno si muovono tra i valori di 50 e 70 unità.

Nel periodo successivo al 2007, con l'aumento della popolazione cresce anche il dato dei nati per anno, che risale a valori oscillanti tra 80 e 90 unità circa.

Nell'ambito di tali dinamiche, crescono con tassi rilevanti i cittadini stranieri, da 100 circa nel 2003 a 400 circa alla fine del 2015.

E' questa crescita che impone una verifica attenta della domanda di iscrizioni alla scuola dell'obbligo.

2.4 Popolazione in età della scuola dell'obbligo

Nella successiva tabella sono riportati i dati relativi alle iscrizioni nelle scuole dell'infanzia, primaria e secondaria di primo grado (già scuole materna, elementare e media), sia pubbliche che, per la scuola dell'infanzia, private.

Già nell'anno scolastico in corso la sede della scuola primaria è risultata carente di aule, che sono comunque state ricavate ristrutturando gli spazi disponibili e ricavando le 26 aule necessarie per 17 classi.

Tab. 07 – Popolazione scolastica nell'anno 2015-2016

SCUOLA DELL'INFANZIA MUNARI Via Como GATTINONI P.zza S. Pietro e Paolo	ISCRITTI					N° CLASSI
	Tot.	Residenti		Stranieri		
		SI	NO	n°	%	
MUNARI	176	159	17	11	6,3	7
GATTINONI	86	79	7	1	1,2	4
Totale	262	238	24	12	7,4	11

SCUOLA PRIMARIA Via Vittorio Emanuele	ISCRITTI					N° Classi					
	Tot.	Residenti		Stranieri							
		SI	NO	n°	%	1^	2^	3^	4^	5^	Tot
	392	323	69	23	5,9	4	4	3	3	3	17

SCUOLA SECONDARIA DI 1° GRADO Via Varese	ISCRITTI					N° CLASSI			
	Tot.	Residenti		Stranieri					
		SI	NO	n°	%	1^	2^	3^	Tot.
	282	179	103	15	5,3	5	5	4	14

I dati delle iscrizioni per l'anno in corso e la valutazione della popolazione per anno di nascita contenuta nella tabella successiva richiedono di programmare con attenzione un intervento nel settore della scuola primaria.[7]

Nell'anno in corso sono iscritti alla primaria 323 bambini, pressoché coincidenti con i 330 residenti in età. L'iscrizione in scuole di altri comuni è dunque trascurabile, mentre è significativa la presenza nella sede di Pregnana di non residenti (69 bambini).

Le carenze di tipo qualitativo a suo tempo rilevate (palestra e relativi servizi) sono state risolte o sono in via di risoluzione. Nel frattempo negli ultimi due anni, a causa dell'aumento della popolazione residente in età compresa tra 6 e 7 anni, la sede attuale ha comportato problemi di dotazione di aule a fronte della necessità di passare, per i primi due anni, da 3 a 4 classi per anno (mentre per gli anni successivi le classi sono rimaste 3 per anno).

Al problema si è data soluzione accorpando le attività dei laboratori e in parte contenendo il numero degli iscritti non residenti, come è consentito dalla normativa vigente.

Fin dall'anno 2016-2017 l'ingresso dei nuovi residenti iscritti al primo anno crescerà da 323 a circa 378 unità (vedi tabella successiva), e ciò comporterà almeno una classe in più, e altrettanto si deve attendere per gli anni successivi.

Qualora non si vogliano rifiutare le iscrizioni di un consistente numero di "non residenti", l'elementare richiede nel corso dei prossimi 3 anni la formazione di 4 sezioni complete di 4 classi per anno di età, per complessive 20 classi.

[7] La scuola dell'infanzia ha già assorbito la crescita dei bambini in età e si attende un domanda di iscrizioni costante nei prossimi anni. La secondaria non ha invece problemi di capienza in base alle dotazioni della sede attuale.

Tab. 08 – Popolazione scolastica negli anni scolastici 2016-2022

Anno di nascita	Nati	Anno scolastico						
		2015-16	2016-17	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22
2015	72						...	
2014	82					...		
2013	88				242			
2012	79	infanzia		249				
2011	73		240					394
2010	89	**241**					411	
2009	81	primaria				410		
2008	87				409			257
2007	54			384			222	
2006	67		378			208		
2005	41	**330**			162			
2004	60	Second.		168				
2003	67	1° grado	168					
2002	66	**193**						

2.5 Aggiornamento e priorità del Piano dei Servizi

Nel confronto con il Piano dei Servizi del 2011, le variazioni introdotte nel Documento di Piano comportano una diminuzione della popolazione sensibile ma non significativa agli effetti della stima di nuova popolazione insediabile.

In sostanza si è stimato un possibile incremento medio annuo di 100 residenti nel decennio 2010-2019, tale da portare la popolazione da circa 6.900 di inizio decennio a circa 7.900 residenti nel 2019. In tale dinamica il valore stimato per il 31 dicembre 2015 era di 7.424 residenti, mentre in realtà è stato raggiunto il valore di 7.129. La progressione è dunque più lenta del previsto. [8]

Per quanto attiene la finanziabilità dei nuovi servizi, si confermano le argomentazioni sviluppate nel 2011: gli interventi comportano investimenti certamente non compatibili con il bilancio comunale, a meno del concreto avvio dell'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione e alla disponibilità delle risorse di origine privata da investire in servizi (aree e opere).

2.5.1 Previsione di nuove aree da acquisire alla proprietà comunale

Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento specifico che in primo luogo preordina l'acquisizione alla proprietà comunale delle aree necessarie alla realizzazione di nuovi servizi o al potenziamento di quelli esistenti. E' questa la

[8] Il rallentamento conferma la generale stasi del settore delle costruzioni, e il fatto che le nuove realizzazioni solo in parte hanno prodotto crescita dei residenti, mentre per la restante parte hanno dato risposta al miglioramento degli standard abitativi di chi già risiedeva a Pregnana e all'aumento delle famiglie a parità di popolazione insediata.
La stessa crescita dei cittadini stranieri residenti è fortemente rallentata. I 340 censiti a fine 2011 sono diventati 408 a fine 2015, con un tasso di crescita del 5% all'anno, mentre nel periodo 2001-2011 erano cresciuti da 93 a 340 con un tasso del 27% annuo circa.

previsione di piano indispensabile per poter entrare in possesso di dette aree, con le modalità individuate dal Piano stesso, e cioè tramite la disciplina della perequazione, ovvero, se necessario, attraverso procedure di acquisizione bonaria o tramite esproprio. Per tale eventualità il Piano dei Servizi appone sul territorio i vincoli di natura ablativa, cioè finalizzati all'eventuale acquisizione tramite procedura espropriativa.

L'acquisizione di nuove aree a servizi è pertanto la specificità peculiare dal punto di vista dell'operatività del piano, al di là della programmazione della realizzazione delle infrastrutture pubbliche, che è piuttosto compito dei Programmi Triennali collegati al bilancio Comunale, e che può essere aggiornata senza che ciò costituisca variante del Piano dei Servizi.

Da questo punto di vista la variante del Piano dei Servizi prevede l'individuazione di due nuove aree, individuate nella cartografia allegata (SP 01) con le sigle ATS 5 e ATS 6.

ATS 5: già si è evidenziato (cfr. § 1.2) che la sua individuazione è finalizzata a garantire maggiore fattibilità alle previsioni del Documento di Piano per l'Ambito di Trasformazione ATR 2; in fase attuativa, data la presenza dell'elettrodotto, l'area potrà essere utilizzata per ricavare una sede stradale e parcheggi pubblici alberati compatibilmente con la presenza degli elettrodotti, a servizio dei due Ambiti di Trasformazione adiacenti (ATR 2 e ATR 3).

ATS 6: nel vigente azzonamento del Piano delle Regole l'area, accessibile da largo Roma, risulta in parte edificabile e in parte già destinata a servizi (previo Piano Attuativo). La variante elimina la possibilità di realizzare l'intervento di edilizia residenziale, scarsamente compatibile con la vicinanza del sedime ferroviario, e consente il consolidamento di un polo di servizi pubblici già avviato con la realizzazione del Centro Anziani di largo Avis Aido, fisicamente integrato con l'intervento di edilizia residenziale pubblica.

La disciplina della perequazione garantisce la conservazione dell'edificabilità, da trasferire tuttavia in un Ambito di Trasformazione.

La precedente tab. 3, qui di seguito riprodotta, riassume i dati quantitativi relativi alle nuove aree a servizi (*aree di decollo*) da acquisire all'esterno degli Ambiti di trasformazione.

Ambiti a servizi (aree di decollo)	St (mq)	Edificabilità da Ut di base: 0,30
ATS1	6.640	1.992
ATS2	1.100	330
ATS3	675	203
ATS4	11.700	3.510
ATS5 (*)	3.300	990
ATS6 (**)	3.475	1.043
Totale	26.890	8.067

Oltre al complesso delle 6 aree individuate con le sigle ATS, la disciplina generale del Piano dei Servizi prevede l'acquisizione di aree all'interno del perimetro degli Ambiti di Trasformazione. In tutti i casi tali aree garantiranno la realizzazione dei necessari parcheggi pubblici alberati. Nella tavola della Variante dedicata alle aree destinate a nuovi servizi (Carta del Piano dei Servizi in scala 1:5.000) sono segnalati con specifico simbolo due possibili ulteriori obiettivi perseguibili all'interno dei perimetri degli Ambiti, da definire in sede di Piano Attuativo:

- nell'ATR 2: previsione di un ampliamento dell'area di pertinenza dell'asilo nido comunale a nord dell'edificio esistente;
- nell'ATP 7: previsione di un parco urbano che conservi e valorizzi le macchie boscate esistenti, attrezzato con servizi sportivi a costituzione di un centro sportivo polifunzionale (vedi il successivo capitolo).

Tali obiettivi sono pertanto riportati nelle specifiche schede d'ambito. In particolare, per l'Ambito di Trasformazione ATP 7 (ex Bull), l'obiettivo di cui sopra si traduce nella prescrizione di un limite della superficie fondiaria "Sf" quantificato nel 50% della Superficie Territoriale "St".

2.5.2 Interventi previsti dal Piano dei Servizi

Oltre alla scuola primaria, le attrezzature sportive e la biblioteca comunale sono gli altri servizi che, a vario titolo, richiederebbero interventi a breve-medio termine, che tuttavia devono essere considerati alla luce di possibili investimenti non immediatamente sufficienti. Per una soluzione ottimale, essi richiedono non solo la costruzione di nuovi edifici, ma anche l'acquisizione alla proprietà comunale di aree oggi private.

Si è in precedenza evidenziato che nel complesso gli interventi comportano investimenti non compatibili con il bilancio comunale (vedi § 2.2), a meno del concreto avvio del processo di attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione e alla disponibilità delle risorse di origine privata da investire in servizi (aree e opere). Per tali ragioni gli interventi previsti dal Piano dei Servizi (acquisizione di aree e realizzazione di opere) vengono di seguito presi in esame distinguendo il breve termine (1-3 anni), dal medio (3-5 anni) e lungo termine (oltre i 5 anni).

A) Scuola primaria

Nel breve termine (1-3 anni) è necessario affrontare la crescita della domanda dei residenti in età adeguando la sede attuale: prioritario sarà spostare in altro edificio disponibile la sede del Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.), recuperandone i due locali alla scuola per ricavarne due nuove aule. Tali interventi dovranno pertanto essere contemplati in un aggiornamento del Programma Triennale per le Opere Pubbliche 2016-2018.
Contemporaneamente è necessario confermare l'obiettivo del vigente Piano dei Servizi consistente nella formazione di un polo dell'istruzione dell'obbligo che

integri l'esistente scuola secondaria di primo grado (la "media" di via Varese) con una nuova scuola dell'infanzia. Si deve pertanto avviare l'acquisizione delle aree individuate (area ATS 1), da considerarsi prioritaria nel caso di attuazione degli ambiti di trasformazione, e in particolare di quello di maggiore dimensione (AT P6, ex AGIP).

Nel medio termine (3-5 anni): completare l'acquisizione delle aree, sempre come obiettivo prioritario nella fase di attuazione degli ambiti di trasformazione, e se possibile dare inizio alla costruzione.
Nel lungo termine (oltre 5 anni): programmare il completamento della realizzazione del nuovo plesso scolastico.

B) Biblioteca e servizi culturali

Lo spazio a disposizione nella sede attuale della biblioteca non è ottimale, e richiederebbe la realizzazione di un edificio del tutto nuovo. Inoltre la recente evoluzione del sistema bibliotecario impone di ragionare su esigenze diverse da quella della sola promozione della lettura dei testi cartacei, che le nuove tecnologie tendono a confinare in settori specifici dell'editoria.
Ciò suggerisce di promuovere la necessaria l'integrazione con altre attività di utilizzo di audiovisivi e, più in generale, con spazi dedicati a molteplici iniziative culturali (spazi espositivi, associativi, locali per altre funzioni di vita associata, consolidati e integrati in un *Centro Culturale Cittadino di Pregnana*).

Nel breve termine (1-3 anni) è necessario programmare la realizzazione di un nuovo edificio plurifunzionale nell'area di Largo Roma presso il Centro Anziani, prevedendovi in prospettiva anche la futura dislocazione del C.A.G.

Nel medio termine (3-5 anni): è programmabile la realizzazione della struttura.

C) Attrezzature sportive e verde pubblico attrezzato

Per le attrezzature sportive la prospettiva ottimale è costituita dalla realizzazione di un centro sportivo integrato per il quale la superficie territoriale richiesta può variare, in ragione delle attrezzature previste, da 4 a 6 ettari.[9]
Nel frattempo, a fronte di una domanda dimostratasi crescente che nel corso di questi anni, è programmabile un potenziamento degli impianti e delle aree esistenti.
Nel breve termine (1-3 anni):

Si programma l'acquisizione di aree destinate al completamento del centro sportivo esistente (area individuate dal Piano dei Servizi con la sigla ATS 2, di mq 1.100) e del parco di via Rovedi (area ATS 4, mq 11.700 circa). Tali aree sono da ritenersi tra le priorità nel caso di attuazione degli Ambiti di Trasformazione, anche come obiettivo pubblico rilevante in corso di contrattazione in caso di passaggio dall'edificabilità minima a quella massima contemplata dalle schede dei singoli ambiti.

[9] L'intervento richiede un investimento stimato nell'ordine di 4 milioni di euro per integrare l'esistente superiore di primo grado con una nuova sede di scuola primaria.

Si programma la realizzazione delle seguenti opere:

- centro sportivo di via Leopardi: realizzazione dell'ampliamento del centro la con realizzazione di un campo polifunzionale al coperto in accordo con il nuovo concessionario previa convenzione con il Comune; deve altresì programmarsi la verifica dell'utilizzo ottimale delle strutture esistenti sulla base dei bisogni concretamente rilevabili;
- area di verde attrezzato di via Genova: sistemazione definitiva, in corso di realizzazione, comprendente una zona gioco per i più piccoli nel margine di nord-est, un'area attrezzata per il pic-nic, una pavimentazione polifunzionale in sostituzione di quella esistente e due campi di calcetto informali in erba nella parte più occidentale (dotati esclusivamente di porte);
- parco di via dei Rovedi: il suo ampliamento potrà contenere, come l'area di via Genova, alcune attrezzature informali per incentivare la pratica sportiva;
- area di via Gallarate attrezzata per le feste e lo sport: a breve è prevista la realizzazione di un palco coperto, e successivamente sono programmabili gli interventi di arricchimento delle aree attrezzate per lo sport informale, riprogettate rispetto a quelle attualmente esistenti.

Nel medio termine (3-5 anni): è preventivabile il reperimento di un'area delle dimensioni indicate per il nuovo centro sportivo integrato. Se ne è ipotizzata la localizzazione in un Ambito di Trasformazione di grandi dimensioni come quello comprendente le aree della ex Bull (ATP 7), che per una parte consistente sono inedificate e destinate a ospitare un parco pubblico.

L'ipotesi tuttavia è subordinata alla sussistenza delle condizioni per la effettiva trasformazione dell'area, secondo le possibilità contemplate dalla scheda d'Ambito di Trasformazione a disciplina speciale identificato nella planimetria allegata con la sigla ATP 7, e secondo gli accordi che sarà possibile stabilire nella fase della pianificazione attuativa e della connessa contrattazione, con gli operatori che vi interverranno. Si propone come necessaria l'attenzione a integrare le attrezzature sportive con il parco pubblico e a contenere tendenzialmente la maggiore parte delle altre edificazioni nel settore attualmente già edificato e adiacente all'area della fermata ferroviaria.

Nel lungo termine (oltre 5 anni): è possibile programmare la realizzazione degli impianti del nuovo centro sportivo, anche per lotti funzionali progressivi nel tempo.

D) Interventi a lungo termine e scenari transitori

Nel corso dell'acquisizione delle aree ATS 1, in attesa della disponibilità delle risorse economiche necessarie per il programmato intervento di realizzazione del plesso scolastico integrato, è possibile concepire una fase transitoria che contempli la predisposizione di un intervento di sistemazione a verde pubblico.

Il progetto dovrà caratterizzarsi per un costo a mq limitato, con poche attrezzature necessarie e sufficienti per un utilizzo "provvisorio", e con una messa a dimora di alberature con una collocazione compatibile con il successivo intervento di costruzione della struttura scolastica.

3. Orientamenti per la variante del Piano delle Regole: la carta di sintesi delle previsioni di piano

Nella planimetria allegata sono sinteticamente riportate le modificazioni dell'azzonamento del Piano delle Regole del 2011.

Le uniche modifiche sono le variazioni dei perimetri che individuano:

- gli ambiti di trasformazione (ATR 2 e ATP 5) del Documento di Piano;
- le nuove aree a servizi (ATS 5 e ATS 6) preordinate all'acquisizione alla proprietà comunale.

Si sottolinea in particolare che:

- per quanto riguarda il progetto di potenziamento della Linea Ferroviaria Rho-Parabiago (aree di via dei Rovedi, viale Lombardia, via Vittorio Emanuele), pur permanendo l'incertezza relativa al destino delle aree interessate dal progetto lungo il lato di sud-ovest della linea ferroviaria (Largo Roma, via Vittorio Emanuele II, viale Lombardia, via dei Rovedi), e alle previsioni viabilistiche e a servizi legate agli stessi ambiti (in particolare in via dei Rovedi e viale Lombardia), vengono confermate le previsioni vigenti nell'azzonamento del Piano delle Regole, coerenti con il progetto del IV binario, per salvaguardarne l'eventuale attuabilità futura;
- in sede di approvazione della variante verranno revisionate le N.T.A. di piano correggendo eventuali errori materiali o imprecisioni normative o cartografiche e integrando il testo vigente sulla base delle innovazioni legislative intervenute successivamente al 2011. Una verifica delle principali criticità del testo vigente è in corso con l'ufficio Tecnico, e sarà successivamente approfondita anche con i tecnici attivi localmente.

4. Modifiche e integrazioni normative

I successivi prospetti riportano:
- nella parte sinistra il testo delle norme vigenti relative al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi;
- nella parte destra le modifiche e le integrazioni introdotte con la presente variante.

Per il Documento di Piano e per il Piano delle Regole il testo vigente, con le relative modifiche e integrazioni, è integralmente riportato. Per il Piano dei Servizi si riporta esclusivamente l'unico articolo oggetto di modifica.

4.1 Documento di Piano – Criteri Tecnici di Attuazione

Indice **Art. 1 -** Contenuto e finalità del Documento di Piano **Art. 2** - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe **Art. 3 -** Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi **Art. 4 -** Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi **Art. 5 -** Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi **Art. 6 -** Componente geologica, idrogeologica e sismica **Art. 7 -** Valenza paesistica del Documento di Piano **Art. 8 -** Ambiti di trasformazione **Art. 9 -** Criteri per la perequazione **Art. 10 -** Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti **Art. 11 -** Programmi Integrati di Intervento (PII) **Art. 12 -** Destinazioni d'uso	**Indice** **Art. 1 -** Contenuto e finalità del Documento di Piano **Art. 2** - Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe **Art. 3 -** Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi **Art. 4 -** Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi **Art. 5 -** Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi **Art. 6 -** Componente geologica, idrogeologica e sismica **Art. 7 -** Valenza paesistica del Documento di Piano **Art. 8 -** Ambiti di trasformazione **Art. 9 -** Criteri per la perequazione **Art. 10 -** Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti **Art. 11 -** Programmi Integrati di Intervento (PII) **Art. 12 –** Piani Attuativi vigenti o in itinere
Appendice 1 - Classificazione delle destinazioni d'uso **Appendice 2 -** Definizione dei parametri e degli indici **Appendice 3 -** Documentazione a corredo dei Piani Attuativi **Allegato 1 -** Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione	**Appendice - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi** **Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione**

Art. 1 Contenuto e finalità del Documento di Piano **1.1** Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definisce le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento. A tale scopo i presenti Criteri tecnici di attuazione contengono: * disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole; * prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione.	
1.2 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli. Le indicazioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ovvero dei piani attuativi, o degli strumenti a questi assimilabili, individuati dallo stesso Documento di Piano.	
	1.3 Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati: DA 01 … DP 01 …
Art. 2 Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe **2.1** Per tutte le materie non trattate dai presenti *Criteri tecnici di attuazione* si rimanda, nell'ordine: a) agli altri documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali; b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza; c) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali. **2.2** In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le indicazioni contenute nel presente articolato, prevalgono queste ultime. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine: a) prescrizioni;	

b) indirizzi. In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione. Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nei casi e con le modalità previste dalla legge.	
Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi	
3.1 Costituiscono "prescrizioni" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nei presenti *Criteri tecnici di attuazione*. La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano. Hanno valore di "prescrizioni" l'individuazione degli ambiti di trasformazione, la capacità edificatoria e le destinazioni d'uso loro attribuite, come indicato ai successivi articoli 8 e seguenti.	**3.1** Prescrizioni Costituiscono "prescrizioni" tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nei suoi elaborati grafici come nei presenti *Criteri tecnici di attuazione*. Nelle Schede d'Ambito contenute nell'Allegato 1 (Attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione) le prescrizioni sono specificate nella *Sezione 2 – Indicazioni per l'attuazione di valore prescrittivo.* La modifica di una prescrizione in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.
3.2 Costituiscono "indirizzi" tutte le disposizioni non vincolanti contenute nel Documento di Piano, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento a: * le indicazioni relative agli Ambiti di Trasformazione riguardanti la distribuzione planivolumetrica contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione", secondo quanto ivi specificato; * le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi; * gli indirizzi per gli ambiti di trasformazione contenuti nel capitolo 6 del "Rapporto ambientale", che si assume come parte integrante dei presenti Criteri Tecnici di Attuazione.	**3.2** Indirizzi Costituiscono "indirizzi" tutte le disposizioni non dettate dalle prescrizioni come sopra definite, volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori, con particolare riferimento - alle indicazioni riportate nelle Schede contenute nell'Allegato 1 (Attuazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione) nella *Sezione 1 – Stato attuale, obiettivi di intervento, indirizzi per l'attuazione;* - agli indirizzi per gli ambiti di trasformazione contenuti nel "Rapporto ambientale", che si assume come parte integrante dei presenti Criteri Tecnici di Attuazione.

Art. 4 - Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. **4.1** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine: 1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica. 2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo. 3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.	
4.2 Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole riportandole in appendice al presente articolato.	**4.2** Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
Art. 5 Indirizzi per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi **5.1** Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di: * recepire le aree per servizi e infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 8; * precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nell'ambito del tessuto urbano consolidato; * definire gli interventi per la costruzione del sistema del verde comunale; * individuare le aree per servizi e spazi pubblici dotate di capacità volumetrica di perequazione e definire la relativa capacità edificatoria. * definire gli interventi per la qualificazione delle reti infrastrutturali. **5.2** Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge, il compito di: * recepire le indicazioni contenute nella "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi"; * dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;	
* classificare le destinazioni d'uso (vedi Appendice 1); * definire gli indici e i parametri urbanistici (vedi Appendice 2).	* classificare le destinazioni d'uso; * definire gli indici e i parametri urbanistici.

Art. 6 Componente geologica, idrogeologica e sismica Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.	
Art. 7 Valenza paesistica del Documento di Piano **7.1** Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio. **7.2** A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo. **7.3** Alle componenti paesistiche ambientali individuate nelle tavole del Documento di Piano si applicano, in quanto coerenti e compatibili, le disposizioni di tutela contenute nel PTCP.	
Art. 8 Ambiti di trasformazione **8.1** <u>Generalità</u> Il Documento di Piano individua 4 Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale e 3 a vocazione produttiva, di cui uno con destinazione terziaria-ricettiva. Ciascun ambito è individuato con apposito perimetro nella "Tavola delle Previsioni di Piano". Le disposizioni riferite a ciascun ambito sono definite nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".	
8.2 <u>Capacità edificatoria</u> A ciascun ambito è attribuita una capacità edificatoria, specificata nelle schede d'Ambito riportate nell'Allegato 1, composta da due diversi fattori: * per tutti gli ambiti: una capacità propria derivante dall'applicazione di un	**8.2** <u>Capacità edificatoria</u> Per ciascun ambito è prevista in linea di massima una capacità edificatoria che potrà essere oggetto di attribuzione con un piano o programma attuativo, in forza della cui attribuzione si avrà la conformazione edificatoria

indice di utilizzazione territoriale “Ut di base” = 0,33 mq/mq; * una eventuale ulteriore capacità originata dal trasferimento entro l’Ambito di Trasformazione della SLP derivante dall’applicazione del medesimo Ut alle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 9.	dell’ambito. Detta capacità, specificata nelle schede d’Ambito riportate nell’Allegato 1, è composta da due diversi fattori: * una capacità propria derivante per tutti gli ambiti dall’applicazione di un indice di utilizzazione territoriale *Ut di base* = 0,30 mq/mq; * una ulteriore capacità, derivante dall’applicazione di un indice di utilizzazione territoriale *Ut aggiuntivo* = 0,045 mq/mq, originata dal trasferimento entro l’Ambito di Trasformazione della SLP derivante dall’applicazione del medesimo Ut di base alle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 9. E’ fatta salva la possibilità di raggiungere, attraverso un processo negoziale, un indice *Ut massimo* maggiore dell’*Ut minimo* (+ 0,10 mq/mq). Tale possibilità sarà ammessa previe attente verifiche di sostenibilità urbanistica e di fattibilità economica, in relazione alla prospettiva certa (eventualmente emersa in sede di negoziazione) di rilevanti apporti degli operatori al perseguimento di obiettivi della città pubblica e/o del welfare urbano, considerato comprensivo dell’edilizia residenziale sociale e degli altri obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana. Il processo negoziale per il raggiungimento della capacità edificatoria derivante dall’applicazione degli indici *Ut minimo* e *Ut massimo* è descritto al successivo art. 10. Ai fini della verifica della capacità edificatoria sono da applicare le nozioni degli indici e dei parametri edilizi contenute nelle NTA del Piano delle Regole. Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione o regolamento d’uso, entro i limiti di cui all’art. 12.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole. **8.3** <u>Destinazioni d’uso</u> Le schede degli Ambiti di Trasformazione indicano, per ciascun ambito, le vocazioni funzionali, individuando ipotesi di destinazioni d’uso principali, complementari accessorie e compatibili e indicando le funzioni che, invece, sono da escludere. A tal fine sono da applicare le nozioni delle destinazioni d’uso contenute nelle NTA del Piano delle Regole. Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto del Documento di Piano relativamente alle destinazioni

	d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni. Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie ed urbanistiche e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.
8.3 Modalità di intervento Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi se consentito dalla relativa scheda dell'Allegato 1. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata. La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni: * la convenzione di ciascun piano attuativo deve contenere l'impegno al rispetto delle indicazioni contenute nell'Allegato 1 quanto al dimensionamento della capacità edificatoria e agli indirizzi previsti per la distribuzione delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie; * la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito; * le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito. La verifica suddetta comporta l'inquadramento dell'eventuale primo piano attuativo in un elaborato sintetico (masterplan) riferito all'intero ambito di trasformazione.	**8.4** Modalità di intervento Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi, d'iniziativa pubblica o privata. Ciascun ambito può essere oggetto di più piani attuativi se consentito dalla relativa scheda dell'Allegato 1. **8.5** Master plan Al soggetto attuatore di un comparto non esteso all'intero Ambito viene richiesta la presentazione di un quadro unitario di riferimento, o "master plan", finalizzato a garantire la fattibilità degli interventi attuativi e dimostrare la coerenza del proprio intervento con gli obiettivi generali di organizzazione ed il conseguimento delle utilità pubbliche attese. Il "master plan" può essere aggiornato in occasione della presentazione di ciascun piano attuativo sempre nel rispetto delle coerenze e degli obiettivi sopra richiamati. In generale il "master plan" dovrà presentare i seguenti contenuti: - individuazione di tutte le proprietà comprese nell'Ambito di Trasformazione; - condizioni di accessibilità, circolazione e sosta all'interno dell'area e nell'immediato intorno; - valutazione delle quantità edilizie esistenti ripartite nelle diverse destinazioni d'uso in atto; - entità e distribuzione di massima delle capacità edificatorie e, in particolare, delle superfici destinabili ad attività commerciale ripartite nelle diverse classi dimensionali; - individuazione di massima degli interventi di adeguamento della rete viaria e delle infrastrutture in sottosuolo; - ripartizione dell'area in più comparti, con la dimostrazione che la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'ambito;

	- aree per servizi pubblici e fabbisogno di nuovi servizi indotto dalle ipotesi progettuali elaborate, in particolare per i parcheggi pubblici o di uso pubblico, con la dimostrazione che le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo abbiano il carattere di lotto funzionale autonomo e risultino fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito. In particolare contenuti specifici possono essere richiesti dalle singole schede degli Ambiti di trasformazione.
8.4 Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione	**8.6** Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
In pendenza dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun ambito, gli interventi sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti stessi sono assentiti con titolo abilitativo semplice e possono consistere esclusivamente nella manutenzione straordinaria di detti edifici senza modificarne la destinazione d'uso.	
8.5 Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie	**8.7** Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie
I piani attuativi presentati per la realizzazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere la cessione gratuita al comune delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie individuate nelle schede contenute nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione". La quantità minima di aree per urbanizzazioni secondarie da cedere all'interno di ciascun comparto di pianificazione attuativa è stabilita dal Piano dei Servizi. Ove tale quota ecceda la superficie individuata nelle schede sopra citate, la parte restante potrà essere monetizzata, come disposto dallo stesso Piano dei Servizi.	
8.6 Promozione dell'edilizia convenzionata	**8.8** Promozione dell'edilizia convenzionata
Negli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale una quota del 15% della SLP realizzabile in base alla capacità edificatoria di cui al precedente articolo 8.2 deve essere convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR n. 380/2001.	
8.7 Promozione degli insediamenti per l'artigianato e la piccola industria	**8.9** Promozione degli insediamenti per l'artigianato e la piccola industria
Negli Ambiti di Trasformazione a vocazione produttiva una quota del 15% della SLP realizzabile in base alla capacità edificatoria di cui al precedente articolo 8.2 deve essere realizzata con criteri tipologici orientati all'utilizzo da parte di aziende del settore artigianale.	

8.8 Campi elettromagnetici	**8.10** Campi elettromagnetici
E' obbligatoria la verifica (misura e valutazione) dei campi elettromagnetici per i Piani Attuativi degli Ambiti di Trasformazione le cui aree, in tutto o in parte, distino meno di 40 metri dalla proiezione ortogonale sul terreno degli assi degli elettrodotti individuati nella tav. DA.02 (Vincoli gravanti sul territorio comunale).	
Art. 9 Criteri per la perequazione **9.1** Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione Il Piano dei Servizi individua le aree destinate ad attrezzature pubbliche alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una edificabilità legale pari all'Ut di base 0,33 mq/mq. Tale edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle relative aree, ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione ATR3, ATR4, ATP5 e ATP7 in aggiunta alla capacità propria di ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 e nello stesso Piano dei Servizi. **9.2** Aree interne agli Ambiti di Trasformazione L'edificabilità di SLP assegnata a ciascun ambito di trasformazione, definita in base all'applicazione alla relativa superficie territoriale dell'indice Ut 0,33 mq/mq, incrementata per i soli Ambiti di Trasformazione ATR3, ATR4, ATP5 e ATP7 con il trasferimento di edificabilità di SLP assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi eventuali comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree. Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano. **9.3** La SLP complessiva assegnata all'insieme delle aree esterne ATS1, ATS2 e ATS3 destinate a servizi è trasferita negli Ambiti di Trasformazione ATR3, ATR4 e ATP5 in misura proporzionale alle rispettive SLP di nuova costruzione consentite dall'applicazione dell'Ut di base. La SLP assegnata all'area ATS4 è trasferita nell'ambito di Trasformazione ATP7. In tali ambiti il raggiungimento dell'edificabilità totale originata dall'indice di base e dal trasferimento di edificabilità dalle aree a servizi è obbligatorio. In alternativa alla cessione delle aree a servizi esterne agli ambiti di trasfor-	**Art. 9 Criteri per la perequazione** **9.1** Aree interne agli Ambiti di Trasformazione L'edificabilità di SLP assegnata a ciascun ambito di trasformazione, definita in base all'applicazione alla relativa superficie territoriale dell'indice Ut minimo, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi eventuali comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree. Non partecipano alla ripartizione della capacità volumetrica attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano. **9.2** Aree esterne agli Ambiti di Trasformazione Il Piano dei Servizi individua le aree esterne agli Ambiti di Trasformazione destinate ad attrezzature pubbliche alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una edificabilità legale pari all'Ut di base 0,30 mq/mq. Tale edificabilità è subordinata alla cessione gratuita di dette aree al Comune, ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità attribuita a ciascun ambito dall'Ut di base.. Ove previsto dalle schede d'Ambito, il trasferimento di edificabilità dalle aree a servizi per il raggiungimento dell'edificabilità originata dall'indice Ut minimo è obbligatorio. In alternativa alla cessione delle aree a servizi esterne agli Ambiti di Trasformazione, il Comune potrà accettare il versamento del corrispettivo dell'indennità di esproprio per l'acquisizione di una parte di dette aree nella quantità minima dovuta in base alla scheda d'Ambito. Negli Ambiti di Trasformazione residenziali ATR 1, ATR 2, ATR 3 e ATR 4, fermo restando l'obbligo di cessione di aree a servizi esterne all'ambito nella quantità prescritta dalla scheda d'Ambito per il passaggio dall'indice Ut di base all'indice Ut minimo, per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut mi-

mazione, il Comune potrà accettare il versamento del corrispettivo dell'indennità di esproprio per l'acquisizione di una parte di dette aree nella quantità dovuta in base al suddetto criterio di proporzionalità. E' facoltà del Comune destinare detto corrispettivo all'acquisizione delle aree o alla realizzazione di opere pubbliche.	nimo a 0,30 mq/mq.
Art. 10 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti **10.1** Individuazione dei piani attuativi Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale ovvero tramite Programmi Integrati di Intervento. I piani attuativi, in base a motivazioni tecnicamente documentate al fine di assicurare un migliore assetto urbanistico nell'ambito dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del Documento di Piano, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, possono apportare marginali modificazioni ai perimetri degli ambiti stessi. I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun Ambito, raccolte nell'Allegato 1.	
I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati nell'Appendice 3 ai presenti Criteri.	I piani attuativi dovranno presentare i contenuti minimi elencati in Appendice ai presenti Criteri.
10.2 Modalità di presentazione Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le SLP ovvero le volumetrie che intendono realizzare in base all'applicazione dei presenti Criteri Tecnici per l'Attuazione e segnalando se intendono avvalersi degli indici Ut aggiuntivi ove previsti nelle schede d'ambito dell'Allegato 1. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.	**10.2** Modalità di presentazione Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lett. e) e comma 3 della LR 12/05, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi, di norma, prima della redazione del progetto di un piano o programma attuativo di iniziativa privata, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso. Detta istanza, contenente una prima ipotesi relativa ai pesi insediativi e alle funzioni da insediare, verrà valutata con riferimento all'esigenza di approfondimenti e, in alcuni casi, concertazioni o negoziazioni coerenti con gli obiettivi enunciati nelle schede d'Ambito dell'Allegato 1 e con le finalità proprie del Piano dei Servizi, in particolare al fine di determinare - le specifiche condizioni di applicazione degli indici; - l'ottemperanza della disciplina della perequazione; - le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti, coordinati con il master plan di cui all'art. 8.5.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di novanta giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, la perimetrazione del piano attuativo.	Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, comunicherà agli operatori privati il proprio assenso alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, la cui approvazione nei termini di legge fisserà in via definitiva il perimetro della superficie oggetto del piano, l'indice Ut da applicare, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, e verificherà la fattibilità economica dell'iniziativa.
Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'adeguamento della stessa alle prescrizioni normative vigenti ovvero alla programmazione comunale delle opere di urbanizzazione. In questo caso il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Decorso il termine sopra indicato senza che il Comune abbia formalmente valutato la proposta presentata, il progetto di piano attuativo potrà essere presentato con l'applicazione dell'indice Ut corrispondente alla capacità edificatoria propria assegnata a ciascun ambito, aumentata della capacità aggiuntiva obbligatoria in applicazione del principio della perequazione, secondo le modalità riportate nell'Allegato 1.	**[Parte cassata: la norma ripete la disciplina già dettata dalla legge per il procedimento di adozione e approvazione del piano Attuativo]**
10.3 <u>Piani attuativi vigenti o in itinere</u> Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del presente Documento di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione e che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte, per quanto riguarda le regole, i criteri e i parametri urbanistici, in conformità al PRG in attuazione del quale sono stati approvati, ovvero adeguarsi alla normativa del PGT.	**[Disciplina trasferita nell'art. 12]**
Art. 11 Programmi Integrati di Intervento (PII) Per l'attuazione degli interventi, in sostituzione dei piani attuativi ordinari, potrà essere proposta l'adozione di Programmi Integrati di Intervento nel ri-	

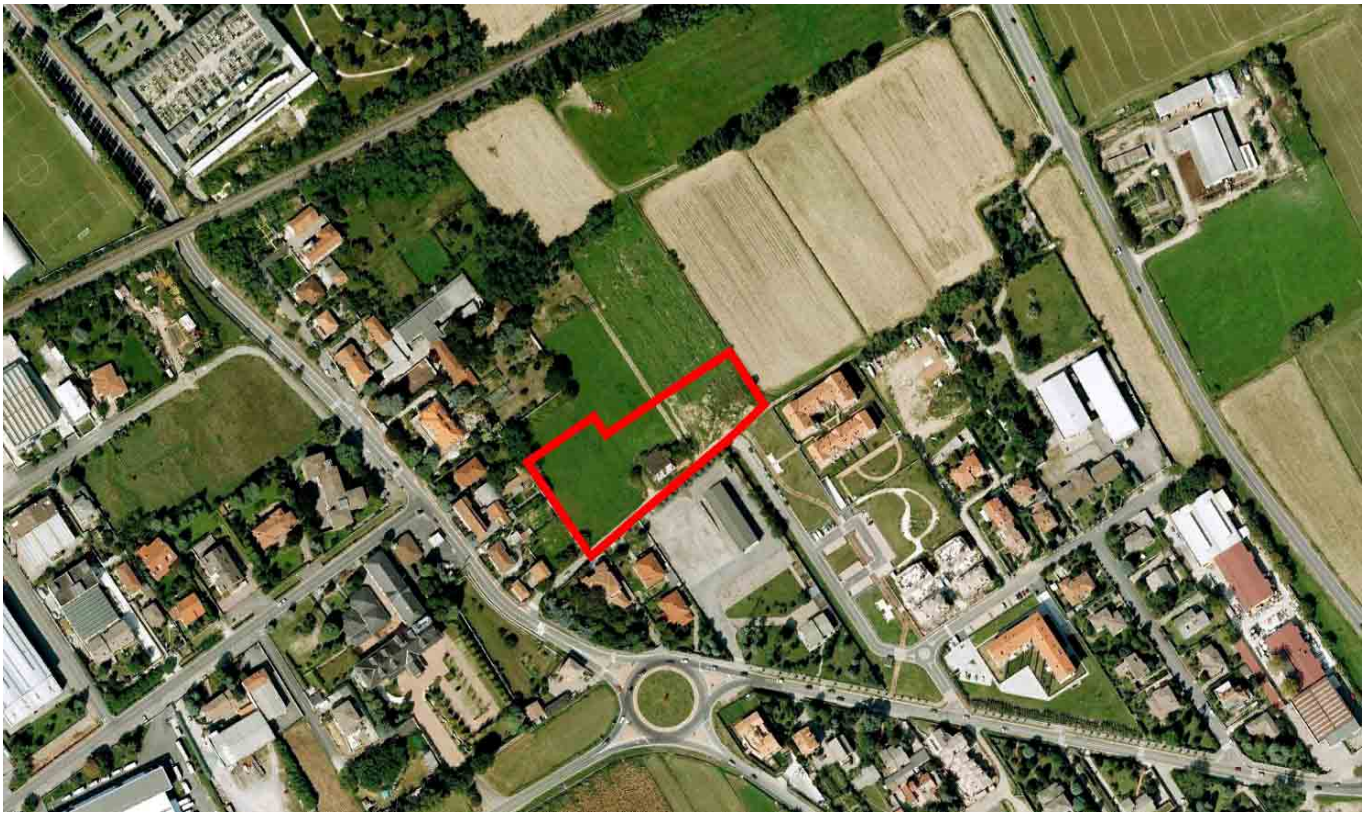
spetto delle seguenti condizioni: - conferma del raggiungimento degli obiettivi già individuati nelle schede d'ambito riportate nell'allegato 1; - individuazione di ulteriori obiettivi pubblici coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche. I PII verranno considerati in variante del Documento di Piano ove, in aggiunta all'edificabilità delle SLP derivanti dall'applicazione dell'indice Ut di base e dall'eventuale trasferimento di SLP da aree a servizi in applicazione del principio della perequazione, sia prevista un'ulteriore edificabilità per ciascun Ambito di Trasformazione, superiore a 0,10 mq/mq della relativa St. Negli Ambiti di Trasformazione a vocazione residenziale, in caso di incremento dell'edificabilità, l'edilizia convenzionata di cui al precedente punto 8.6 deve essere progressivamente aumentata sino a raggiungere il valore corrispondente all'applicazione dell'indice Ut = 0,10 mq/mq alla superficie territoriale dell'ambito. La quota di edilizia convenzionata di cui al paragrafo precedente, può essere ridotta quando parte della stessa consiste in alloggi da cedere in affitto, anche con patto di futura vendita.	
Art. 12 Destinazioni d'uso Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse, riportandole nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione, raccolte nell'Allegato 1. Per la definizione delle destinazioni d'uso, il Documento di Piano assume la classificazione operata dal Piano delle Regole, riportata in appendice al presente articolato (vedi Appendice 1). Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni. Per la compatibilità viabilistica ed ambientale e la contestualità tra le procedure urbanistiche edilizie ed urbanistiche e quelle amministrative e commerciali si applicano le specifiche norme del Piano delle Regole. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale a una accessoria o compatibile, che comporti, o	**La disciplina è trasferita nell'art. 8.3. Al suo posto:** **Art. 12 –** Piani attuativi vigenti o in itinere Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o adottati alla data di adozione del presente Documento di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione e che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte, per quanto riguarda le regole, i criteri e i parametri urbanistici, in conformità al Piano Generale in attuazione del quale sono stati approvati, ovvero adeguarsi alla normativa del PGT.

meno, l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di servizi e spazi pubblici e di interesse pubblico o generale.	
Appendice 1 - classificazione delle destinazioni d'uso	**[Appendice cassata]**
Appendice 2 - definizione dei parametri e degli indici	**[Appendice cassata]**
Appendice 3 - Documentazione a corredo dei piani attuativi	**[Appendice - Documentazione a corredo dei piani attuativi]**
1 Prescrizioni generali Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti. Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento. Nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente.	**1 Prescrizioni generali** Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti. Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento. Nei casi in cui il piano attuativo preveda edifici o attività che costituiscono una sorgente sonora che possa disturbare ricettori sensibili, ovvero preveda edifici che costituiscono ricettori sensibili ubicati in prossimità di sorgenti sonore disturbanti, deve essere presentata la relazione previsionale di impatto ovvero di clima acustico redatta secondo le indicazioni della L.R. 13/2001, della DGR 08/03/2002 n. 7/8313 e, in ogni caso, della normativa regionale vigente. Tutti i Piani Attuativi devono prevedere l'osservanza delle leggi e disposizioni statali e regionali in materia d'inquinamento luminoso.
Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali. Per le proposte di Programma Integrato di Intervento la documentazione minima deve inoltre essere integrata con quanto prescritto dal Titolo VI, Capo I Disciplina dei programmi integrati di intervento) della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.	
2 Piani attuativi in aree libere a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano. b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'indivi-	

duazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse. c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà. d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento. e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere. f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica. g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione. **3 Piani attuativi in aree edificate** a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano. b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;. c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà. d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500. e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.	

f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia. g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica. h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500. i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione. l) Nel caso in cui l'area o parte dell'area oggetto di piano attuativo abbia ospitato attività manifatturiere industriali o artigianali, deve essere prodotta l'indagine preliminare del sito con indicazione delle attività svolte, ricostruendo i cicli produttivi e l'elenco delle materie prime impiegate. Dovranno essere individuati i luoghi di potenziale pericolo con particolare riferimento a strutture o impianti interrati che possano aver dato luogo a inquinamento del suolo, al fine di valutare la necessità di procedere a un progetto di bonifica ai sensi del DM 471/1999.	
Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione	**Allegato 1 - Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 1
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE



1.1. Stato attuale

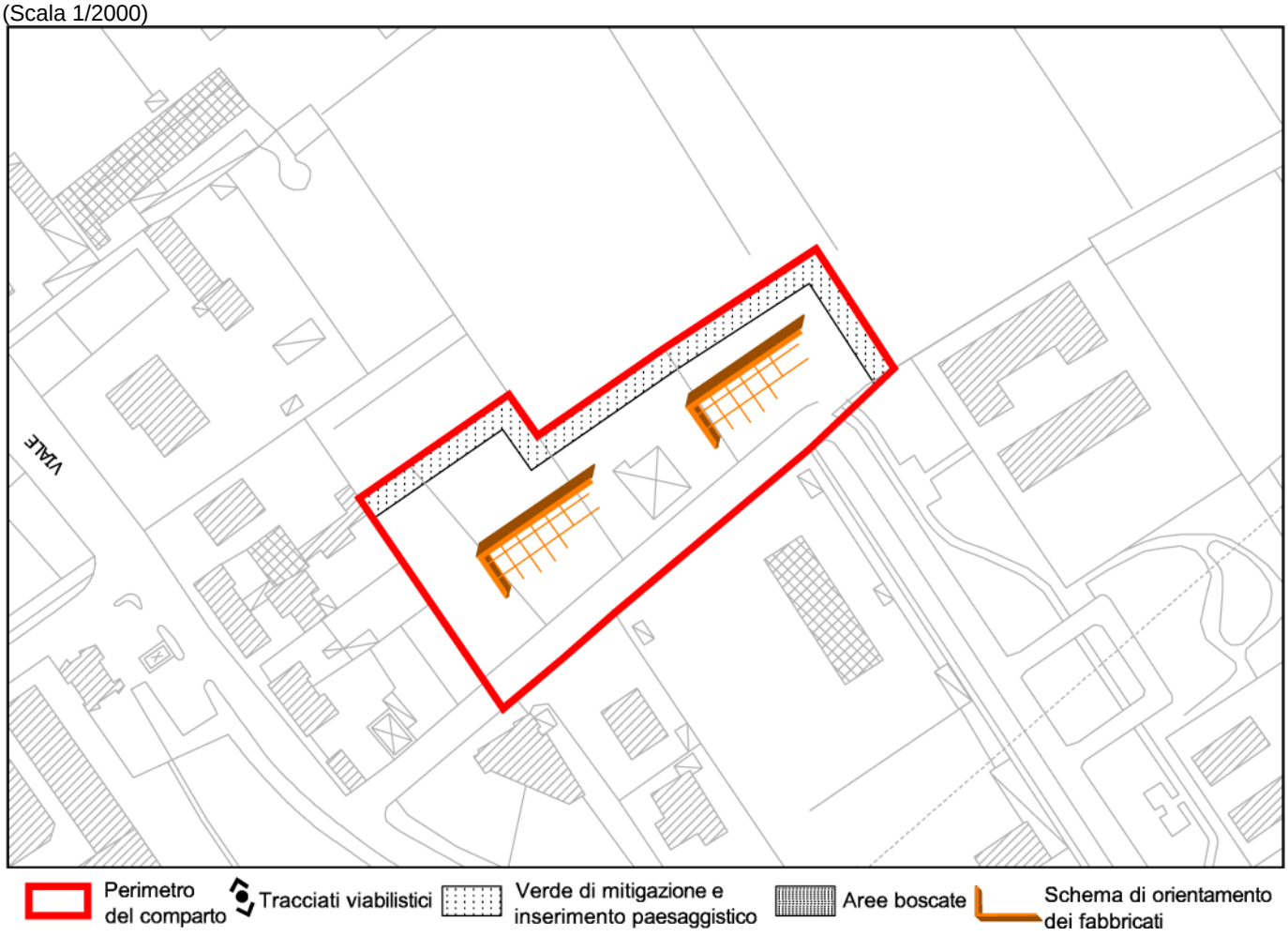
Il comparto confina per il lato nord ed est con terreni agricoli, delimitati dalla ferrovia Milano-Novara e dalla strada provinciale 172; per il lato ovest confina con un tessuto residenziale a bassa densità, mentre per il lato sud con un'area a destinazione produttiva. Al margine est e sud confina con un ramo terziario del Villoresi (1 Settimo).
L'ambito è quasi totalmente libero da edificazioni, e risulta interessato dalla presenza di una tettoia a carattere precario con una superficie coperta di circa 220 mq.
Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto destinato ad edilizia economica popolare (lotto CIMEP 2PG5), attuato solo per la porzione a sud e con una capacità edificatoria residua di 9.750 mc. Il PGT 2011 ha confermato tale classificazione.

1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Modalità attuative da ricondurre alla normativa generale degli Ambiti di Trasformazione con destinazione d'uso residenziale (ATR 1-4): Piano Attuativo in applicazione della disciplina della perequazione.
1.2.2 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
1.2.3 Integrare nella città costruita il paesaggio e le alberature della campagna.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
* le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 1		
Superficie territoriale	mq	8.020
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	2.406
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	361
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.203
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	2.767
SLP massima	mq	3.569

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo.
Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all'interno dell'ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri
Rc = 40%
H = m 12,5

2.3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.
Il Piano Attuativo verificherà l'osservanza delle fasce di rispetto del canale terziario Villoresi (1 Settimo).
Per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità, fermo restando l'obbligo di cessione di aree a servizi esterne all'ambito nella quantità sopra evidenziata, derivante dalla disciplina della perequazione per il passaggio dall'indice Ut di base all'indice Ut minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 2
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

1.1 Stato attuale

L'area è situata al margine nord dell'abitato di Pregnana: confina a nord con appezzamenti agricoli e per i restanti lati con un tessuto residenziale a bassa densità caratterizzato da villette e case a schiera con due piani fuori terra.
L'ambito è gravato dall'attraversamento di un elettrodotto di 220 KV.
Già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto (C4) assoggettato a pianificazione attuativa, è stata confermata come ambito di trasformazione dal PGT 2011. La previsione non è stata attuata a causa della pluralità di proprietari, e in particolare per la presenza di lotti interessati dal vincolo da elettrodotto.

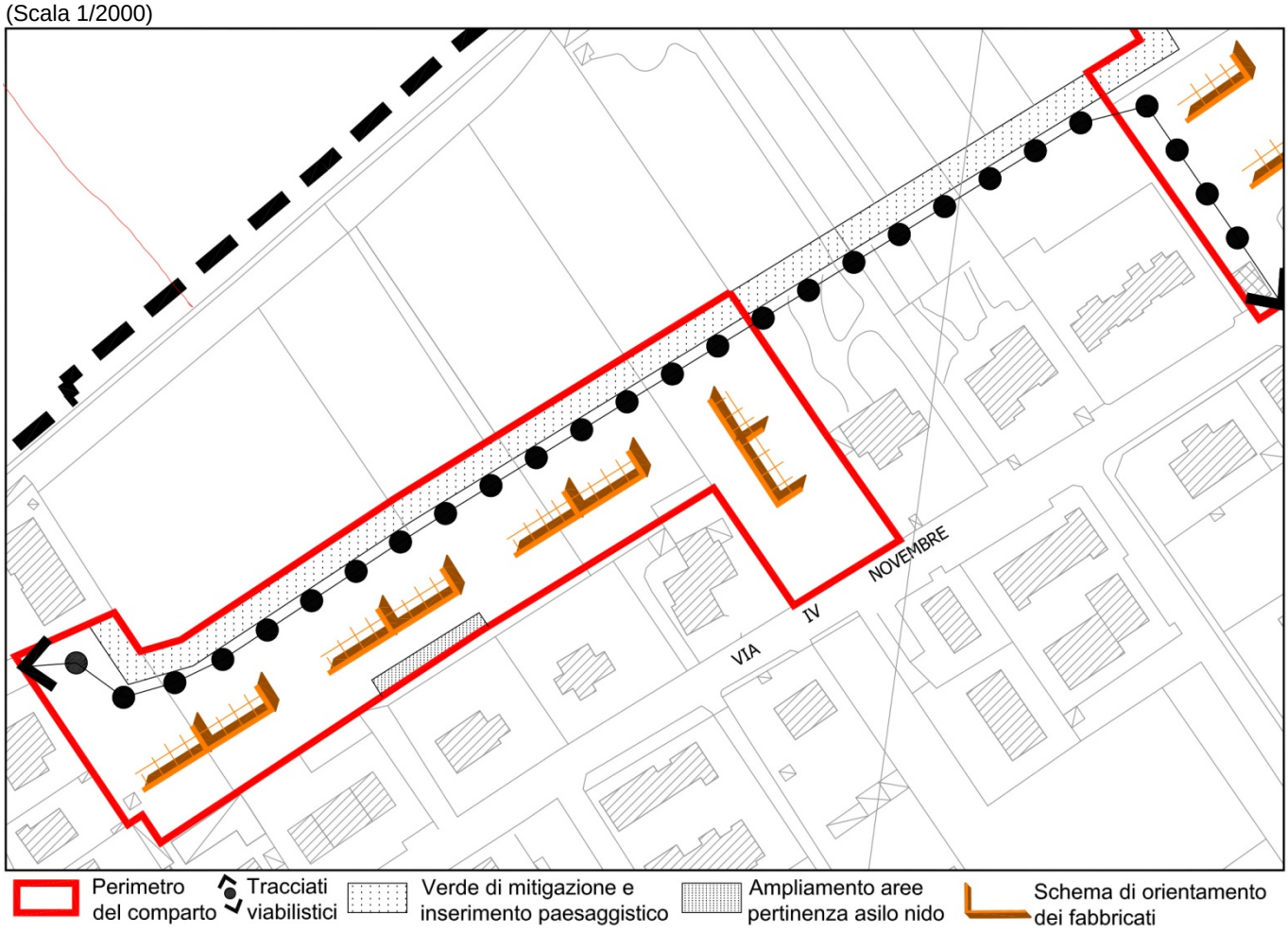
1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo in nuovo margine urbano.
1.2.2 Prevedere una zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico costituita da una fascia arboreo-arbustiva verso la campagna di almeno 10 m di larghezza, ai margini del "varco" previsto dal PTCP.

Si segnala che la presenza dell'elettrodotto nella porzione est del comparto comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.
Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prestata particolare attenzione alla ridefinizione del margine urbano, allo scopo di riqualificare e ricomporre i fronti costruiti, coerentemente con l'obiettivo 04 del PTCP di "Compattazione della forma urbana", contribuendo in tal modo alla qualificazione del contesto. Allo scopo è necessario operare attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e curare l'inserimento paesistico ambientale degli interventi.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
* le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 2		
Superficie territoriale	mq	11.700
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	3.510
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	527
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.755
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	4.037
SLP massima	mq	5.207

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo.
Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all'interno dell'ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri
Rc = 40%
H = m 12,5

2.3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata o pubblica. E' obbligatoria la realizzazione della zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico costituita dalla fascia arboreo-arbustiva verso la campagna di almeno 10 m di larghezza, ai margini del "varco" previsto dal PTCP. Entro il perimetro del Piano Attuativo si dovrà prevedere un'area di cessione per garantire un possibile ampliamento dell'area di pertinenza dell'Asilo Nido di via IV novembre.
Per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità, fermo restando l'obbligo di cessione di aree a servizi esterne all'ambito nella quantità sopra evidenziata, derivante dalla disciplina della perequazione per il passaggio dall'indice Ut di base all'indice Ut minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 3
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

1.1 Stato attuale

Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto assoggettato a pianificazione attuativa a destinazione residenziale per la porzione a nord, mentre per la parte a sud la destinazione riconosciuta dal PRG era produttiva.
Il comparto, posto a nord dell'abitato di Pregnana, confina per il lato est con la via Villoresi e la ferrovia Milano-Domodossola, per il lato sud con la via 4 Novembre e il tessuto residenziale a bassa densità, mentre per i restanti lati si affaccia sulla campagna tra Pregnana e Vanzago.
L'area, che confina con un ambito destinato a nuovi servizi colllocato tra gli ATR 2 e 3, è interessata dalla presenza di un fabbricato industriale dismesso da tempo e in condizioni di avanzata fatiscenza con una superficie coperta di circa 2.400 mq.

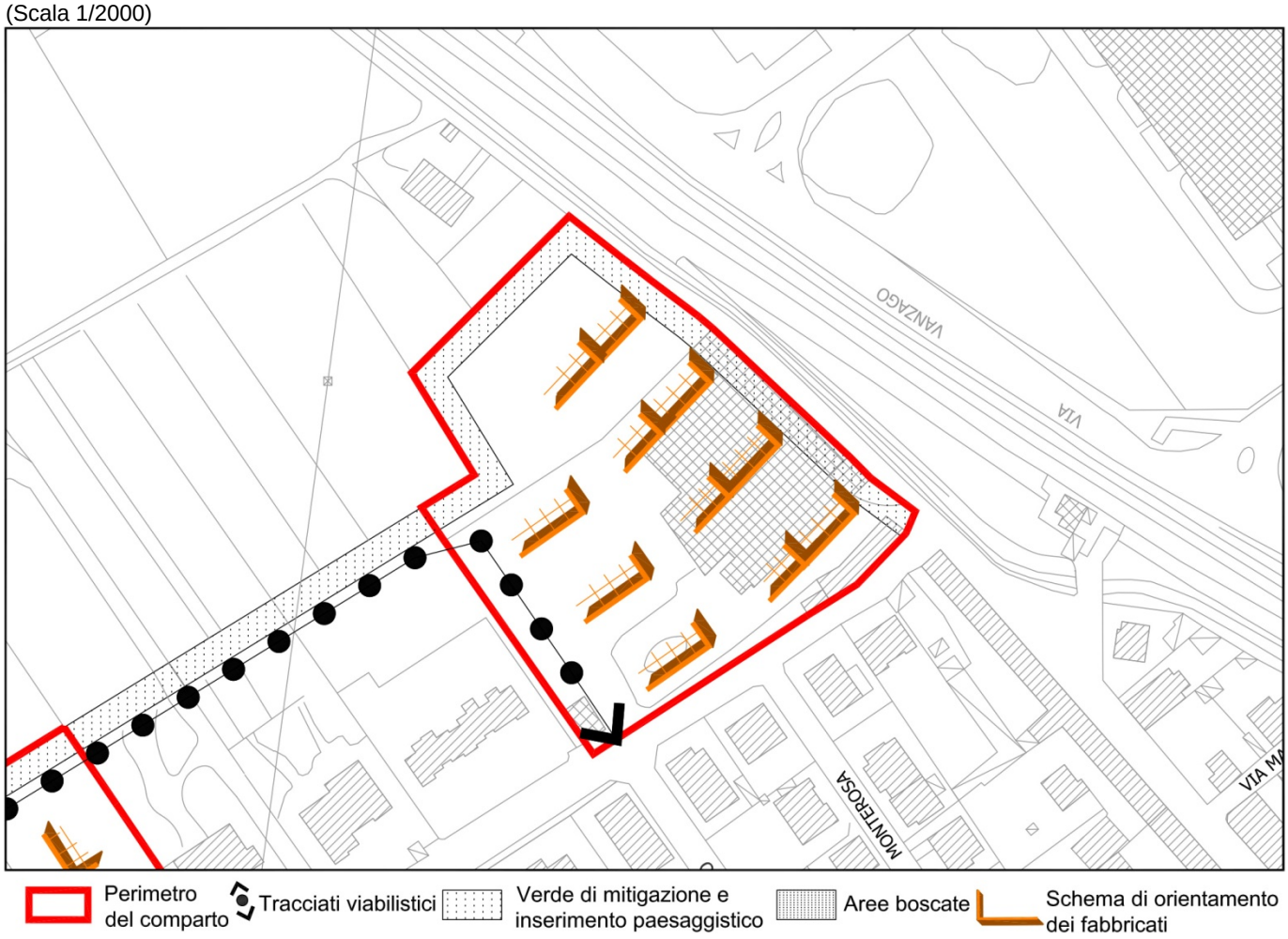
1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso lo spazio aperto.
1.2.2 Sviluppare risorse da destinare all'acquisizione di aree per servizi.
1.2.3 Valutare l'opportunità di realizzare nell'ambito dell'intervento, una sede per attività di vita associata.

Nella redazione del piano attuativo dovrà essere prestata particolare attenzione alla ridefinizione del margine urbano, allo scopo di riqualificare e ricomporre i fronti costruiti, coerentemente con l'obiettivo 04 del PTCP di "Compattazione della forma urbana", contribuendo in tal modo alla qualificazione del contesto. Allo scopo è necessario operare attraverso la ridefinizione del rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e curare l'inserimento paesistico ambientale degli interventi.
Il Piano dovrà inoltre prevedere adeguate misure di mitigazione per la presenza lungo il lato nord/est della linea ferroviaria.
A titolo indicativo la zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico sarà costituita da una fascia arboreo-arbustiva di almeno 20 m di larghezza.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1, Gf 2.2 e Gf 2.3);
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
* le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 3		
Superficie territoriale	mq	11.600
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	3.480
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	522
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.740
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	4.002
SLP massima	mq	5.162

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo.
Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all'interno dell'ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri

Rc = 40%
H = m 12,5

2.3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata o pubblica. E' obbligatoria la predisposizione di uno studio del clima acustico e la realizzazione della zona di mitigazione ed inserimento paesaggistico costituita dalla fascia arboreo-arbustiva verso la campagna di almeno 10 m di larghezza, ai margini del "varco" previsto dal PTCP. Il Piano Attuativo, sulla scorta di un rilievo strumentale del terreno, verificherà che l'ampiezza del varco non sia inferiore di m 100,00.
Il Piano Attuativo verificherà l'osservanza delle fasce di rispetto del canale secondario Villoresi (Derivatore Valle Olona).
Per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità, fermo restando l'obbligo di cessione di aree a servizi esterne all'ambito nella quantità sopra evidenziata, derivante dalla disciplina della perequazione per il passaggio dall'indice Ut di base all'indice Ut minimo, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 4
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

1.1 Stato attuale

Si tratta di un'area già destinata all'edificazione dal PRG del 2000 attraverso l'individuazione di un comparto a destinazione produttiva, successivamente destinato a residenza dal PGT del 2011

Il comparto, inserito in un contesto residenziale, confina a nord con l'ambito di trasformazione ATR1 e la strada privata Lucania e ad est con le aree pubbliche della parte già realizzata del lotto CIMEP 2PG5.

L'area, prevalentemente libera, risulta interessata dalla presenza di un capannone industriale con una superficie coperta di circa 530 mq.

1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Completare e qualificare il tessuto urbano della parte settentrionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte verso la via privata Lucania.
1.2.2 Riconvertire funzionalmente un comparto produttivo inserito in un contesto residenziale.
1.2.3 Sviluppare risorse da destinare all'acquisizione di aree per servizi.

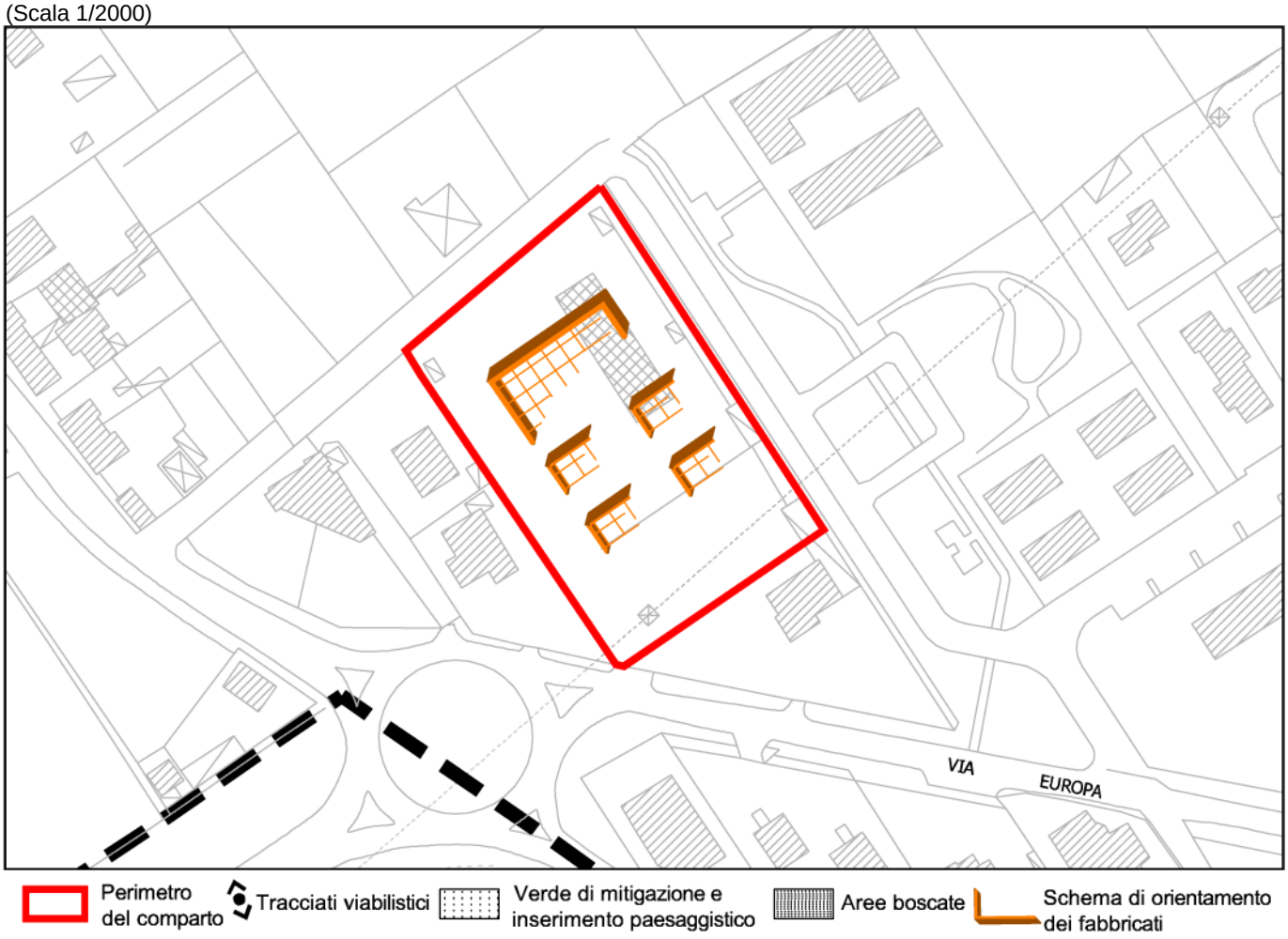
1.3. Indicazioni particolari

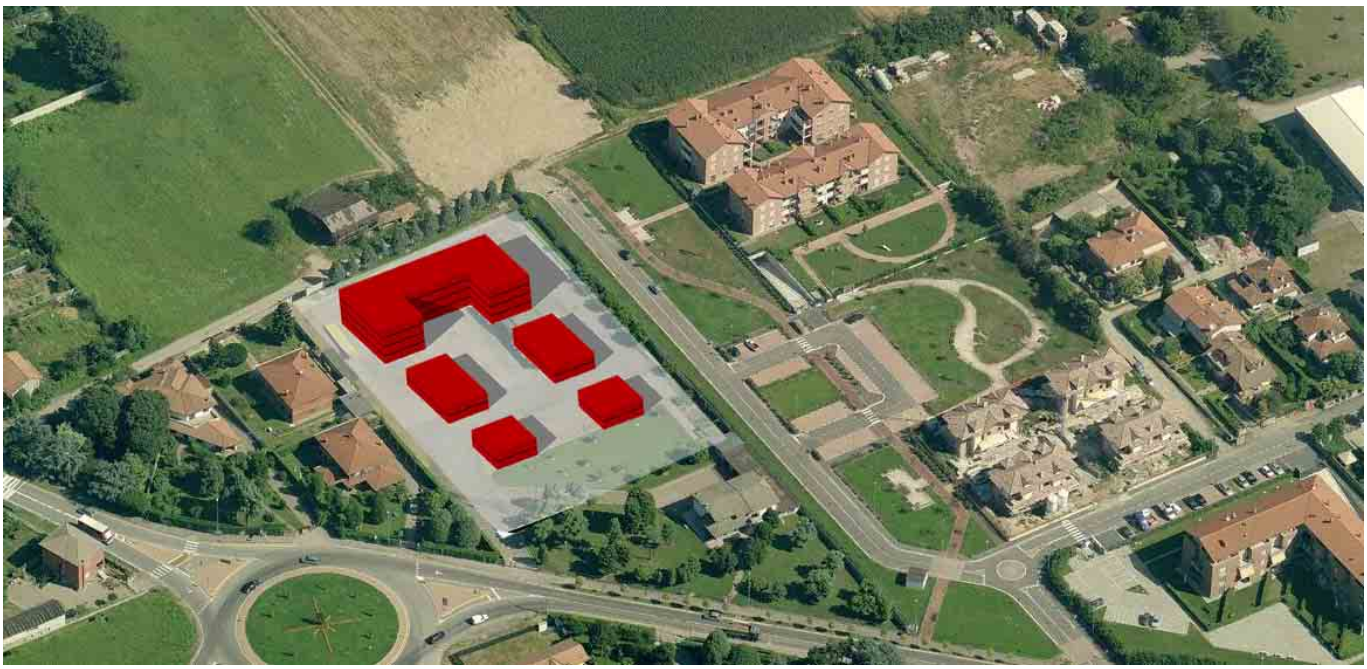
Si segnala la presenza dell'elettrodotto nella porzione sud del comparto, che comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.

Nella redazione del piano attuativo si dovrà tenere conto del contesto determinato dagli interventi di attuazione dell'ambito ATR 1, con attenzione, per quanto riguarda le altezze, alla vicinanza con gli edifici ad ovest, caratterizzati da tipologie a bassa densità.

1.5 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/2000)





SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è costituita dalla residenza (Gruppo funzionale Gf1).
Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Artigianato di servizio - Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Sono espressamente escluse:

* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1 e Gf 2.2 e Gf 2.3);
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
* le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATR 4		
Superficie territoriale	mq	7.900
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	2.370
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	356
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.185
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	2.726
SLP massima	mq	3.516

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo.
Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all'interno dell'ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri
Rc = 40%
H = m 12,5

2.3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.
Per consentire la realizzazione di tipologie edilizie a bassa densità, fermo restando l'obbligo di cessione di aree a servizi esterne all'ambito nella quantità sopra evidenziata, il Piano Attuativo potrà prevedere una riduzione dell'Ut minimo a 0,30 mq/mq di St.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 5
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

1.1 Stato attuale

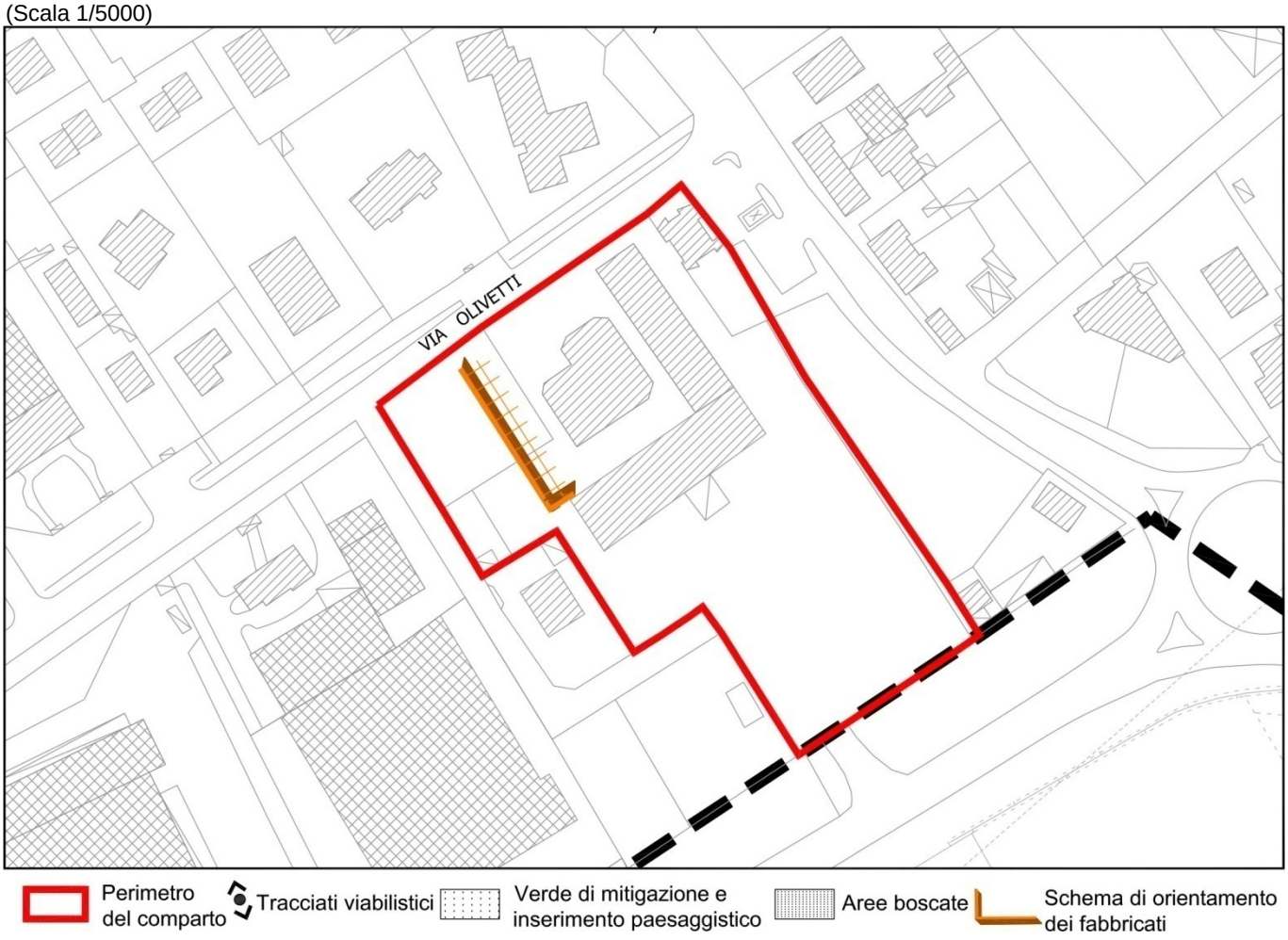
Si tratta dell'area edificata situata a sud del territorio di Pregnana a sud della via Olivetti, oggetto di istanza per il potenziamento dell'attività ricettiva esistente.
Il comparto presenta una conformazione regolare con edificazione consolidata lungo il margine stradale a settentrione, e infrastrutture per la mobilità a levante e nel margine meridionale.

1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Consolidare l'attività ricettiva esistente
1.2.2 Sviluppare risorse da destinare all'acquisizione di aree per servizi.
1.2.3 Adeguare la dotazione di aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/5000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:
* la residenza (Gruppo funzionale Gf 1);
* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali (gruppi funzionali Gf 2.1, Gf 2.2 e Gf 2.3);
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 4), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
* le attività di distribuzione di carburante per autotrazione (Gruppo funzionale Gf 2.6).

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATP 5		
Superficie territoriale	mq	12.750
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	3.825
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	574
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	1.913
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	4.399
SLP massima		5.674

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo.
Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all'interno dell'ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri
Rc = 40%
H = m 12,5

2.3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un unico piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.
Il Piano Attuativo verificherà l'osservanza delle fasce di rispetto del canale terziario Villoresi (1 Settimo).

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 6 – AREA EX AGIP
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

1.1 Stato attuale

Si tratta di un area produttiva dismessa situata in un comparto interamente produttivo posto a est dell'abitato di Pregnana al di là della ferrovia Milano-Domodossola e confinante in parte, per il lato orientale, con le aree destinate al PLIS del basso Olona.
L'area si presenta quasi totalmente libera da edificazioni ad eccezione di tre grossi serbatoi collocati nella parte meridionale dell'ambito.

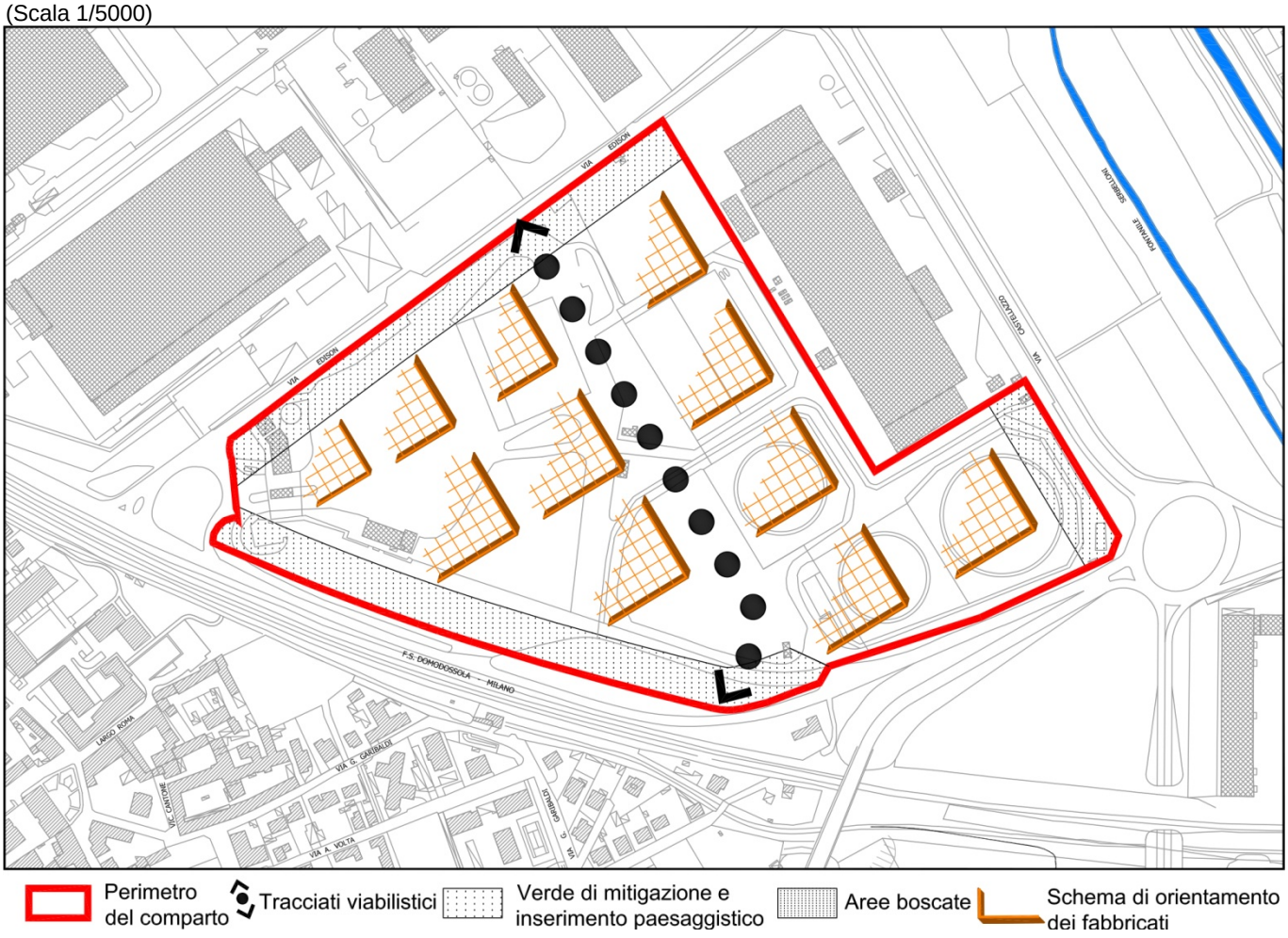
1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Completare il tessuto produttivo riservando appositi spazi al trasferimento delle attività presenti nel territorio comunale, distribuite nel tessuto edilizio residenziale e con questo incompatibili.
1.2.2 Promuovere l'insediamento di funzioni eccellenti nell'ambito della produzione.

Si segnala che la precondizione ad ogni tipo di utilizzo del comparto è la bonifica delle aree, realizzabile anche per parti in funzione dell'articolazione dell'ambito in più Piani Attuativi.

1.3 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/5000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) e le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:

* la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione.
* Le strutture commerciali di vendita di generi alimentari con SV maggiore di 400 mq, e quelle di vendita di generi non alimentari con SV maggiore di 1.500 mq.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda anche quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATP 6		
Superficie territoriale	mq	136.870
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	41.061
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	0,045
SLP da Ut aggiuntivo	mq	6159
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	20.531
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,345
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,445
SLP minima	mq	47.220
SLP massima	mq	60.907

(1) Disciplina della perequazione: all'esterno dell'ambito di trasformazione deve essere ceduta al Comune la superficie a servizi che genera la SLP derivante dall'applicazione dell'indice Ut aggiuntivo.
Tale superficie in cessione è aggiuntiva rispetto a quella da reperire all'interno dell'ambito nella quantità minima prescritta dal Piano dei Servizi.

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri

Rc = 60%
H = m 30

2.3. Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un uno o più piani attuativi di iniziativa privata o pubblica, secondo quanto di seguito specificato:

a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 4
b) Superficie minima di ciascun comparto: mq 20.000

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP 7 – AREA EX BULL
SEZIONE 1
STATO ATTUALE, OBIETTIVI DI INTERVENTO, INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

1.1 Stato attuale

Si tratta dell'area parzialmente edificata situata a sud del territorio di Pregnana tra la linea ferroviaria Milano-Novara e la linea ad alta velocità Milano-Torino; l'area risulta già impegnata parzialmente dagli edifici della ex Bull (già Olivetti e Honeywell).
Nell'area a nord della ferrovia prospettante gli edifici esistenti è stato realizzato il Programma Integrato d'Intervento relativo all'area della stazione.

1.2. Obiettivi di intervento

1.2.1 Promuovere la realizzazione e il consolidamento di un polo produttivo.
1.2.2 Completare e qualificare il tessuto produttivo della parte meridionale di Pregnana costruendo un nuovo fronte nord verso la stazione ferroviaria.
1.2.3 Realizzare un collegamento di valore urbano tra le aree a nord e a sud del tracciato ferroviario.

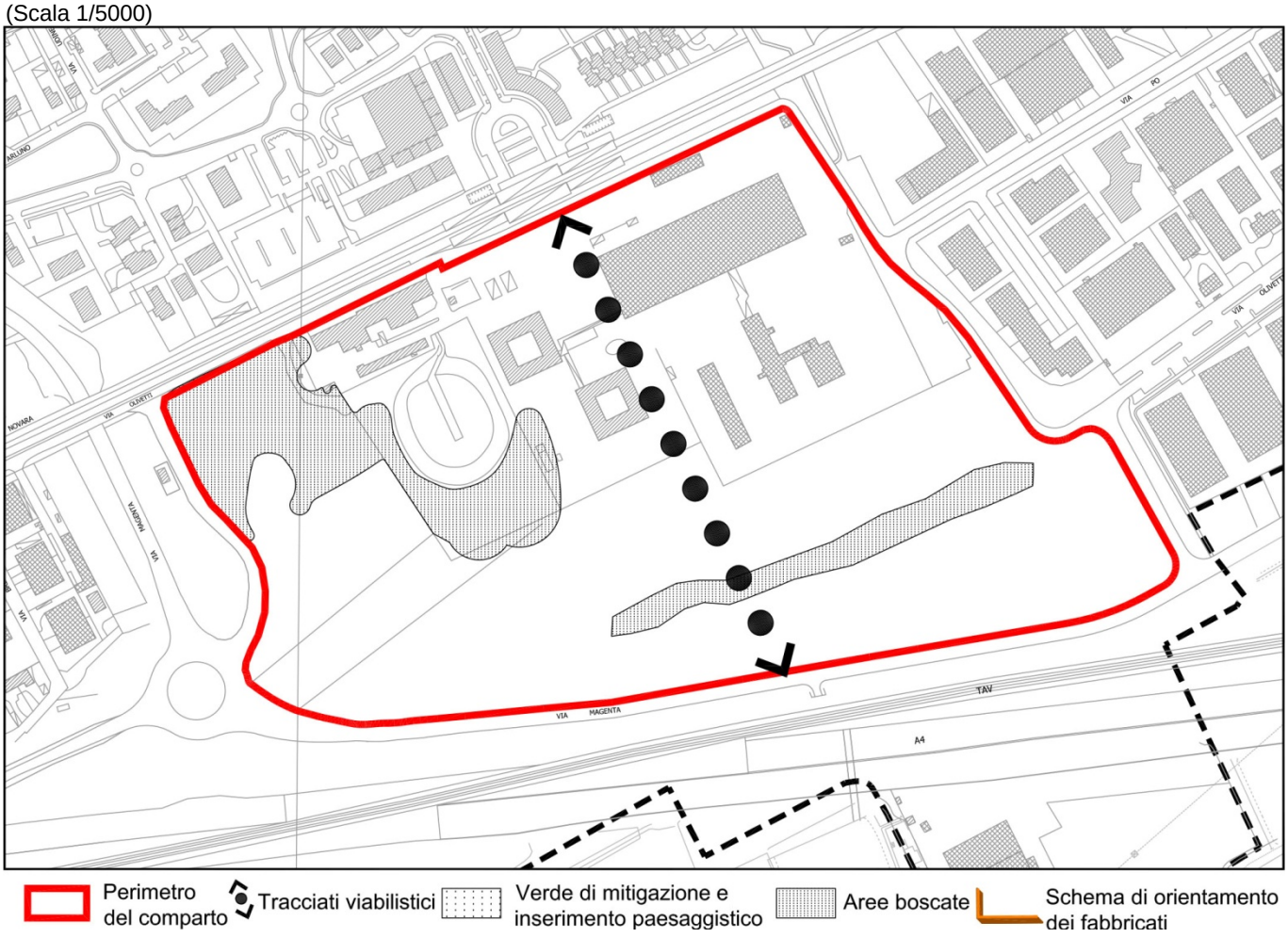
1.3 Indicazioni particolari

Si segnala la presenza dell'elettrodotto nella porzione ovest del comparto, che comporterà le misurazioni del campo elettromagnetico al fine di determinare le fasce di rispetto.
Inoltre si dovrà tenere conto della presenza delle aree boscate da salvaguardare.

Particolare cura dovrà essere posta alla definizione dei fronti sulla via Magenta e Olivetti.

1.4 - Distribuzione indicativa

(Scala 1/5000)



SEZIONE 2 – INDICAZIONI PER L'ATTUAZIONE DI VALORE PRESCRITTIVO

2.1. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è l'attività del settore secondario (Gruppo funzionale Gf 2) e le destinazioni compatibili sono l'attività terziaria (Gruppo funzionale Gf 3).

Le destinazioni escluse sono:
* la residenza (Gruppo funzionale Gf 1), con la sola eccezione della residenza pertinenziale, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva
* l'attività agricola (Gruppo funzionale Gf 6), transitoriamente ammessa sino all'attuazione degli interventi di trasformazione;
* L'attività logistica (Gruppo funzionale Gf 2.3);
* Le strutture commerciali con SV maggiore di 400 mq.

Per la disciplina del commercio e delle altre attività a questo assimilabili si rimanda anche a quanto disposto nel "Piano per le attività commerciali e assimilate" allegato al Piano delle Regole.

2.2 Capacità edificatoria

2.2.1 Indici e SLP

ATP 7		
Superficie territoriale	mq	190.610
Indice di Utilizzazione Ut di base	mq/mq	0,30
SLP da Ut di base	mq	57.183
Indice di Utilizzazione Ut aggiuntivo	mq/mq	-
SLP da Ut aggiuntivo	mq	-
Superficie a servizi da acquisire all'esterno dell'ambito (1)	mq	-
Indice di Utilizzazione Ut minimo	mq/mq	0,30
Indice di Utilizzazione Ut massimo	mq/mq	0,40
SLP minima	mq	55.800
SLP massima	mq	74.400

I dati sopra riportati hanno valore indicativo. La misura corretta va effettuata in sede di presentazione del piano attuativo sulla base del rilievo del terreno.

2.2.2 Altri parametri
Rc = 60%
H = m 30

2.3 Pianificazione attuativa

La realizzazione degli interventi all'interno dell'ambito è subordinata all'approvazione di un uno o più piani attuativi di iniziativa privata o pubblica, secondo quanto di seguito specificato:
a) Numero massimo di comparti di piano attuativo: 4
b) Superficie Territoriale minima di ciascun comparto: mq 20.000.
Il Piano Attuativo terrà conto:
- delle fasce di rispetto dei reticoli idrici, "minore" e del Consorzio Est Ticino-Villoresi;
- dell'esistente'edificio dei laboratori considerandolo meritevole di conservazione (art. 27.2 delle NTA del Piano delle Regole).
Ai fini della realizzazione di un parco urbano attrezzato con impianti sportivi polifunzionali, che conservi e valorizzi l'estensione delle aree boscate esistenti, si prescrive che la superficie fondiaria Sf si localizzi nella parte già edificata e non superi il limite del 50% della Superficie Territoriale St.

Edificabilità degli Ambiti di trasformazione e delle aree a servizi da cedere al Comune, espressa in mq di SLP

Ambiti edificabili (aree di atterraggio)	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP)				ST delle aree di decollo da acquisire
		da Ut di base: 0,30	da Ut aggiuntivo (1): 0,045	da Ut minimo: 0,345	da Ut massimo (2): 0,445	
ATR 1	8.020	2.406	361	2.767	3.569	1.203
ATR 2	11.700	3.510	527	4.037	5.207	1.755
ATR 3	11.600	3.480	522	4.002	5.162	1.740
ATR 4	7.900	2.370	356	2.726	3.516	1.185
ATP 5	12.750	3.825	574	4.399	5.674	1.913
ATP 6 (AGIP)	136.870	41.061	6.159	47.220	60.907	20.531
ATP 7 (BULL)	186.000	55.800	-	-	74.400	
Totale	374.840	112.452	8.499	65.151	158.435	28.327

(1) L'indice Ut aggiuntivo è obbligatorio, e determina l'indice Ut minimo raggiungibile con la cessione di aree a servizi.

(2) Il passaggio dall'Ut minimo obbligatorio all'Ut massimo (+ 0,10 mq/mq) è facoltativo ed è correlato agli esiti della contrattazione.

Ambiti a servizi (aree di decollo)	St (mq)	Edificabilità (mq di SLP) da Ut di base: 0,30
ATS 1	6.640	1.992
ATS 2	1.100	330
ATS 3	675	203
ATS 4	11.700	3.510
ATS 5	3.300	990
ATS 6	3.475	1.043
Totale	26.890	8.068

Nota bene: con l'Ut di base ipotizzato, 0,30 mq/mq uguale per le aree di decollo e quelle di atterraggio, l'intera edificabilità assegnata alle aree a servizi in applicazione dell'indice Ut unico 0,30 mq/mq (mq 8.068 di SLP) può realizzarsi negli ATR e negli ATP (aree di atterraggio).

Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale ATR 1-4	
SLP totale massima ammessa (mq):	17.454
V totale massimo ammesso (mc):	52.362
Nuovi abitanti teorici (135 mc/ab.):	349

4.2 Piano delle Regole – Norme Tecniche di Attuazione

Titolo I – Disposizioni generali
Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole
Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT
Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi
Art. 4 Destinazioni d'uso
Art. 5 Aree di pertinenza
Art. 6 Parcheggi di pertinenza
Art. 7 Definizione degli interventi edilizi
Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole
Art. 9 Documentazione a corredo dei Piani Attuativi e degli atti di programmazione negoziata
Art. 10 Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

Titolo II – Disciplina delle aree
Art. 11 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone
Art. 12 Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato
Art. 13 Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali
Art. 14 Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico
Art. 15 Zona B residenziale esistente e di completamento
Art. 16 Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo: norme generali
Art. 17 Zona destinata a servizi pubblici e tecnologici
Art. 18 Tutela e sviluppo del verde
Art. 19 Zona E - Aree destinate all'agricoltura
Art. 20 Parchi sovracomunali e regionali
Art. 21 Zone di rispetto e aree non soggette a trasformazione urbanistica

TITOLO III - Disciplina per specifiche destinazioni d'uso
Art. 22 Attività commerciali e zone non soggette a trasformazione
Art. 23 Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo
Art. 24 Impianti per la distribuzione del carburante e di servizio per gli autoveicoli

TITOLO IV – Norme di tutela ambientale e paesaggistica

Art. 25 Reticolo idrico minore
Art. 26 Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici
Art. 27 Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione

TITOLO V - Disposizioni particolari
Art. 28 Piani attuativi vigenti
Art. 29 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole
Art. 30 Attività estrattive
Art. 31 Edifici condonati
Art. 32 Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi
Art. 33 Norma transitoria di coordinamento con il Documento di Piano
Art. 34 Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato

Titolo I – Disposizioni generali

Art. 1 - Contenuto e finalità del Piano delle Regole

1.1

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

* gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
* le aree destinate all'agricoltura;
* le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
* le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

1.2

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

In caso di difformità fra gli elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono nell'ordine:

a) le Norme Tecniche di Attuazione;
b) le tavole di azzonamento (RP01 ed RP02);
c) nell'ambito degli elaborati di cui alla lettera b): gli elaborati grafici di maggior dettaglio;
d) gli altri elaborati grafici e la Relazione Illustrativa, con valore di analisi e di indirizzo.

In caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Regolamenti e nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specializzazione. **1.3** L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa. **1.4** Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti: · Relazione generale · Norme Tecniche di attuazione · Elaborati grafici: · Tav. RA.01: Destinazioni d'uso, altezza degli edifici, densità fondiarie e rapporti di copertura · Tav. RA.02: Distribuzione delle attività economiche · Tav. RA.03: Aree agricole coltivate per conduzione aziendale · Tav. RP.01: Carta della disciplina delle aree · Tav. RP.02: Disciplina degli interventi sugli edifici dei nuclei storici **1.5** Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli specifici elaborati del Documento di Piano.	
Art. 2 - Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi). In particolare si rimanda ai Criteri di attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.	
Art. 3 - Definizione dei parametri e degli indici edilizi L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive. **3.1**	

St (mq) - Superficie territoriale
Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

3.2

Sf (mq) - Superficie fondiaria
E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3.3

SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento
Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili.
Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.
Saranno computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, ovvero siano oggettivamente preordinate all'agibilità, pur non avendone in progetto tutti i requisiti formali, potendosi questi conseguire con semplici interventi, successivamente operabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).
Per gli interventi in zone A e B si considera SLP la superficie di pavimento dei "rustici" di origine agricola, per le parti comprese entro il profilo ideale determinato dalla struttura portante verticale, ancorché solo parzialmente delimitate da murature perimetrali (tettoie) o non stabilmente accessibili con scale fisse (fienili).

3.3.1

Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:
a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio;

b) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito; c) le superfici degli spazi destinati al ricovero delle autovetture previsti dalle leggi e dalle norme vigenti; nelle nuove costruzioni l'altezza interna netta non deve essere superiore a m 2,40 ovvero a misura superiore imposta da specifiche normative o particolari e documentate esigenze; d) la superficie di un singolo locale di proprietà condominiale destinato a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, di superficie netta massima di mq 15 ogni 400 mq di SLP o loro frazioni; nelle nuove costruzioni detti locali non dovranno possedere le caratteristiche previste dal Regolamento d'Igiene per i locali abitabili; e) le superfici dei volumi tecnici a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso; f) le superfici comprese nelle murature perimetrali in applicazione di leggi e normative sul risparmio energetico. Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani la cui superficie viene computata nella SLP, non possono esserne detratte.	
3.3.2 Per gli insediamenti residenziali o prevalentemente residenziali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1, sono escluse dal calcolo della SLP: - le superfici dei locali destinati a cantina compresi al piano interrato o seminterrato entro la sagoma degli edifici costituiti da una o due unità immobiliari, ivi compresi gli edifici connotati da tipologia a schiera, ovvero le superfici delle cantine di pertinenza di ciascuna delle singole unità immobiliari comprese al piano interrato o seminterrato di edifici costituiti da più di due unità immobiliari; - le superfici delle scale e degli impianti di risalita e sollevamento e quelle dei pianerottoli di sbarco o dei disimpegni di distribuzione tra le unità immobiliari ai diversi piani negli edifici residenziali pluripiano comprendenti più unità immobiliari catastalmente distinte, con espressa esclusione del-	

le scale interne alle unità immobiliari.	
3.3.3 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1, sono escluse dal calcolo della SLP: - le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione; - le superfici dei serbatoi esterni per lo stoccaggio di prodotti industriali; - le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato; - depositi o magazzini realizzati al piano interrato di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici e non costituiscano unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.	
3.3.4 - Sottotetti I locali realizzati in sottotetto e direttamente collegati con scale fisse alla sottostante unità immobiliare devono essere in possesso dei requisiti di altezza, illuminazione e areazione previsti dal Regolamento d'Igiene per gli spazi di abitazione, o per quelli accessori o di servizio. Ai fini del calcolo della SLP ammessa non vengono conteggiate: a) le superfici degli ambienti realizzati in sottotetto non autonomamente accessibili con scale fisse da una singola unità immobiliare; b) le superfici degli ambienti realizzati in sottotetto, quando ricorrano i seguenti requisiti: - sagoma interna della sezione trasversale del vano sottotetto contenuta entro la sagoma virtuale determinata da due piani inclinati con pendenza del 60% intersecanti le murature perimetrali all'altezza di m 0,50 dal pavimento, con espresso divieto di prevedere la formazione di timpani impostati sui lati più lunghi del corpo di fabbrica; - finestre, abbaini, lucernari o altri dispositivi per l'illuminazione e/o l'areazione naturale con superficie inferiore a 1/50 di quella del locale, ovvero adeguate a prescrizioni del Regolamento d'Igiene, computando nella superficie del locale la parte con altezza interna netta maggiore o uguale a m 1,50. Nel caso di cui alla precedente lettera b), ove non ricorrano entrambi i re-	

quisiti prescritti, sarà conteggiata nella SLP la parte che, prescindendo da tramezzature, controsoffittature e, in generale, da qualsiasi elemento costruttivo non strutturale, sia connotata da altezza interna netta maggiore o uguale a m 2,10.	
3.4 - Sc (mq) - Superficie coperta Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie), esclusi i fabbricati seminterrati la cui quota d'estradosso non supera m 0,80 rispetto alla quota 0,00. Sono esclusi dal calcolo della Sc: a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,80, mentre non sarà detraibile la parte di tali sporgenze eccedente detta misura. b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione; c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50. d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione; e) la superficie dei piani di copertura delle cabine di trasformazione elettrica e degli ambienti seminterrati non computati nel calcolo del volume, a condizione che sporgano dalla quota zero per meno di m 1,00 misurato all'estradosso della soletta, purché ricoperta di terra sistemata a verde; f) la superficie di chioschi, pergolati, gazebo o strutture similari realizzate all'interno di giardini; g) la superficie delle coperture provvisorie con autorizzazione stagionale; h) le scale esterne al corpo principale dei fabbricati non residenziali realizzati prima dell'approvazione del PGT, le quali possono essere chiuse senza che ciò comporti incremento della SC, fatto salvo il rispetto degli altri indici e parametri previsti dalle presenti norme.	
3.5 - SV (mq) - Superficie di vendita Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali	

gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (vedi in particolare la DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.	
3.6 - V (mc) - Volume Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza. Tale altezza é convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.	

3.7 - **H (ml) - Altezza dei fabbricati** Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati. L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. In mancanza di questo si assume come riferimento la quota della strada dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 15. Nel caso di strade in pendenza si assume la quota media della stessa lungo il fronte del lotto di intervento. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi. Per i fabbricati di tipo industriale l'altezza si misura dalla quota media del marciapiede, come sopra definita all'intradosso della trave di copertura. Il volume fisico dell'eventuale sottotetto dovrà essere contenuto entro la sagoma di cui al precedente art. 3.3.4.b). In caso contrario l'altezza della costruzione sarà determinata facendo riferimento all'altezza media dell'intradosso del sottotetto (volume diviso superficie), prescindendo da tramezzature, controsoffittature e, in generale, da qualsiasi elemento costruttivo non strutturale, e fatta salva la casistica di cui al precedente punto 3.3.4.	
3.8 - **Distanze** Le distanze minime da osservare fra i fabbricati e i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali ed esclusi i corpi aggettanti aperti e i balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,80, e detti riferimenti.	

3.8.1 - Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine del lotto Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso. Sono considerati edifici anche i locali seminterrati la cui quota d'estradosso rispetto alla quota 0,00 supera il limite di m 0,80 tenendo conto anche dell'eventuale manto di copertura o della sovrapposizione di terra per la formazione di giardino pensili. Nei casi in cui un edificio si allinei con le proprie pareti perimetrali alla prescritta distanza minima dal confine di proprietà, le sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) non potranno in ogni caso eccedere m 1,80.	
E' ammessa l'edificazione a confine contestuale su proprietà limitrofe, ovvero l'edificazione a confine previa convenzione con il confinante.	E' ammessa l'edificazione a confine contestuale su proprietà limitrofe, ovvero l'edificazione a confine previa convenzione con il confinante, da trascrivere nei pubblici registri.
La realizzazione di fabbricati di tipo pertinenziale é consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza non superi i m 2,50 all'estradosso della relativa copertura nell'ambito della superficie compresa entro la distanza di m 5,00 da confine in oggetto, e a condizione che non risulti compromessa l'aeroilluminazione di edifici esistenti. Alle stesse condizioni e previa convenzione con il confinante, detta deroga è consentita anche riducendo la distanza minima a m 3,00.	
3.8.2 - Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati La distanza fra i fabbricati va verificata per ogni parte dei fabbricati, prescindendo dal fatto che costituisca o meno SLP con l'eccezione dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,80, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti. Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.	
3.8.3 - Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgsl. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o in coerenza con l'esistente allineamento prevalente é ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.	
- fatto in ogni caso salvo quanto previsto dal D.M. 1444/68 in merito alle distanze minime tra pareti finestrate, dalla L.R. 12/05 in materia di recu-	Fatto salvo: - quanto previsto dal D.M. 1444/68 in merito alle distanze minime tra pareti

pero abitativo dei sottotetti esistenti, dal Codice della Strada e relativo regolamento in merito alle distanze minime dalle strade; - fatto comunque salvo quanto già esplicitamente previsto dagli stessi articoli delle norme di P.G.T., in merito al mantenimento o consolidamento di cortine stradali e allineamenti prevalenti esistenti; si precisa quanto segue:	finestrate, dalla L.R. 12/05 in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti, dal Codice della Strada e relativo regolamento in merito alle distanze minime dalle strade; - quanto già esplicitamente previsto dagli stessi articoli delle norme di P.G.T., in merito al mantenimento o consolidamento di cortine stradali e allineamenti prevalenti esistenti; si precisa quanto segue:
* In assenza di Piano Attuativo, per interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della sagoma e/o del sedime e/o degli allineamenti esistenti, le distanze minime da rispettare dal ciglio stradale sono le seguenti: Zone A - per tutti gli interventi in assenza di Piano Attuativo: Ds = distanza esistente Zone B: Previa verifica dell'esigenza prevalente di mantenere o consolidare cortine stradali e allineamenti esistenti: - per interventi di nuova costruzione: Ds ≥ 7,00 m dall'asse stradale e comunque Ds ≥ 3,00 m dal confine di proprietà; - per interventi di ampliamento: per la parte di nuova costruzione Ds ≥ 7,00 m dall'asse stradale e comunque Ds ≥ 3,00 m dal confine di proprietà; - per interventi di sopralzo: per la parte di nuova costruzione Ds ≥ distanza esistente e comunque Ds ≥ 3,00 m dal confine di proprietà; ***** Per tutti gli interventi edilizi contemplati da Piano Attuativo, la Ds è prescritta dalle relative NTA.	* in assenza di Piano Attuativo, per interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comportino modifiche della sagoma e/o del sedime e/o degli allineamenti esistenti, le distanze minime da rispettare dal ciglio stradale sono le seguenti: Zone A: per tutti gli interventi in assenza di Piano Attuativo: Ds = distanza esistente; Zone B: previa verifica dell'esigenza prevalente di mantenere o consolidare cortine stradali e allineamenti esistenti: - per interventi di nuova costruzione: Ds ≥ 7,00 m dall'asse stradale e comunque Ds ≥ 3,00 m dal confine di proprietà; - per interventi di ampliamento: per la parte di nuova costruzione Ds ≥ 7,00 m dall'asse stradale e comunque Ds ≥ 3,00 m dal confine di proprietà; - per interventi di sopralzo: per la parte di nuova costruzione Ds ≥ distanza esistente e comunque Ds ≥ 3,00 m dal confine di proprietà; * per tutti gli interventi edilizi contemplati da Piano Attuativo, la Ds è prescritta dalle relative NTA.
3.9 - Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale	
Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale, esclusa la SLP relativa alle opere di urbanizzazione.	
3.10 - **It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale**	
Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.	
3.11 - Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (**SLP**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.	

3.12 - If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria Definisce il massimo Volume (**V**) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.	
3.13 - Rc (%) - Rapporto di copertura Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.	
Art. 4 - Destinazioni d'uso	
4.1	
Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.	
4.2	
Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.	
4.3	
E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.	
4.4	
Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.	

Gf 1 Residenza **Abitazioni:** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.	
Gf 2 Settore secondario **Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.** Per ogni unità locale possono essere realizzate: - una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. - per le sottoclassi 2.1, 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 300 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 50% della superficie dell'unità produttiva e articolata in non più di due alloggi; Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.	
Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:	
Gf 2.1 **Attività industriali e artigianali:** attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.	
Gf 2.2 **Attività di magazzinaggio e autotrasporto:** attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.	
Gf 2.3 **Attività logistica**: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento,	

deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.	
Gf 2.4 **Attività artigianale di servizio** Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1ª classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.	
Gf.2.5 **Attività di commercio all'ingrosso** come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.	
Gf 2.6 **Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;** attività di servizio e vendita a questi connesse di SLP complessiva non superiore a mq 200 secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.	
Gf 3 Settore terziario **Attività terziarie di produzione di servizi**, escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5. Per ogni unità locale appartenente alle sotto classi 3.3 e 3.4 può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale, purché di superficie inferiore al 10% della superficie dell'unità lavorativa. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.	
Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:	
Gf 3.1 Unità immobiliari di SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.	

Gf 3.2 Unità immobiliari di SLP >150 e ≤400 mq	
Gf 3.3 Unità immobiliari di SLP >400 e ≤800 mq	
Gf 3.4 Unità immobiliari di SLP >800 mq	
Gf 3.4 **Attività ricettive:** alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.	
Gf 4 Pubblici esercizi **Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo** Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento comunale.	
Gf 5 Commercio **Commercio al dettaglio.** Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento a uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare; Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non alimentari, in cui nessuno dei settori merceologici sia al di sotto del 10% della superficie di vendita. In caso contrario l'intera superficie di vendita sarà considerata sulla base del settore merceologico prevalente.	
Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti leggi e normative di settore, così suddivise in base alla superficie di vendita (Sv):	
Gf 5.1 Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.	
Gf 5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 400.	

Gf 5.3 Medie strutture di vendita di 2° livello aventi superficie di vendita superiore a mq 400 ed inferiore o uguale a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo**.**	
Gf 5.4 Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria Gf 5.4 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.	
Gf 6 Agricoltura **Attività del settore primario (agricoltura):** attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.	
Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.	Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di conduzione di orti familiari, di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005	
4.5 - Modifiche di destinazione d'uso	
4.5.1	
Fatte salve le vigenti limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali e di quelli ricadenti nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, i mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.	
4.5.2 - Verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di standard	
In applicazione delle disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, nei casi in cui le modifiche di destinazione d'uso di immobili, ammissibili in base alle norme di zona o sotto-zona del Piano delle Regole, siano connesse con l'esecuzione di opere edilizie necessitanti di atto abilitativo, la verifica dell'aumento o della variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezza-	

ture pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatoria nei seguenti casi: a) Zone prevalentemente residenziali (A e B) La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (Gf 3) con SLP maggiore di mq 150. b) Zone produttive (D) La verifica è obbligatoria nel caso in cui si configuri una nuova destinazione ad attività di produzione di servizi (Gf 3) con SLP maggiore di mq 400.	
4.5.3	
Nei casi di cui al precedente comma 4.5.2 let. a), ove la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico non risulti già sufficiente sulla base di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio, la dotazione minima prescritta dalle presenti norme dovrà essere reperita nell'area o nell'edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, ovvero in altra area idonea nel territorio comunale. In alternativa, in particolare nei casi in cui si accerti che detto reperimento sia totalmente o parzialmente impossibile, il Comune, se la nuova destinazione non configura contrasti insanabili con le condizioni di traffico e di sosta della zona circostante, può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, come disposto dal Piano dei servizi.	
4.5.4	
Per le attività di commercio al dettaglio valgono le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione	
4.5.5	
Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme relative alle modifiche della destinazione d'uso in edifici esistenti, le aree comprese in Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano assoggettate a preventivo piano attuativo, una volta attuate, saranno considerate come zone del tessuto urbano consolidato.	
Art. 5 - Aree di pertinenza	
5.1	
Le aree considerate nel calcolo di verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno	

utilizzato interamente l'edificabilità consentita dal PGT. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta, anche in caso di frazionamento, per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria o SLP massima consentita dalle presenti norme.	
5.2	
Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del Piano delle Regole si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità e di copertura in occasione del rilascio della licenza o della concessione o del permesso di costruire ad essi relativa; in assenza di detta verifica si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.	
5.3	
Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per i piani attuativi e per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione esatta delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà.	
5.4	
È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente, purché le rispettive aree appartengano alla stessa zona del Piano delle Regole, potendosi in tal senso considerare le zone residenziali B1 e B2 come una sola zona. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.	
5.5	
Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle condizioni e delle procedure dettate dal Regolamento Edilizio Comunale in materia di asservimento agli edifici della relativa area di perti-	

nenza.	
Art. 6 - Parcheggi di pertinenza	
6.1	
Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un posto auto per unità immobiliare residenziale, con vincolo pertinenziale identificato.	Negli interventi di nuova costruzione, ivi compresi quelli di demolizione e ricostruzione, e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali deve essere verificata la presenza di appositi spazi per i parcheggi privati di pertinenza, nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc, e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di un numero di posti auto pari al numero delle unità immobiliari.
Nella zona di recupero (zona A) tale prescrizione si applica compatibilmente con l'esigenza prevalente della conservazione e con i vincoli imposti dallo stato di fatto. Per la verifica di detta dotazione: - il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m 3,00; - le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci; - le superfici da destinare a parcheggio possono essere reperite all'interno e all'esterno del lotto asservito, e nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.	
6.2	
La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria in caso di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volto alla realizzazione di nuove unità immobiliari. E' altresì obbligatoria nel caso di interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività alle attività dei gruppi funzionali Gf 3 (settore terziario) o Gf 4 (pubblici esercizi), con le seguenti specificazioni: a) nelle zone A, B1 e B2: in caso formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili la cui SLP risulti maggiore di mq 400; b) nella zona D: in caso formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili la cui SLP risulti maggiore di mq 800.	
6.3	
Ferma restando la verifica di cui al comma 6.1, per le destinazioni d'uso di seguito specificate si deve altresì verificare la presenza delle seguenti quan-	

tità minime (espresse in rapporto alla SLP) di spazi destinati a parcheggio pertinenziale privato, tenendo conto della superficie degli stalli al netto dagli spazi di accesso, manovra, carico e scarico merci (superficie netta degli stalli): * Industria e artigianato: 1/6 * Residenza, attrezzature ricettive (alberghi, residence e simili), esercizi commerciali di vicinato: 1/5 * Uffici 1/4 * Cinema, teatri, e simili 1/1 * Impianti sportivi, con riferimento alla SLP dei locali destinati a servizi igienici e a spogliatoi: 2/1 Per gli impianti sportivi ove sia prevista la presenza di pubblico oltre i 100 spettatori, in aggiunta alla dotazione prevista dalla legge in ragione della volumetria, è obbligatoria una dotazione suppletiva di 1,0 mq ogni spettatore. Per le medie e grandi strutture di vendita sono obbligatorie le disposizioni specifiche contenute nelle presenti norme.	
Art. 7 - Definizione degli interventi edilizi	
7.1	
La classificazione degli interventi edilizi è contenuta nell'art. *27* della legge regionale n. 12/2005. Le definizioni di seguito fornite hanno lo scopo di specificare le definizioni non fornite o fornite sommariamente dalla legge citata. Il cambio di destinazione d'uso non ha incidenza sulla classificazione dell'intervento edilizio.	
7.2 - Ristrutturazione edilizia conservativa	
Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano l'involucro esterno del fabbricato. Gli interventi di ristrutturazione conservativa possono comportare incrementi della SLP purché questi vengano realizzati senza modificare l'involucro esterno del fabbricato.	
7.3 - Ristrutturazione edilizia sostitutiva	
Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.	

Art. 8 - Attuazione del Piano delle Regole	
8.1	
Il Piano delle Regole si attua tramite: a) titolo abilitativo semplice: autorizzazione e permesso di costruire anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione nazionale e regionale; b) permesso di costruire convenzionato; c) Piani attuativi. Nella relazione generale dei progetti di trasformazione del territorio, ivi compresi i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata, deve in particolare essere esplicitato il rapporto con il contenuto delle seguenti tavole del Documento di Piano: · DA.02 Vincoli sovracomunali · DA.09 Carta condivisa del paesaggio · DP.03 Carta della sensibilità paesistica dei luoghi	
8.2 - Attuazione tramite piani attuativi	
8.2.1	
Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati nella normativa specifica relativa ai nuclei di antica formazione (art. 14 delle presenti norme).	
8.2.2	
La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono. È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (Gf 5.2) o di livello superiore, anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole. Sono ammessi per iniziativa privata piani attuativi caratterizzati da un perimetro più ampio di quello prescritto negli elaborati grafici del PGT, a condizione che siano rispettate le norme relative alle destinazioni d'uso, ai parametri e agli indici edilizi.	
8.3 - Cessione di aree per opere di urbanizzazione	
L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per	

le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione. Qualora dette aree siano individuate all'interno del perimetro di un comparto, fatto salvo che la loro quantità non può essere ridotta e che non ne è consentita la monetizzazione, è possibile una loro differente localizzazione da specificarsi in sede di predisposizione e approvazione del piano attuativo.	
Art. 9 -Documentazione a corredo dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata	
Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati dalla documentazione prescritta dal Regolamento Edilizio. Per gli atti di programmazione negoziata valgono altresì le prescrizioni di cui all'art. 34.	
Art. 10 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico	
10.1	
Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia, di paesaggio e di valutazione dell'impatto ambientale. Gli interventi ricompresi nelle fattispecie contemplate all'art. 14 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano non sottoposti alla procedura di VIA dovranno essere assoggettati a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA).	
10.2	
Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico, ivi compreso il Regolamento per l'installazione degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.	Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate le leggi e disposizioni statali e regionali e tutte le norme derivanti dalle deliberazioni del Consiglio Comunale in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico, ivi compreso il Regolamento per l'installazione degli impianti di telecomunicazione e radiotelevisione.
10.3	
Il Piano delle Regole promuove la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e un minore consumo di risorse, secondo quanto prescritto dalle disposizioni specifiche contenute nei regolamenti comunali e, in particolare, nel Regolamento Edilizio.	
	10.4 Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico e del contenimento

	della richiesta di collettamento e di trattamento depurativo, in considerazione anche delle necessità poste di fare fronte al cambiamento climatico, si richiede, per le nuove realizzazioni edilizie e le ristrutturazioni urbanistiche di insediamenti esistenti, la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, la realizzazione di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e le acque reflue, la realizzazione di sistemi per il reimpiego delle acque meteoriche e il riutilizzo delle acque nei cicli produttivi.
TITOLO II – Disciplina delle aree	
Art. 11 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone 11.1	**Art. 11 - Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e zone**
Il Piano delle Regole individua il tessuto urbano consolidato e, al suo interno, l'ambito dei Nuclei di antica formazione e quello delle altre zone aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso: Zona A Residenziale di recupero del centro storico Zona B1 Residenziale a media densità fondiaria; Zona B2 Residenziale a bassa densità fondiaria; Zona D Produttiva mista esistente e di completamento Zona E Produttiva agricola Zona F Aree per infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale Zona ST Aree per attrezzature tecnologiche Zona VP Aree destinate a verde privato Nell'azzonamento del Piano delle regole sono inoltre definite le aree non soggette a trasformazione, le zone di rispetto ferroviario, stradale, cimiteriale, dei pozzi idrici, degli elettrodotti e lungo i corsi d'acqua, e le aree destinate alle strade esistenti e alla realizzazione di nuove sedi stradali. Le presenti norme definiscono obiettivi, destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità per ognuna delle suddette zone, ad eccezione delle zone F e ST per le quali si rinvia al Piano dei servizi.	
Art. 12 - Determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato	
12.1 - Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti	
Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti, con	

la sola eccezione degli edifici oggetto di condono edilizio per i quali la verifica dell'indice fondiario di zona è vincolante. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, é pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso il volume esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificato e asseverato secondo i criteri di calcolo delle presenti norme, e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.	
12.2 - Derogabilità del rapporto di copertura	
Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti e sopralzi. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.	
12.3 - Servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico	
Nelle zone edificabili del tessuto consolidato residenziale e produttivo gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione, descritta nel Piano dei Servizi. Dette superfici devono rientrare nel limite massimo del 30% della SLP dell'intervento oggetto della procedura abilitativa semplice, ovvero nel limite definito in sede di pianificazione attuativa.	
Art. 13 - Zone residenziali del tessuto urbano consolidato: norme generali	
13.1	
Le zone residenziali del tessuto urbano consolidato sono gli ambiti occupati da insediamenti prevalentemente o esclusivamente costituiti da edifici di tipologia residenziale, articolati nelle zone contraddistinte con le sigle A, B1 e B2, identificati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.	
13.2 - Obiettivi	
Le finalità perseguite dal Piano per questi ambiti sono:	

· la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali; · il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e nei Regolamenti comunali; · il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato; · il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti. Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti nell'isolato e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine è derogabile il parametro Dc.	
13.3 - Destinazioni d'uso	
In riferimento alla classificazione di cui all'art. 4 la destinazione d'uso principale delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è costituita dalla residenza (Gf 1). Sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso, e purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona: · le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gf 2.4,); · le attività del settore terziario (Gf 3); - le attività di pubblico esercizio (Gf 4). Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.	
13.4 - Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo	
Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo di SLP superiore a 650 mq o costituiti da 10 o più unità immobiliari. In tal caso è obbligatoria la cessione di aree per attrezzature e servizi pubblici nella misura minima prevista dal Piano dei servizi.	
Art. 14 - Nuclei di antica formazione e zona A residenziale di recupero del centro storico	
14.1 - Definizioni e obiettivi	

Le tavole di azzonamento individuano il perimetro dei nuclei di antica formazione del capoluogo e delle cascine, desunti dalla cartografia IGM prima levata (1888). All'interno di detto perimetro sono comprese aree così classificate: · Zona A: comprende, oltre a edifici di particolare pregio ed edifici individuati come meritevoli di conservazione, anche edifici degradati che possono costituire, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo; · Zone B: comprendono tessuti urbani di recente costituzione che hanno sostituito i precedenti edifici; · Zone destinate a servizi pubblici o di uso pubblico e a pubblica viabilità. All'interno del perimetro delimitante i nuclei di antica formazione, oltre alle norme di seguito specificate per ognuna delle zone che vi sono comprese e a quelle contenute nei Regolamenti comunali, si applica la seguente disciplina: - la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documenti volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso; - particolare cura dovrà essere prestata, oltre che ai caratteri dell'ambiente e dell'architettura, anche ai valori riconoscibili nella permanenza dei tracciati stradali e alla conservazione delle aree inedificate connotate da giardini storici o importanti per la percezione visiva dei beni vincolati.	
14.2 - Indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche dei nuclei di antica formazione Gli edifici compresi nel perimetro dei nuclei di antica formazione costituiscono, individualmente o nel contesto in cui sono situati, testimonianza di paesaggio urbano storicamente significativo. Nella Tav. RP-02 sono indicati gli allineamenti da conservare finalizzati al mantenimento o alla ricostituzione della cortina edilizia prospettante su spazio pubblico e alla conservazione della tipologia a corte all'interno delle superfici fondiarie. In particolare gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria generale e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte. A tal fine la superficie delle corti unitarie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni, a eccezione	

dei casi in cui siano già presenti edifici abitabili.
Ferme restando le norme contenute nel Regolamento Edilizio comunale, gli interventi devono tendere alla conservazione della tipomorfologia degli edifici esistenti ed essere coerenti con i seguenti indirizzi.
Altezza delle costruzioni. In caso di interventi di nuova costruzione, sia totale che in ampliamento o sopralzo di edifici esistenti, non potrà essere superata l'altezza massima di 2 piani fuori terra oltre al piano box, cantine e piloties, di altezza netta non superiore a m 2,40.
Sopralzi. Gli eventuali interventi di sopralzo su edifici costituenti cortine stradali devono tendere a garantire uniformità di altezza e allineamento delle quote di gronda con le costruzioni adiacenti, a non costituire nuovi frontespizi ciechi e a eliminare se possibile quelli esistenti. Al fine della verifica di tali prescrizioni, per gli interventi significativi dal punto di vista del rapporto con l'ambiente circostante, esistente o prefigurato da strumenti urbanistici adottati o da altri progetti edilizi in corso di attuazione, i relativi progetti devono essere corredati da esauriente documentazione specifica sul contesto costituito dagli edifici confinanti e prospicienti.
Coperture. Le coperture degli edifici devono essere realizzate con tetto a falde di unica pendenza dalla gronda al colmo e manto di impermeabilizzazione in tegole rosse a canale (coppi e simili) o marsigliesi. Il raccordo tra le pareti esterne e la copertura deve essere realizzato con cornicione sottostante la falda sporgente.
Facciate. I progetti relativi a edifici per i quali nei tipi grafici sia identificato vincolo di facciata dovranno prevedere la conservazione degli elementi morfologici e stilistici presenti nello stato di fatto: allineamenti e sporti di gronda, cornicioni, marcapiani, lesene, cornici, balaustre e ogni altro elemento decorativo di valore storico o ambientale.
Le facciate degli edifici compresi in zona di recupero saranno finite con intonaco, salvo più precise prescrizioni connesse alle specifiche caratteristiche del contesto urbano. E' espressamente vietato l'impiego di intonaci plastici, cemento a vista e rivestimenti in pietra o in materiale ceramico o simile. La zoccolatura a piano terra potrà essere realizzata in pietra fino all'altezza di m 1,20 dal terreno.
Gli interventi che comportano modifica dei colori di facciata devono essere corredati da documentazione appropriata dei colori degli edifici limitrofi e fronteggianti, e da campionatura appropriata dei colori previsti dal progetto.
Le finestre e le vetrine devono avere forma rettangolare con il lato più lungo

in verticale; l'oscuramento dall'esterno deve essere realizzato con persiane. Sono espressamente vietati i serramenti, i portoni e le vetrine in metallo naturale (o trattato con effetto apparente di metallo naturale); le vetrine dovranno essere progettate prevedendo gli spazi porta-insegna. Nel caso di adeguamento delle aperture ai rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento d'Igiene, l'intervento deve tendere a conservare o ricostituire l'ordinata partitura dei vuoti in fasce orizzontali e verticali di altezza e larghezza rispettivamente costanti, secondo i criteri compositivi prevalenti nella zona. Sono vietati nuovi balconi in aggetto sullo spazio pubblico. I parapetti dei ballatoi saranno di norma realizzati in aste o bacchette metalliche verticali, e comunque in modo omogeneo per l'intero edificio. Cortili. I cortili esistenti non potranno essere suddivisi in base alle proprietà catastali con recinzioni di qualsiasi tipo; sono ammesse articolazioni con siepi basse o soluzioni che consentano comunque la percezione unitaria dello spazio aperto. E' vietata la pavimentazione in asfalto. I progetti che propongono soluzioni non coerenti con gli indirizzi sopra elencati sono soggetti in ogni caso all'esame della commissione del paesaggio.	
14.3 - Zona A: residenziale di recupero del centro storico	
Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, la zona A è individuata come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente. Sono fatti salvi i perimetri di aree assoggettate a Piano di Recupero (P.R.) prescritti in base a delibere già approvate dal Consiglio Comunale. Qualora emerga l'esigenza di individuare nuovi perimetri di aree da assoggettare a P.R. o di correggere i perimetri già individuati, il Comune vi provvederà con specifica delibera di C.C. Nell'ambito della zona A gli interventi devono tendere prioritariamente alla conservazione degli edifici esistenti ed espressamente individuati come meritevoli di conservazione negli azzonamenti, al ripristino e alla valorizzazione delle loro qualità architettoniche (caratteri stilistici, materiali, colori) o tipologiche.	
14.4 –Modalità di intervento sugli edifici della zona A	
Per gli edifici esistenti all'interno del perimetro della zona A, ivi compresi i rustici di origine agricola identificati come edifici esistenti nella tav. RP.02, sono prescritte le modalità d'intervento ivi così determinate: – edifici di particolare valore intrinseco o di impianto storico per i quali sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risana-	

mento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa; – edifici recenti o privi di particolare valore intrinseco per i quali sono consentiti tutti i tipi di interventi. Nella tav. RP.02 sono inoltre determinate le seguenti prescrizioni: – obbligo di conservazione della tipologia insediativa a corte; – obbligo di allineamento dei fronti degli edifici su spazio pubblico. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica che contemplino una SLP maggiore di 350 mq è obbligatorio il Piano Attuativo, che potrà prevedere un incremento della SLP esistente del 20% e il recupero della SLP in sottotetto nella quantità eventualmente esistente. In tali casi, con riferimento all'altezza degli edifici esistenti espressa in numero di piani fuori terra, ivi compresi i piani costituiti da pertinenze non abitabili ed esclusi i sottotetti non abitabili, dovranno essere rispettate le seguenti norme morfologiche: – per i corpi di fabbrica di 3 o più piani fuori terra, è consentito conservare l'altezza esistente e recuperare a fini abitativi il sottotetto rispettandone la sagoma esistente ovvero modificandola nel rispetto della sagoma interna di cui all'art. 3.4.2; – per i corpi di fabbrica di altezza pari a 2 piani fuori terra è consentito aggiungere un terzo piano in sottotetto a falde inclinate con una sola pendenza per ogni falda dal colmo alla gronda, con altezza massima netta interna di m 1,50 in corrispondenza della gronda e di m 3,30 in corrispondenza del colmo; – per i corpi di fabbrica di un solo piano fuori terra è consentito ricavare un secondo piano, il cui sottotetto non potrà successivamente essere oggetto di recupero ai fini abitativi.	
14.5 - Zone B1 e B2	
Ferma restando la disciplina generale di cui ai precedenti punti 14.1 e 14.2, per gli interventi nell'ambito delle zone B1 e B2 compresi nel perimetro degli ambiti di antica urbanizzazione si applicano le norme di cui al successivo articolo 15.	
Art. 15 - **Zona B residenziale esistente e di completamento**	
15.1	
Gli interventi nella zona omogenea B devono tendere alla sua riqualificazione e al potenziamento del sistema delle aree e dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali. La disciplina delle destinazioni d'uso è determina-	

ta all'art. 13.	
15.2 - Indici e parametri	
La zona B si articola nelle seguenti sottozone: 1) Zona B1 a media densità fondiaria: Uf: 0,60 mq/ mq; Rc: 40%; H: m 10,50; Dc: m 5,00. 2) Zona B2 a bassa densità fondiaria: Uf: 0,40 mq/ mq; Rc: 40%; H.: m 7,50; Dc: m 5,00. 3) Zona B2 a bassa densità fondiaria con obbligo di Piano Attuativo: Uf: 0,40 mq/ mq; Rc: 40%; H.: m 7,50; Dc: come definita dal Piano Attuativo. La disciplina delle destinazioni d'uso è determinata all'art. 12. Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.	
15.3 - Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole.	
In caso di interventi di ampliamento e sopralzo di edifici uni e bi-familiari con tipologia a villa isolata o a schiera, al fine di agevolare la compatibilità tecnico edilizia dell'intervento con le caratteristiche strutturali dell'edificio esistente, la volumetria già realizzata alla data di adozione del Piano delle Regole potrà essere aumentata, anche in difformità rispetto alla volumetria massima ammessa dall'Uf di zona, nella misura di 65 mq di SLP per alloggio, purché non venga superato il limite massimo di 230 mq per alloggio, l'altezza massima non superi m 10,00 e siano rispettate tutte le altre normative vigenti. Tale possibilità potrà essere usata una sola volta con un procedimento unico riguardante l'intero edificio esistente, qualora non sia già stata utilizzata in applicazione delle NTA del PRG.	**Testo cassato**
In presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il	

limite di altezza al fine esclusivo di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi. Il massimo Rc prescritto potrà essere superato, esclusivamente per dotare di box, sino alla quantità minima obbligatoria prevista dalle presenti norme, le unità immobiliari esistenti che ne risultino sprovviste, ovvero per realizzare ampliamenti della volumetria o della SLP esistente in presenza di box già realizzati al di fuori del profilo degli edifici di cui costituiscono dotazione pertinenziale. Detti box dovranno risultare espressamente asserviti alle relative unità immobiliari catastalmente individuate.	
Art. 16 – Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo	
16.1 - Destinazioni d'uso	
La zona D (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente. La destinazione d'uso principale della zona D è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 2). Sono complementari le destinazioni d'uso terziarie dei gruppi funzionali Gf 3 e Gf 4. Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22. Gli insediamenti inerenti la logistica (Gf 2.3) sono ammessi esclusivamente nell'ambito a est dell'esistente linea ferroviaria Milano-Gallarate. E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.	
16.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili	
Negli insediamenti del gruppo funzionale Gf 2 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, al net-	

to delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica. Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni: 1) è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme: – per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.2, lettera b) delle presenti norme; – per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione. 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi. Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere ottemperata senza che ciò avvenga a scapito della dotazione in essere per la parte non interessata dall'intervento, che potrà eventualmente essere ridotta alla misura minima prevista dalle presenti norme.	
16.3 - Modalità di intervento, indici e parametri	
Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente: · a produzione vera e propria di beni materiali (Gf 2), ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; · a uffici o altre attività terziarie (Gf 3 e Gf 4). Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con	

SLP superiore a 1.500 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva. In caso di demolizione e ricostruzione si adotta l'indice Ut = 0,8 mq/ mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme. L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri. Per le zone non soggette a pianificazione attuativa: · Uf : 0,8 mq/mq · Rc : 60% · H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici · Dc: m 5,00. Per le zone soggette a pianificazione attuativa: · Ut : 0,8 mq/mq · Rc : 60% · H: m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici · Dc: m 5,00. Le distanze Dc e Ds possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate. A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.	
16.3.1 – Ambito ARTEMIDE	
Nell' area individuata nelle tavole Rp.01, RP.01bis ed RP.01ter denominata "Ambito ARTEMIDE" è ammessa un'altezza massima pari a 25 m, con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici.	
16.4 - Disposizioni particolari	
Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione. E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc =	

10% in aggiunta al Rc di cui al comma precedente.	
16.5 - Insediamenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.	
Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammessi una tantum incrementi massimi del 10%. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione é consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto Rc esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.	
Art. 17 - Zona destinata a servizi pubblici e tecnologici	
Le aree classificate in tale zona sono destinate a servizi pubblici o privati di uso pubblico ovvero ad attrezzature e impianti pubblici o privati di carattere tecnologico. Gli interventi sono soggetti alla verifica delle prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.	
Art. 18 - Tutela e sviluppo del verde	
18.1 - Zona VP: tutela e sviluppo del verde privato	
Nelle aree individuate nell'azzonamento con apposita simbologia, destinate a verde privato, è prevista e ammessa esclusivamente la conservazione e la realizzazione di piantagioni con funzione di schermo acustico e visivo, giardini o parchi, e di parziali pavimentazioni e costruzioni di pertinenza dei giardini stessi (serre, depositi attrezzi), con rapporto di copertura massimo del 10% rispetto alla superficie dell'area destinata a verde privato. E' altresì ammessa la realizzazione totalmente in sottosuolo di autorimesse private di pertinenza di edifici esistenti o progettati, a condizione che la relativa copertura sia realizzata in forma di giardino. Tale possibilità non è ammessa in zona A.	
Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la formazione di una fascia alberata con essenze atte a garantire un effetto di schermatura verso gli spazi pubblici e le aree residenziali confinanti.	Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la formazione di una fascia alberata con essenze atte a garantire un effetto di schermatura verso gli spazi pubblici e le aree residenziali confinanti, evitando l'utilizzo di specie che potrebbero provocare reazioni allergiche.
18.2	
In generale gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla	

presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia. Per le aree ove sia prevista in azzonamento la destinazione a verde privato, l'istanza di permesso di costruire deve obbligatoriamente contemplare anche l'attuazione di tale previsione, anche nel caso di lotti già parzialmente o totalmente edificati. Le aree individuate in azzonamento e destinate a verde privato non sono computabili ai fini della verifica degli indici di fabbricabilità Uf e del rapporto di copertura Rc. Nell'ambito di un progetto complessivo riguardante terreni classificati in parte in zone edificabili e in parte in zona destinata a verde privato, potrà essere proposta una articolazione spaziale differente tra edificio e giardino rispetto a quella prevista dall'azzonamento, a condizione che, sulla base dell'assetto complessivo (edifici e relative aree di pertinenza) previsto dal progetto, sia comprovata la correttezza del suo inserimento nel contesto degli edifici e delle reti delle urbanizzazioni circostanti, e siano rispettate la dimensione minima della superficie destinata a verde privato desumibile dall'azzonamento e la distanza minima dai confini di proprietà (Dc).	
Art. 19 - Zona E - Aree destinate all'agricoltura	
19.1 - Definizione	
La Zona E comprende le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola e dell'allevamento del bestiame, anche in funzione del mantenimento di condizioni di equilibrio ecologico, naturale e paesaggistico. A tal fine, in riferimento agli articoli della legge regionale 5 marzo 2005, n. 12, nelle aree destinate all'agricoltura: · sono ammessi gli interventi di cui all'art. 59; · è individuata la zona E1 comprendente gli ambiti ai quali è attribuito interesse strategico ai sensi dell'art. 15.4 della LR n. 12/2005, e la zona E2 comprendente gli ambiti ai quali non è attribuito detto interesse; · l'attività agricola deve essere condotta nel rispetto degli obiettivi di tutela ambientale e paesaggistica individuati in particolare nelle tavv. DA.02 (Vincoli sovracomunali) e DA.09 (Carta condivisa del paesaggio).	
19.2 - Destinazioni d'uso	
La destinazione principale è l'attività agricola (gruppo funzionale Gf 6) che comprende le attività di allevamento e trasformazione dei prodotti agricoli,	

l'attività agrituristica e la vendita dei prodotti dell'azienda agricola stessa, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia. La residenza è ammessa alle condizioni di cui alla richiamata legge regionale 5 marzo 2005, n. 12. Nelle zone agricole non strategiche a sud dell'autostrada A4 è consentita, previo permesso di costruire convenzionato, l'istallazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile. Al fine di consentire e incentivare l'utilizzo e la valorizzazione degli edifici e dei complessi agricoli esistenti, nella zona E è consentita l'attività di allevamento equino con annesso maneggio di cui alla vigente legislazione regionale. In ogni caso le attività ammesse sono condizionate al prioritario riutilizzo e recupero delle strutture e degli edifici esistenti. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso. I terreni destinati all'agricoltura compresi entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono altresì soggetti alle prescrizioni prevalenti del vigente PTC.	
19.3 - Salvaguardia dell'ambiente rurale e del paesaggio	
Fatte salve le prescrizioni contenute nel PTC del Parco Agricolo Sud Milano e nel relativo Piano di Settore Agricolo (PSA), in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale: · deve essere salvaguardato il sistema irriguo come identificato nello studio sul Reticolo Idrico Minore, allegato come parte integrante agli atti di PGT, anche in applicazione della disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano; · devono essere mantenuti i filari e le boschine lungo i corsi d'acqua esistenti e lungo quelli non più attivi, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, individuati nella tav. DA.05 - Carta condivisa del paesaggio; · le destinazioni d'uso sono condizionate al prioritario utilizzo delle strutture rurali esistenti; · la costruzione di nuovi edifici non residenziali o non destinati a serre per l'attività orto-floro-vivaistica, è ammessa a distanza non inferiore a m 150 dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali; · le recinzioni potranno essere realizzate solamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali e saranno realizzate in maniera coerente coi caratteri del paesaggio agricolo e, ove dovute, con le indicazioni del Parco; · non é consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.	

19.4 - Disposizioni particolari per gli allevamenti di bestiame	
Per la realizzazione di nuovi insediamenti destinati all'allevamento e alla prima trasformazione dei prodotti dell'agricoltura la documentazione per l'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere integrata con documentazione comprovante il rispetto del Regolamento locale d'Igiene e in generale dei limiti di legge relativi al trattamento dei reflui e delle altre misure di tutela dell'ambiente. In particolare: · per gli edifici e le strutture non destinate all'allevamento di suini, i nuovi edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 200 metri dal perimetro delle zone con destinazione diversa da quella agricola; è consentito l'ampliamento in contiguità di fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica alla data di adozione delle presenti norme, posti a distanza inferiore a quella sopra indicate, a condizione che l'ampliamento non riduca le distanze in atto. · gli edifici e le strutture destinate all'allevamento di suini sono vietati in caso di allevamenti industriali, e ammessi esclusivamente in caso di aziende familiari; gli edifici e le aree scoperte destinate alla permanenza di bestiame non possono distare meno di 300 metri dal perimetro delle zone omogenee con destinazione diversa da quella agricola, e 50 metri dai bordi stradali. L'apertura di nuovi allevamenti o la trasformazione degli allevamenti esistenti in altri tipi di allevamento deve essere preventivamente autorizzata e dovrà avvenire nel rispetto delle distanze minime dall'abitato o da altre zone edificabili non agricole, conformemente alle norme e ai regolamenti in materia. Per lo stoccaggio e lo smaltimento dei reflui zootecnici si richiama il rispetto delle vigenti disposizioni delle leggi e dei regolamenti comunitari, nazionali e regionali.	
19.5 - Edifici sparsi non adibiti a usi agricoli	
Per gli edifici sparsi esistenti alla data di adozione delle presenti norme, non facenti parte di cascine, non abusivi o condonati e non adibiti a usi agricoli, fermo restando il divieto di modifiche della destinazione d'uso in atto in altre destinazioni non agricole, sono ammessi i seguenti interventi finalizzati a regolarne l'uso e il riattamento funzionale: · manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione: senza limitazioni;	

· ampliamento e/o sopraelevazione, con un limite massimo di aumento del 20% della SLP realizzabile “una tantum”.	
19.6	
I percorsi ciclo-pedonali previsti dal PGT all'esterno del centro abitato e non ricadenti in aree destinate a servizi pubblici, in area stradale o nelle relative fasce di rispetto, devono valutarsi come mera indicazione programmatica. La loro eventuale realizzazione sarà prevista con approvazione di specifici progetti di opera pubblica, previo accertamento della loro compatibilità con la prioritaria destinazione dei suoli circostanti all'attività agricola e zootecnica.	
Art. 20 - Parchi sovracomunali e regionali	
20.1 - Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Basso Olona Rhodense	
Negli elaborati grafici del PGT è riportato il perimetro il Parco agricolo del Basso Olona Rhodense, istituito quale parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) ai sensi dell'art. 34 della LR 86/83, con le seguenti finalità specifiche: a) conservazione e riqualificazione del territorio agricolo e delle sponde dell'Olona; b) realizzazione di un sistema di infrastrutture, spazi e attrezzature di uso pubblico. Il Piano di Governo del Territorio si prefigge di raggiungere detti obiettivi mediante la preliminare approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, che può comprendere anche solo parte delle aree di tale ambito, purché significativa rispetto agli obiettivi di PGT, avente i seguenti contenuti: a) individuazione delle zone da mantenere agricole e di quelle da rimboschire con norme di indirizzo sulle modalità della coltivazione e sulle piantumazioni; b) definizione di norme morfologiche speciali per le edificazioni agricole; c) indicazioni per l’inserimento ambientale degli insediamenti e delle infrastrutture e per la riqualificazione delle frange urbane; d) definizione della rete dei percorsi pedonali, ciclistici, ippici e delle relative attrezzature (punti di sosta e ristoro); e) individuazione delle aree da destinare alla realizzazione delle attrezzature per il tempo libero e la ricreazione dei cittadini, con indicazione delle	

specifiche funzioni da insediare e delle modalità di gestione delle attrezzature; f) differenti modalità di rapporto coi proprietari delle aree per la realizzazione degli interventi descritti ai punti precedenti (modalità di acquisizione delle aree, diritti di pubblico passaggio, convenzioni d'uso, affittanze, ecc.). Fino all'adozione del suddetto piano attuativo, stanti le finalità specifiche del PLIS, sono consentiti: · gli interventi connessi all'attività agricola, ivi compresi gli interventi per le attività agrituristiche; · la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di uso o interesse pubblico, ivi compresa la nuova viabilità; · la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo degli edifici esistenti con destinazione non agricola. Sono in particolare vietati: · gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 27 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, non contemplati al comma precedente; · la recinzione dei fondi agricoli; · l'apposizione di cartelli e manufatti per uso pubblicitario; · l'apertura di nuove cave, l'attivazione di discariche di qualunque tipo, l'ammasso e il trattamento di materiali (carcasse di veicoli, rottami, ecc.); · il taglio delle alberature d'alto fusto, salvo nei casi e con le modalità contenute nelle disposizioni della legislazione nazionale e regionale e nei regolamenti comunali; · la chiusura al transito di pedoni e biciclette delle strade pubbliche e di uso pubblico.	
20.2 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM)	
Negli elaborati grafici del PGT è riportato il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano (PASM), all'interno del quale si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo, che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su eventuali previsioni difformi. Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva rispetto a qualsiasi atto autorizzativo, anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione vigente. Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.	

Agli edifici con destinazione d'uso non agricola compresi nel Parco si applicano le norme del PTC del Parco medesimo. Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al PASM sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del PASM. In caso di piani attuativi di aree esterne al Parco ma adiacenti allo stesso, questi dovranno prevedere misure mitigative arboree e arbustive, ovvero assumere scelte differenti adeguatamente motivate, la cui coerenza sarà oggetto di specifico giudizio da parte della competente commissione per il paesaggio. La realizzazione di infrastrutture viabilistiche all'interno del PASM è subordinata a Dichiarazione di Compatibilità Ambientale (DCA) ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PTC.	
Art. 21 - Zone di rispetto e aree non soggette a trasformazione urbanistica	
21.1	
Nei casi stabiliti dal Codice della strada le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza ivi stabilita: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa. Le zone di rispetto dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili e classificate come aree non soggette a trasformazione urbanistica.	
21.2	
Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compati-	

bilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione. Nelle zone di rispetto per sedi di mezzi di trasporto pubblico è ammessa la realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, stazione) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con la stazione è consentibile l'insediamento delle funzioni commerciali di normale pertinenza della stazione stessa (bar, tavola calda, edicola e simili). Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo, con espresso divieto degli interventi di demolizione e ricostruzione, anche parziale.	
21.3 - Zona di rispetto stradale	
Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione degli impianti per la distribuzione del carburante, eventualmente integrati dai relativi locali di servizio per la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dall'art. 24 delle presenti norme, e degli impianti di autolavaggio. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili o ambientalmente significative.	
21.4 - Zona di rispetto cimiteriale	
La superficie compresa in zona di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo. Nei casi di terreni compresi in zona di rispetto cimiteriale e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, pur applicandosi gli indici di edificabilità anche all'area in zona di rispetto, le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona.	
21.5 - Zona di rispetto dei pozzi idrici	
Negli elaborati grafici di Piano sono individuati i pozzi dell'acquedotto comu-	

nale. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di tutela di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificate nello studio geologico del territorio comunale costituente la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio”.	
21.6 - Zona di rispetto dei corsi d’acqua	
La zona comprendente le fasce di rispetto del reticolo idrico superficiale è individuata nella tavola DA.02. In linea generale esse potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di tutela e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila). L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. La relativa disciplina è specificamente definita nello studio geologico del territorio comunale costituente la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio”.	
21.7 - Zona di rispetto dei metanodotti e degli elettrodotti	
Per i metanodotti dovranno essere rispettate le distanze e le prescrizioni derivanti dalle servitù esistenti, oltre che le prescrizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi in Sottosuolo (PUGSS). Per gli elettrodotti le nuove costruzioni devono rispettare la normativa, nazionale e regionale, finalizzata alla tutela della salute umana dall’esposizione ai campi elettromagnetici. All’interno della zona individuata dagli enti competenti in base alle *distanze di prima approssimazione* (Dpa) relative a ciascun lato dell’asse di percorrenza degli elettrodotti, gli interventi di nuova costruzione sono subordinati all’esito positivo delle misurazioni eseguite secondo le indicazioni di cui al DCPM 08.07.2003 e al DM 29.05.2008 per la definizione delle fasce di rispetto. Dette misurazioni sono obbligatorie per gli interventi di nuova costruzione le cui aree di pertinenza, in tutto o in parte, distino meno di 40 metri dalla proiezione ortogonale sul terreno degli assi degli elettrodotti individuati nella tav. DA.02 (Vincoli gravanti sul territorio comunale).	
21.8 - Viabilità	
Il Regolamento viario allegato in appendice al Piano Generale del Traffico Urbano determina le caratteristiche geometriche e di traffico, nonché la disciplina d’uso dei diversi tipi di strade di competenza comunale. Esso definisce gli standard di riferimento ai quali devono tendere gli interventi di modificazione della rete stradale, le componenti di traffico ammesse ed il loro	

comportamento, nonché la tipologia delle misure che vi si possono adottare. Gli standard geometrici previsti dal regolamento sono da considerarsi cogenti per le strade di nuova realizzazione, e come obiettivo da raggiungere per le strade esistenti.	
21.9 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica Nelle tavole di azzonamento del Piano delle regole sono identificate le aree non soggette a trasformazione urbanistica. In esse, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali, sono ammessi: · interventi per servizi pubblici o di uso pubblico; · impianti per la produzione di energia rinnovabile, esclusivamente nella parte di territorio comunale non compresa tra i due tracciati ferroviari e previo permesso di costruire convenzionato.	**21.9 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica** Nelle tavole di azzonamento del Piano delle regole sono identificate le aree non soggette a trasformazione urbanistica. In esse, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali, oltre alle attività agricole sono ammessi, previo permesso di costruire convenzionato: · interventi per servizi pubblici o di uso pubblico; · impianti per la produzione di energia rinnovabile, esclusivamente nella parte di territorio comunale non compresa tra i due tracciati ferroviari.
TITOLO III - Disciplina per specifiche destinazioni d'uso	
Art. 22 - Attività commerciali	
Con riferimento alla classificazione delle destinazioni d'uso di cui all'art. 4 delle presenti norme, le attività del commercio al dettaglio (gruppo funzionale Gf 5) sono ammesse con i seguenti limiti.	
22.1 - Esercizi di vicinato (SV minore o uguale a 150 mq)	
Gli esercizi di vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari, sono ammessi senza limitazioni nelle zone A, B1, B2 e D.	
22.2 - Medie strutture di vendita di primo livello (SV compresa tra 150 e 400 mq)	
A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 22.5 le medie strutture di vendita Gf 5.2 sono ammesse esclusivamente, previo permesso di costruire convenzionato: · nelle zone A, B1, B2 e D comprese tra i due tracciati ferroviari, per i generi sia alimentari che non alimentari; · nelle zone A, B1, B2 e D non comprese tra i due tracciati ferroviari, per i soli generi non alimentari. Per le medie strutture di vendita Gf 5.2 di generi non alimentari è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali nella dimensione minima di cui all'art. 6.1 (1 mq/10 mc).	
22.3 - Medie strutture di vendita di secondo livello Gf 5. (SV compresa tra 400 e 1.500 mq)	
A meno dei casi specifici di cui al successivo punto 22.5 le medie strutture	

di vendita Gf 5.3 sono ammesse esclusivamente, previo Piano Attuativo nelle zone D non comprese tra i due tracciati ferroviari, per i soli generi non alimentari. Per le medie strutture di vendita Gf 5.3 di generi non alimentari è obbligatoria la verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali nella dimensione minima di cui all'art. 6.1 (1 mq/10 mc) e dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura del 100% della SLP.	
22.4 - Grandi strutture di vendita C5 (SV > 1.500 mq)	
Le grandi strutture di vendita Gf 5.4 sono escluse in tutto il territorio comunale.	
22.5 - Casi specifici e condizioni particolari	
Ambito di trasformazione ATP 6 Per l'ambito ATP 6 oggetto di previsioni del Documento di piano che ne prospettano la trasformazione d'uso subordinata a piano attuativo, prima di detta pianificazione sono ammessi con atti abilitativi semplici esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti per la realizzazione di esercizi vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari.	
22.6 - Medie strutture esistenti	
Sono fatte salve le medie strutture di vendita esistenti o già autorizzate da un piano attuativo o da altro atto abilitativo alla data di adozione del Piano delle Regole, per le quali è consentito di ampliarsi in loco e o di trasferirsi, nell'ambito del tessuto urbano consolidato, nel rispetto delle condizioni sopra prescritte, ovvero negli ambiti di trasformazione compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente. In caso di trasferimento, nelle sedi di origine è consentito il subentro di attività con SV compresa entro il limite dimensionale del gruppo funzionale di appartenenza dell'esercizio commerciale esistente.	
22.7 - Compatibilità viabilistica	
In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 150, è necessario garantire idonei accessi e uscite dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento.	
22.8 - Inserimento ambientale	
I nuovi insediamenti di medie strutture commerciali con superficie di vendita	

maggiore di mq 400 dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.	
22.9 - Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali	
Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici a condizione che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare.	
22.10 - Contestualità tra procedure urbanistiche, edilizie e amministrative commerciali	
22.10.1 - Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa	
Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 400 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgsl 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo. In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato a seguito dell'approvazione del piano attuativo al quale è subordinato l'intervento.	
22.10.2 - Contestualità col rilascio del permesso di costruire	
Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenute in un unico atto abilitativo rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del Dlgls 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quel che attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo	

Il rilascio del titolo abilitativo delle opere edilizie potrà avvenire successivamente al rilascio dell'autorizzazione commerciale, fatta salva la verifica di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia.	
22.10.3 - Contestualità con l'atto abilitativo agli interventi edilizi	
Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA o all'ottenimento di altro atto abilitativo in forma semplificata prevista dalle leggi e dalle normative in vigore, l'istanza deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione amministrativa commerciale.	
Art. 23 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo	
Per i criteri comunali e le modalità per il rilascio delle autorizzazioni degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si rinvia allo specifico Regolamento ai sensi delle vigenti leggi e deliberazioni di Giunta regionali.	
Art. 24 - Impianti per la distribuzione del carburante e di servizio per gli autoveicoli	
Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (gruppo funzionale Gf 2.6), ivi compresi i relativi impianti e locali accessori (depositi, pensiline, impianti per autolavaggio o simili e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SLP complessiva non superiore a mq 200), sono assimilati all'artigianato di servizio, e sono ammessi nelle zone D non comprese tra i due tracciati ferroviari e nelle zone di rispetto stradale, ad esclusione delle aree comprese nel perimetro del PLIS del basso Olona Rhodense. Non sono ammessi nuovi impianti per la distribuzione di carburante nel territorio tutelato del Parco Agricolo Sud Milano. Ogni struttura e apparecchiatura solidale col terreno deve trovarsi a una distanza minima di m 5,50 dal ciglio della strada, ivi compreso l'eventuale marciapiedi. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria e intesi a garanti-	

re la sicurezza degli impianti, con esclusione di qualsiasi ampliamento degli impianti stessi. L'utilizzo delle possibilità edificatorie previste per la zona in cui gli impianti sono classificati è subordinato alla completa dismissione degli impianti stessi.	
TITOLO IV – Norme di tutela ambientale e paesaggistica	
Art. 25 - Reticolo idrico minore	
Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono riportate nella tav. DA.02. La normativa relativa a tali fasce e a quelle dei reticoli idrici principale e consortile è contenuta nello studio geologico del territorio comunale costituente la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio".	
Art. 26 - Norme in materia di prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici Il documento costitutivo della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" ne costituisce parte integrante. Tutti i piani attuativi e i progetti comportanti trasformazione del territorio devono essere coerenti con le prescrizioni ivi contenute.	
	Al fine di contenere l'impermeabilizzazione del suolo ed in particolare allo scopo di ridurre le ricadute determinate dalla minore infiltrazione dell'acqua meteorica nel sottosuolo e conseguente maggiore e più veloce deflusso superficiale, anche considerando gli effetti negativi del cambiamento climatico e le necessità di perseguire politiche di mitigazione e adattamento, si promuove, nella realizzazione delle nuove pavimentazioni esterne degli spazi urbani e delle aree a verde o di pertinenza dei fabbricati, l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, preferibilmente grigliati con erba e terriccio con aggregati, aventi un coefficiente di permeabilità media annua (cp) almeno del 60%.
Art. 27 - Immobili assoggettati a tutela o meritevoli di conservazione	
27.1 - Immobili assoggettati a tutela Sono assoggettati alla tutela prevista dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: · ai sensi degli artt. 10-13, gli immobili di proprietà pubblica nonché di ogni altro ente ed istituto pubblico e di persone giuridiche private senza fine di lucro, anche in assenza della dichiarazione di sussistenza di specifico in-	

teresse; · ai sensi dell'art. 142, il territorio compreso entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, per il quale si rinvia altresì all'art. 20 delle presenti norme.	
27.2 - Immobili meritevoli di conservazione Per gli edifici individuati nelle tavole di azzonamento come meritevoli di conservazione, ancorché non interessati da vincoli specifici, di norma è prevista la conservazione: sono ammessi interventi di recupero di cui all'art. 27.1, lettere a), b) e c) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e all'art. 7.2 (ristrutturazione edilizia conservativa) delle presenti norme. Eventuali interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ampliamento o sopralzo degli edifici di cui al comma precedente devono essere oggetto di particolare esame dell'istanza di permesso di costruire, al fine di accertare che le caratteristiche morfologiche e stilistiche degli edifici stessi siano tutelate. Eventuali interventi di tipo sostitutivo (demolizione e ricostruzione), che si rendano necessari per le condizioni di irrecuperabilità edilizia o tipologica di singoli edifici o loro parti, da accertarsi con specifiche relazioni tecniche da allegare alle istanze per l'ottenimento degli atti abilitativi, devono rispettare le caratteristiche tipologiche del contesto (allineamenti con altri edifici, impianto a corte, altezze, finiture) in cui sono inseriti. I relativi progetti sono pertanto soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale. I progetti di cui al comma precedente devono essere corredati da rilievo, grafico e fotografico, con indicazione delle destinazioni d'uso in atto e identificazione delle parti eventualmente in disuso, oltre che da esauriente ricerca storica per gli edifici compresi in zona A.	
	27.3 - Aree a rischio archeologico e aree di rispetto archeologico Per l'area a rischio archeologico riportata negli elaborati cartografici del PGT si applica la disciplina di cui all'articolo 30 delle Norme del PTC della Città Metropolitana di Milano. Ne fa parte, oltre all'area identificata nella tav. 2.5 di detto PTC, anche l'area coincidente con i Nuclei di antica formazione identificati con specifico perimetro nella tav. RP 01 (carta della disciplina delle aree). In particolare, nell'area di rischio archeologico, vige l'obbligo di segnalare in via preventiva l'effettuazione di scavi dei terreni anche di lieve entità, oltre che al Comune, anche alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia per l'espressione del parere di competenza.

TITOLO V - Disposizioni particolari	
Art. 28 - Piani attuativi vigenti	
Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo e l'eventuale possibilità di procedere al recupero a fini abitativi dei sottotetti di edifici in attuazione del piano attuativo stesso. Dette disposizioni potranno essere adottate per le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione. La SLP massima ammessa potrà essere oggetto di nuova verifica applicando i criteri di cui all'art. 3.3. In caso di revisione di altri indici e parametri, è prescritta l'applicazione integrale delle presenti norme. Le disposizioni contenute nel Piano di Zona vigente e nelle sue eventuali varianti prevalgono sulle indicazioni e prescrizioni eventualmente difformi del presente Piano delle Regole.	
Art. 29 - Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	
Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultano in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione di tipo conservativo é ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree. Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.	
Art. 30 - Attività estrattive	
Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave per il prelievo di sabbia, ghiaia e argilla. Le aree comprese in detto piano sono individuate nel PTC del Parco Agrico-	

lo Sud Milano (art. 37 delle NTA del PTC del Parco Agricolo Sud Milano): l'attività estrattiva si intende provvisoriamente ammessa secondo le modalità, le norme e i tempi previsti nei provvedimenti autorizzativi. Al termine del periodo autorizzato, si dovrà procedere al recupero ambientale delle aree e alla loro rinaturazione in base a specifico progetto, realizzabile anche per lotti e fasi congruenti con le fasi previste per l'attività di estrazione.	
Art. 31 - Edifici condonati	
Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti gli interventi che non comportano incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o costituiscono un obbiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti per le pareti finestrate. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, indici e parametri di zona sono vincolanti.	
Art. 32 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi	
32.1 - Ambiti di esclusione	
In applicazione della vigente disciplina regionale (Capo I - Titolo IV della legge regionale n. 12 del 11 marzo 2005), dalla possibilità di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a falde inclinate negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della SLP complessiva, sono esclusi: · i sottotetti che conseguano la percentuale minima del 25% di superficie residenziale (di cui all'art. 63, comma 2 della LR 12/05) a seguito di interventi di modifica della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, assentiti dopo la data di adozione del Piano delle Regole. · i sottotetti realizzati, anche in ambiti di trasformazione del Documento di Piano, in base a atti abilitativi oggetto di istanza in data successiva alla data di adozione del Piano delle Regole, eccezione fatta per i casi di cui al successivo punto 32.2.	
32.2 - Ambiti di applicazione	
La disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi è applicabile nei seguenti casi e con le seguenti prescrizioni. *A)* Nell'ambito della zona A sono recuperabili a fini abitativi i sottotetti degli	

edifici di nuova costruzione risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva o urbanistica e da recupero di rustici di origine agricola, esclusivamente se realizzati nell'ambito di Piani Attuativi. In tal caso la superficie lorda di pavimento dei sottotetti non potrà essere oggetto dell'aumento percentuale previsto dalle presenti norme in caso di ricorso a tale piano. *B)* Nell'ambito delle zone B1 e B2 sono recuperabili a fini abitativi i sottotetti degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza, realizzati sulla base di istanze per permessi di costruire o per denunce di inizio di attività o con altra procedura semplificata presentate prima della data di adozione del Piano delle Regole, ovvero previsti nell'ambito di Piani attuativi approvati prima di detta data e con convenzione vigente, senza modificare la sagoma esterna del tetto esistente ovvero potendosi modificare le altezze di colmo e di gronda e le linee di pendenza delle falde del tetto stesso nel rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici. E' sempre possibile conservare la sagoma del sottotetto esistente. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con sottotetto recuperabile ai fini abitativi, è possibile rendere abitabile il sottotetto del nuovo edificio nel rispetto dei limiti di sagoma dell'edificio esistente ovvero dei limiti di sagoma e di altezza massima degli edifici (H) prescritti dall'art. 3 delle presenti norme, con la sola eccezione degli abbaini che non dovranno eccedere in volume la misura del 20% del volume geometrico del sottotetto, abbaini esclusi. Per la determinazione dei volumi geometrici del sottotetto e degli abbaini, saranno presi in considerazione i volumi al netto delle murature d'ambito e dei solai che li delimitano, al lordo delle murature interne di separazione tra i locali.	
32.3 - Prescrizioni in caso di recupero dei sottotetti a fini abitativi	
Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è subordinato alle seguenti prescrizioni: · Le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda devono essere finalizzate unicamente ad assicurare per tutti i locali di abitazione, come individuati dal Regolamento di Igiene, l'altezza minima di m 1,50 e l'altezza media di m 2,40, da verificare per l'altezza media ponderale dell'unità immobiliare e di ogni locale abitabile, tenendo interamente conto delle porzioni sottostanti le falde, ivi comprese le eventuali parti soprastanti controsoffittature, qualsiasi sia la relativa destinazione d'uso. · È' obbligatorio il reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella	

misura prevista dalle presenti NTA. · Il calcolo della superficie a parcheggio, riferito ad ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuato in base alla volumetria virtuale resa abitabile (SLP x 3,00) fermo restando che, al fine della corretta fruibilità degli spazi, ogni posto auto deve avere idonee dimensioni (a solo titolo esemplificativo: mq 12,50 = 5,00x2,50). · Il rapporto di pertinenzialità del posto auto all'alloggio realizzato deve essere garantito da atto unilaterale impegnativo per il richiedente e per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascriversi nei registri immobiliari. L'atto deve essere allegato in bozza all'istanza per l'ottenimento dell'atto abilitativo anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione vigente, la sua formalizzazione ed il deposito devono avvenire prima della fine dei lavori. · Qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati, è ammessa la loro monetizzazione. A tal fine sarà necessario allegare all'istanza per l'ottenimento dell'atto abilitativo anche nelle forme semplificate previste dalla legislazione vigente, richiesta formale motivata corredata da relazione tecnico esplicativa ed eventuale elaborato grafico e fotografico a dimostrazione dello stato dei luoghi. · Nel caso di formazione di più unità immobiliari, è ammessa la monetizzazione parziale, fermo restando l'obbligo di dimostrazione della idoneità degli spazi reperiti in funzione della corretta fruibilità degli stessi. · Il contributo di costruzione è maggiorato nella misura del 20%.	
Art. 33 - Norma transitoria di coordinamento con il Documento di piano	
Per l'ambito ATP 6 oggetto di previsioni del Documento di piano che ne prospettano la trasformazione d'uso subordinata a piano attuativo, prima di detta pianificazione sono ammessi con atti abilitativi semplici esclusivamente gli interventi sugli edifici esistenti coerenti con la normativa di zona del Piano delle Regole relativa alla zona D o relativi alla realizzazione di esercizi vicinato (Gf 5.1), alimentari e non alimentari.	
Art. 34 - Programmi Integrati di Intervento nell'ambito del tessuto urbano consolidato	
Il Piano delle regole incentiva, con l'attribuzione di indici di edificabilità aggiuntivi rispetto a quelli determinati per le zone edificabili dalle presenti nor-	

me, gli interventi di riorganizzazione urbanistica che assumono come finalità principale la riorganizzazione di ambiti del tessuto urbano consolidato e che integrano tale finalità con obiettivi di rilevante interesse pubblico. Si considerano tali gli obiettivi coerenti con il Piano dei servizi e con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche ovvero quelli finalizzati a un miglioramento delle caratteristiche generali degli insediamenti esistenti. Le condizioni di attribuzione degli indici aggiuntivi sono oggetto di negoziazione, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento ai sensi della vigente disciplina regionale, entro il limite del 20% dell'edificabilità assegnata dagli indici di zona, anche cumulando tale incremento dell'edificabilità con altri possibili incrementi previsti dalle presenti norme. Ove i PII prevedano un incremento dell'edificabilità superiore a tale limite, verranno considerati in variante del Piano delle regole. Le proposte di PII devono essere corredate dalla documentazione minima prescritta dall'art. 91.2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.	

4.3 Piano dei Servizi – Norme Tecniche di Attuazione

L'unica modifica riguarda l'adeguamento del primo comma dell'art. 3 (Modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico) in coerenza con le modifiche introdotte nella disciplina del Documento di Piano per gli indici e la perequazione.

Art. 3 Modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico Il Piano dei Servizi individua le aree destinate ad attrezzature pubbliche alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una edificabilità legale pari all'Ut di base 0,33 mq/mq. Tale edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle relative aree, ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione ATR3, ATR4, ATP5 e ATP7 in aggiunta alla capacità propria di ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 del Documento di Piano.	**Art. 3 Modalità per la cessione gratuita al Comune delle aree di interesse pubblico** Il Piano dei Servizi individua le aree destinate ad attrezzature pubbliche alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una edificabilità legale pari all'Ut di base 0,30 mq/mq. Tale edificabilità è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle relative aree, ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione ATR1, ATR 2, ATR 3, ATR4, ATP5 e ATP6 in aggiunta alla capacità propria di ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nell'Allegato 1 del Documento di Piano.