

Adottato con delibera C.C. n. del
Approvato con delibera C.C. n. del

BUSSERO 2030

PIANO DELLE REGOLE - PR

Norme di attuazione

Variante generale al
Piano di Governo del Territorio



Comune di Bussero

CREDITS

SINDACO

Curzio Aimò Rusnati

VICESINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Massimo Vadori

ASSESSORE ALLA VIABILITÀ, TRASPORTI E PGT

Paolo Crippa

UFFICIO DI PIANO

Maria Prinsi [Responsabile settore tecnico]

Andrea Calvi [Servizio edilizia privata SUAP - Urbanistica]

Roberto Gimigliano [Ufficio Ambiente]

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla

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

Valutazione Ambientale Strategica [VAS]:

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Xavier Ceconello [Consulente esterno]

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art.1 - Natura e contenuti	6
Art.2 - Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata	6
Art.3 - Elaborati del Piano delle Regole	6
Art.4 - Definizioni e parametri urbanistici	7
Art.5 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade	8
Art.6 - Attuazione del Piano delle Regole	9
Art.7 - Disciplina delle destinazioni d'uso	10
Art.8 - Destinazioni d'uso e loro mutamenti	12
Art.9 - Perequazione urbanistica.....	13
Art.10 - Parcheggi pertinenziali.....	13
Art.11 - Edilizia residenziale sociale.....	14
Art.12 - Sostenibilità ambientale	14
Art.13 - Documentazione minima costitutiva dei piani attuativi.....	15
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	17
Art.14 - Classificazione del territorio comunale.....	17
CAPO I - AMBITI DELLA CONSERVAZIONE	17
Art.15 - Definizione	17
Art.16 - Nuclei di Antica Formazione (NAF) - Disciplina.....	17
Art.17 - Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione.....	18
CAPO II - AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO	19
Art.18 - Definizione	19
Art.19 - Ambiti a impianto unitario (AIU) - Disciplina	19
Art.20 - Ambiti di ricomposizione urbana (ARU) - Disciplina	20
Art.21 - Ambiti per le attività economiche (AAE) - Disciplina	20
CAPO III - AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA.....	21
Art.22 - Definizione	21
Art.23 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico - Disciplina	21
Art.24 - Ambiti Agricoli Ordinari - Disciplina.....	22
TITOLO III - ATTIVITÀ COMMERCIALI	23
CAPO I - DEFINIZIONI	23
Art.25 - Destinazione d'uso commerciale e assimilate.....	23
CAPO II - CLASSIFICAZIONE	24
Art.26 - Classificazione delle attività commerciali.....	24
Art.27 - Negozi di storica attività	24

CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	24
Art.28 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata	24
Art.29 - Attività di vendita all'ingrosso	25
Art.30 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo	25
CAPO IV - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI.....	25
Art.31 - Parcheggi pertinenziali.....	25
Art.32 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio.....	25
Art.33 - Dotazioni di servizi.....	25
TITOLO IV - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE	26
Art.34 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore ...	26
Art.35 - Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001	26
TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI	27
Art.36 - Norma transitoria	27
Art.37 - Saturazione edificatoria delle aree.....	27
Art.38 - Deroghe.....	27
Art.39 - Norma finale.....	28

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Natura e contenuti

1. Il Piano delle Regole, unitamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, è articolazione del Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005.
2. Il Piano delle Regole, in coerenza con le previsioni strategiche del Documento di Piano, disciplina l'attività edilizia all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, ivi comprese le aree libere intercluse o di completamento, e gli interventi per l'uso, la tutela e la valorizzazione delle aree destinate all'agricoltura, di quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Art.2 - Rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinata

1. Il Piano delle Regole recepisce le prescrizioni e attua gli indirizzi degli strumenti di pianificazione e di programmazione sovraordinati, in conformità alle normative vigenti, laddove prevalenti: Piano Territoriale Regionale (PTR), Piano Paesaggistico Regionale (PPR), Piano Territoriale Metropolitan (PTM), Piano di Indirizzo Forestale (PIF), Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi (PTRA) e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale.

Art.3 - Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:
 - Norme di Attuazione
 - Tav. PR 01 - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli (scala 1:5.000)
 - Tav. PR 02a/b - Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli (scala 1:2.000)
 - Tav. PR 03a - Carta del consumo di suolo (scala 1:5.000)
 - Tav. PR 03b - Carta della qualità dei suoli liberi (scala 1:5.000)
 - Tav. PR 04 - Vincoli amministrativi (scala 1:5.000)
 - Tav. PR.05 - Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali (scala 1:5.000)
2. Costituiscono inoltre parte integrante e allegati al Piano delle Regole, cui si rimanda per la relativa disciplina ed elaborati cartografici, i seguenti piani di settore:
 - a. Componente geologica, idrogeologica e sismica
 - b. Regolamento in materia di polizia idraulica
 - c. Studio comunale di gestione del rischio idraulico
 - d. Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001
3. In caso di discordanza prevalgono, fra i diversi elaborati cartografici del Piano delle Regole, quelli redatti alla scala di maggior dettaglio. Nel caso di discordanza fra gli elaborati cartografici e le presenti Norme di Attuazione, prevalgono queste ultime. In caso di discordanza tra le disposizioni delle norme del Regolamento Edilizio e quelle del PGT, prevalgono queste ultime.

Art.4 - Definizioni e parametri urbanistici

1. ST - Superficie Territoriale (mq): Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2. IT - Indice di edificabilità Territoriale (mq/mq): Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
3. SF - Superficie Fondiaria (mq): superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
4. IF - Indice di edificabilità Fondiaria (mq/mq): quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
5. SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Il calcolo della SL deve essere effettuato, sia per la valutazione della SL esistente sia per quella di progetto, secondo i parametri stabiliti dalle presenti norme. La realizzazione dei servizi, disciplinati dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.
6. SA - Superficie Accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:
 - a. i portici e le gallerie pedonali;
 - b. i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - c. le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie lorda;
 - d. le cantine poste al piano interrato, seminterrato, o al primo piano fuori terra e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti di permanenza continua di persone e i relativi corridoi di servizio;
 - e. i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria e lorda;
 - f. i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - g. gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero dei veicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - h. i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i. i volumi tecnici, intesi quali i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
 - j. le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda

7. SCOP - Superficie Coperta (mq): superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
8. SU - Superficie Utile (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.
9. IC - Indice di Copertura: rapporto tra la superficie coperta (SC) e la Superficie fondiaria (SF).
10. SP - Superficie Permeabile: porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
11. IP - Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).
12. H - Altezza dei fabbricati (m): Altezza massima tra quella dei vari fronti. L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
13. AU - Altezza urbanistica: altezza virtuale pari a m. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
14. VU - Volume urbanistico (mc): ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario per volume si intende la superficie lorda moltiplicata per l'altezza virtuale urbanistica.
15. Lotto funzionale: è il lotto, costituito anche da più particelle catastali e da più proprietà, asservito volumetricamente alle costruzioni al momento della loro realizzazione, a prescindere dall'epoca di realizzazione delle stesse, dai frazionamenti catastali e dalle proprietà nel frattempo intervenuti, risultante da pratiche edilizie e/o atti di asservimento.
16. Funzioni urbane - si dividono nelle seguenti categorie funzionali:
 - a. residenziale;
 - b. attività economiche - produttivo, direzionale;
 - c. ricettivo e servizi privati;
 - d. commerciale;
 - e. rurale;
 - f. servizi;
 - g. servizi tecnologici.
17. CU - Carico urbanistico: fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
18. DT - Dotazioni Territoriali: infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale).

Art.5 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

1. La distanza tra i fabbricati (DF) è regolata secondo le disposizioni del Codice Civile e dell'art. 9 del DM 1444/1968, nella misura minima di 10 m tra la sagoma degli edifici. Nel caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute) valgono le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.

2. La distanza dai confini (DC) è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. È ammessa una distanza inferiore dal confine per le superfici accessorie (SA) che non abbiano un'altezza superiore ai 3 m, nel rispetto del Codice Civile.
3. La distanza dai confini (DC) può essere derogata in caso di costruzione a confine o in aderenza, salvo eventuali diritti dei terzi, nei seguenti casi:
 - a. previo accordo trascritto in atto notarile tra i proprietari dei lotti confinanti;
 - b. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente: o in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei registri immobiliari.
4. La distanza dalle strade (DS), nel tessuto urbano consolidato, è fissata nella misura minima di 5 m dalla sagoma dell'edificio. Ove, nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, gli edifici esistenti abbiano un allineamento - valutato anche dalla Commissione per il paesaggio - uniforme o, comunque, prevalente ad una distanza diversa dai 5 m., la nuova costruzione potrà rispettare detto allineamento esistente. In caso di soprizzo è consentito il mantenimento della distanza esistente. Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, deve essere mantenuta la distanza tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada. In caso di soprizzo è consentito, anche, il mantenimento della distanza esistente.

Art.6 - Attuazione del Piano delle Regole

1. L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:
 - a. intervento edilizio diretto;
 - b. intervento edilizio diretto convenzionato;
 - c. pianificazione attuativa.
2. Il presente Piano delle Regole disciplina all'interno di ciascun tessuto urbano consolidato gli interventi ammessi e il relativo titolo abilitativo richiesto, anche con riferimento al fabbisogno generato di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.
3. La convenzione allegata al titolo abilitativo in caso di intervento edilizio diretto convenzionato o di Piano Attuativo regola la cessione delle aree per urbanizzazioni primarie, la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nonché l'eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi, in relazione alla funzione insediata nonché le modalità per la loro realizzazione e gli obblighi in capo al soggetto attuatore. Nel caso di titolo abilitativo convenzionato, lo schema di convenzione è approvato dalla Giunta Comunale preliminarmente al suo rilascio.
4. Le modalità attuative supportate da convenzione si applicano anche agli interventi edilizi comportanti mutamenti di destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, secondo quanto stabilito al successivo art. 8.
5. Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono assentiti previo ottenimento della prevista autorizzazione, secondo le prescrizioni contenute nel relativo Decreto di Vincolo.

Art.7 - Disciplina delle destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso sono classificate e articolate per raggruppamenti funzionali nel modo che segue ai sensi dell'articolo 51 della LR 12/05.
 - a. **Residenziale [R]**
 - Residenza
 Complementari:
 - Direzionali

- Ricettive e turistiche
- Commerciali e assimilate
- Servizi
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero
- Artigianale di servizio (come disposto al successivo art. 8 c. 6)

b. **Attività economiche [AE]**

Produttivo [P]

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Artigianale di servizio
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive
- Logistica
- Magazzini, depositi, stoccaggio e distribuzione con SL < 5.000 mq

Complementari:

- Residenza di servizio
- Servizi aziendali e interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Commerciali e assimilate
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

Direzionale [D]

- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi
- Banche

Complementari:

- Ricettive e turistiche
- Residenza di servizio
- Magazzini, depositi, stoccaggio e distribuzione con SL < 5.000 mq
- Commerciali e assimilate
- Servizi
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

c. **Ricettivo e servizi privati [T]**

- Ricettive e turistiche
- Residenze collettive
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

Complementari:

- Servizi

- Commerciali e assimilate
- Direzionali

d. Commerciale [C], si rinvia al Titolo III

- Attività di vendita al dettaglio (Esercizi di Vicinato, Medie Strutture di Vendita, Grandi Strutture di Vendita)
- Attività di vendita all'ingrosso
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Complementari:

- Ricettive e turistiche
- Direzionali
- Residenza di servizio
- Attività espositive
- Attività di ricerca e di laboratorio
- Servizi
- Servizi privati alla persona e per il tempo libero

e. Rurale [Ru]

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con la categoria funzionale rurale da disposizioni legislative vigenti (allevamento, agriturismo, ecc.)
- Servizi (esclusi quelli abitativi)

f. Servizi [S]

- Servizi culturali
- Servizi sociali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia residenziale pubblica)
- Servizi per il tempo libero
- Servizi religiosi (ai sensi articolo 71 della LR 12/05)

Complementari:

- Commerciali e assimilate

g. Servizi tecnologici [ST]

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità e delle altre infrastrutture per la mobilità

2. Le destinazioni d'uso degli immobili sono quelle indicate nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. È fatta salva l'autocertificazione solo in assenza di titoli abilitativi, in base a primo accatastamento o documenti probanti.

Art.8 - Destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Il Piano delle Regole individua, negli elaborati cartografici PR 01 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli" gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato. Coerentemente con quanto disposto dalla LR 12/2005, le destinazioni funzionali sono insediabili senza distinzioni e/o rapporti percentuali predefiniti, fatte salve le esclusioni per ragioni di compatibilità previste e disciplinate nei singoli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, di cui al Titolo II.
2. È ammesso il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenza per gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT.
3. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, nel rispetto della destinazione ammessa e delle funzioni indicate come non compatibili nelle schede normative delle Norme di Attuazione del Documento di Piano.
4. Il mutamento di destinazione d'uso senza o con opere edilizie, ove ammesso, che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le dotazioni richieste dal Piano dei Servizi, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.
5. Limitazioni ERIR - Ai fini della tutela della popolazione dai rischi industriali, non sono ammessi, in tutto il territorio comunale, cambi di destinazione d'uso anche senza opere, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante ex D.Lgs. 334/99, oltre a quelle già individuate negli elaborati cartografici alla tav. PR.04 "Vincoli amministrativi".
6. Non sono ammessi il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di industrie insalubri di prima e di seconda classe, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative, salumifici senza macellazione e vetrerie artistiche, friggitorie, nei Nuclei di Antica Formazione e all'interno del Tessuto Urbano Consolidato a prevalente funzione residenziale (NAF art. 16, AIU art. 19 e ARU art. 20).
7. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni funzionali in contrasto con l'ambito del tessuto consolidato, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina dell'ambito, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
8. Ogni intervento di cambio di destinazione d'uso deve rispettare la normativa igienico sanitaria e quella in materia di superamento delle barriere architettoniche con riferimento alle nuove destinazioni d'uso.
9. Per l'insediamento e/o il mutamento di destinazione d'uso di funzioni commerciali, si rimanda alle disposizioni del Titolo III.
10. È ammesso l'insediamento di nuovi servizi di interesse pubblico e generale (art. 7 lettera f)), anche privati convenzionati, idonei ad assicurare il miglioramento della vita individuale e collettiva, in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
11. In tutti i tessuti del Piano delle Regole sono fatte salve le volumetrie in caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e restauro e risanamento conservativo, anche oltre l'Indice Fondiario (IF) di riferimento. In caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante gli interventi di trasformazione dovranno essere attuati nel rispetto degli indici e parametri dell'ambito di riferimento.

Art.9 - Perequazione urbanistica

1. Il Piano delle Regole definisce l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica sulla base dei criteri contenuti nel Documento di Piano.
2. Gli atti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori di cui ai precedenti commi 3 e 4,

nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

3. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
 - a. le cessioni al Comune delle aree e i relativi diritti;
 - b. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi;
 - c. i diritti edificatori.
6. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
7. Il certificato di destinazione urbanistica è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato di destinazione urbanistica. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.

Art.10 - Parcheggi pertinenziali

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41-sexies della L. 1150/42 gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale devono essere dotati di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 4.
2. In tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale, per ogni funzione urbana, la dotazione di parcheggi privati prescritta dalla legge deve essere realizzata preferibilmente in sottosuolo, laddove non dimostrata l'impossibilità.
3. In caso di realizzazione in soprassuolo e in caso di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente l'area destinata a parcheggio dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di 1 albero di alto fusto a pronto effetto, del diametro minimo di 10 cm, ogni posto auto realizzato al fine di garantire i servizi ecosistemici. Per le funzioni produttive tale parametro si riduce a 1 albero ogni 5 posti auto. Laddove dimostrata l'impossibilità alla piantumazione in loco, la piantumazione potrà essere effettuata in primordine nel perimetro del lotto di intervento, in subordine in altre aree pubbliche come indicato dall'Amministrazione. La piantumazione prevista per gli interventi di manutenzione straordinaria di un parcheggio esistente è dovuta solo in caso di cambio d'uso dell'immobile a cui il parcheggio è legato da vincolo di pertinenzialità.
4. Per la dotazione di parcheggi relativi alla funzione urbana commerciale, si rimanda alla disciplina riferita al Titolo III delle presenti norme.
5. I parcheggi realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta dalla legge costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito, ai sensi dell'art. 69 della LR 12/05.

Art.11 - Edilizia residenziale sociale

1. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono suddivisi in due fattispecie, ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i:

- a. edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
 - b. edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari.
3. La realizzazione di alloggi per edilizia residenziale sociale in locazione, di cui al comma 2, lettera b., non determina fabbisogno di servizi.
 4. I proventi degli oneri di urbanizzazione degli interventi relativi alla realizzazione di funzioni urbane possono essere utilizzati per la riqualificazione dei servizi abitativi esistenti anche attraverso interventi a scomputo oneri.

Art.12 - Sostenibilità ambientale

1. Il presente articolo definisce le disposizioni finalizzate a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e la resilienza urbana, definendo nuovi standard, strumenti e incentivi che mirano a implementare la sostenibilità dello sviluppo.
2. Il Piano promuove una strategia di forestazione urbana, che si attua nelle seguenti modalità:
 - a. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione totale si dovrà prevedere la piantumazione di essenze arboree ad alto fusto a pronto effetto, con diametro minimo di 10 cm, nella quantità di un albero ogni 50 mq di SL realizzata entro il perimetro dell'ambito di intervento. Qualora, per comprovati motivi tecnici, non fosse possibile garantire la soglia minima entro il perimetro dell'ambito di intervento, sarà indicato dall'Amministrazione un ambito pubblico in cui procedere alla piantumazione, oltre all'indicazione delle modalità di intervento e della tipologia di pianta arborea.
 - b. La piantumazione deve essere realizzata con le piante arboree ed essenze arbustive definite nell'elenco del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale" del PTM della Città Metropolitana di Milano.
 - c. Gli interventi, se realizzati sulle aree private, concorrono alla determinazione delle dotazioni urbanistiche dovute nella misura di 2 mq ogni albero, previa definizione, attraverso convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo, dell'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento.
 - d. Per gli interventi realizzati su aree pubbliche, si prevede la determinazione di una quota di monetizzazione, finalizzata al loro mantenimento nel tempo da parte dell'Amministrazione, quantificata in 2 mq di area ogni albero.
3. Il Piano definisce specifiche misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico, per gli ambiti per le attività economiche. A tal fine si prevede un incremento volumetrico, nei limiti del 10% della SL esistente e/o ammissibile, unitamente alla possibilità di incrementare l'Indice di Copertura (IC) fino al limite del 70%, a fronte dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) per funzioni non residenziali secondo il parametro di 1 mq di Superficie Permeabile (SP) per ogni mq di Superficie Coperta (SCOP) incrementata.
4. Unicamente al fine del calcolo dell'incremento della Superficie Permeabile (SP) vengono computate, in forma alternativa o composta, le seguenti tipologie di superficie verde:
 - a. superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
 - b. superfici permeabili a terra pavimentate, da computare al 30% della loro estensione;
 - c. tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;

- d. coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50% della loro estensione;
 - e. pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 25% della loro estensione.
5. Non sono computate nel calcolo le dotazioni territoriali esistenti.
 6. Tale possibilità è estesa a tutti gli Ambiti del TUC e agli Ambiti di trasformazione.
 7. Le superfici verdi, così come definite al comma 5, sono computabili solo ai fini dell'incremento della Superficie Permeabile. La dotazione minima di Superficie Permeabile come definita dal Regolamento Edilizio deve in ogni caso essere garantita a terra.
 8. Si favorisce l'utilizzo di materiali naturali e ambientalmente sostenibili nell'edilizia, evitando l'impiego di sostanze potenzialmente dannose per la salute e favorendo l'utilizzo di prodotti riciclati e riciclabili.
 9. Sono fatti salvi gli obblighi di legge e le relative deroghe in materia di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Art.13 - Documentazione minima costitutiva dei piani attuativi

1. Il Piano delle Regole, fermo restando quanto definito nel Regolamento Edilizio, definisce, in attuazione di quanto stabilito al Documento di Piano, la documentazione costitutiva dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi:
 - a. Relazione tecnica contenente:
 - approfondimento delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto alle strategie del Documento di Piano, con particolare riferimento ai contenuti della scheda-norma relativa all'Ambito di Trasformazione oggetto del Programma/Piano, nonché agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
 - dimostrazione dell'adeguamento alle prescrizioni da osservarsi nell'attuazione dell'Ambito di Trasformazione, alle quantità urbanistiche e alle disposizioni in merito al soddisfacimento della dotazione di aree per i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico nonché di quello relativo ai servizi compensativi, di cui alle Norme di Attuazione del Documento di Piano e alla relativa scheda-norma;
 - b. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:2.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei principali elementi caratterizzanti il sistema ambientale, il sistema della mobilità e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta del Programma Integrato di Intervento/Piano attuativo, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovra comunali;
 - c. Elaborati cartografici indicanti lo stato di fatto dell'ambito di intervento (scala 1:500, 1:1.000) contenenti: le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici nonché le caratteristiche, morfologiche funzionali e i profili altimetrici estesi a un intorno significativo, tale da consentire il necessario approfondimento della conoscenza del contesto di intervento;
 - d. Stralcio delle previsioni e delle strategie del Documento di Piano;
 - e. Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
 - f. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente;
 - g. Individuazione delle aree fondiarie, delle cessioni e/o delle aree asservite;
 - h. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, secondo le modalità stabilite nel Piano dei

Servizi del Sottosuolo (PUGSS);

- i. Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppati a un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nell'allegata convenzione;
 - j. Relazione agronomica, nei casi previsti;
 - k. Computo estimativo dei costi delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi, indicati alla scheda dell'Ambito di Trasformazione, inclusi quelli definiti servizi qualitativi e compensativi;
 - l. Verifica delle superfici permeabili;
 - m. Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici;
 - n. Stima del valore economico delle aree non cedute, nel caso del ricorso alla monetizzazione, secondo le modalità stabilite dal Comune;
 - o. Documentazione fotografica dell'area e dell'immediato intorno;
 - p. Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica, ai fini dell'espletamento della Valutazione Ambientale Strategica, nei casi previsti;
 - q. Valutazione e Analisi previsionale del clima acustico;
 - r. Relazione riguardante la Valutazione delle questioni ambientali;
 - s. Esame dell'impatto paesistico dei progetti;
 - t. Quadro economico e finanziario dei costi sostenuti dall'operatore per l'attuazione delle parti private e pubbliche;
 - u. Programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali;
 - v. Schema di convenzione.
2. Le rappresentazioni cartografiche costitutive dei Piani Attuativi, di cui ai precedenti commi, dovranno essere fornite anche su supporto informatico georeferenziato compatibile con il Software comunale, al fine di permettere il costante aggiornamento del SIT comunale, e in coerenza con quanto previsto dalla LR 12/2005, art. 3, in tema di "Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni".
 3. È sempre fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenga necessario, di chiedere integrazioni alla documentazione, indicata nei commi precedenti.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

Art.14 - Classificazione del territorio comunale

1. Ai sensi della LR 12/2005, art. 10, il Piano delle Regole individua negli elaborati cartografici PR.01 e PR.02 "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli":
 - a. I Nuclei di Antica Formazione (NAF)
 - b. Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), con la relativa articolazione e disciplina.
 - c. Gli Ambiti Agricoli, comprendenti le parti di territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico e i complessi cascinali anche di valore storico-architettonico.
 - d. Gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi, cui si rinvia per la disciplina specifica.
 - e. Gli ambiti ricadenti in norma transitoria di cui all'art. 34.

2. Inoltre, nelle Tav. PR.01 e PR.02 “Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli” si individuano gli Ambiti a verde privato per i quali si prevede la tutela di tale funzione, in ragione della loro qualità paesaggistica e della funzione ecologica che rivestono. In questi ambiti è vietata l’edificazione.

CAPO I - AMBITI DELLA CONSERVAZIONE

Art.15 - Definizione

1. Gli Ambiti della conservazione comprendono le parti del tessuto urbano, i beni e i nuclei cascinali con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di identità del territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi negli Ambiti della conservazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico.

Art.16 - Nuclei di Antica Formazione (NAF) - Disciplina

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici del Piano delle Regole nelle Tav. PR.01 e PR.02 - “Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli”.
2. Gli interventi ammessi si attuano secondo le seguenti modalità:
 - a. titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest’ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originari dell’edificio;
 - b. titolo abilitativo diretto convenzionato, per gli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con modifica di sagoma e sedime.
3. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. [P] produttivo;
 - b. [C] commercio - GSV;
 - c. [Ru] rurale.

Indici e parametri

4. Agli interventi nei NAF si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. SL massima = esistente;
 - b. H massima = esistente. Previo parere della Commissione Paesaggio è possibile l’allineamento all’edificio limitrofo più alto
 - c. $IC \leq$ esistente.
 - d. $IPF \geq$ esistente.
5. È ammesso un incremento volumetrico nel limite del 20% della SL esistente, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che interessano complessivamente il corpo edilizio in oggetto.
6. È ammessa la chiusura dei portici dei rustici e dei fienili nei limiti definiti dai pilastri perimetrali esistenti.
7. Nel calcolo della SL esistente possono essere considerati tutti i fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni, a condizione che la volumetria delle stesse venga accorpata all’edificio principale o comunque meglio integrata nel contesto, previo parere della Commissione Paesaggio.

8. Negli ambiti cascinali in cui è presente l'attività agricola si considera la stessa quale attività prevalente, tutelandone la continuità. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 6 e art. 8.

Art.17 - Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione

1. Gli interventi edilizi entro il perimetro dei NAF dovranno adeguarsi alle prescrizioni morfologiche che devono essere osservate negli interventi edilizi diretti, ovvero convenzionati, in quanto meritevoli di tutela per la loro morfologia, i materiali costitutivi, la collocazione, la composizione ovvero per il relativo apparato decorativo.
2. Dette prescrizioni riguardano:
 - a. gli allineamenti di cortina stradale: l'intervento edilizio dovrà rispettare gli allineamenti esistenti o allinearsi a quelli prevalenti;
 - b. le facciate di pregio e in generale i fronti edilizi: sono ammessi interventi di tipo manutentivo e/o di restauro degli elementi originari, salvo che le facciate abbiano subito interventi incongrui con la composizione architettonica. Gli apparati decorativi, quali targhe, affreschi e simili devono essere, ove possibile, mantenuti;
 - c. gli spazi unitari: deve essere conservata l'unitarietà di corti, aie e piazzette;
 - d. le coperture: la sagoma e il materiale delle coperture costituiscono elementi architettonicamente rilevanti, pertanto nei nuclei di antica formazione è vietato alterarne l'andamento, se non nelle modalità di cui all'art. 16 comma 4 lettera b) e l'utilizzo di tecniche costruttive diverse dalla tradizione, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi sui manufatti originari non coerenti con la composizione architettonica dell'edificio o del contesto, poiché l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale. Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie sia in termini dimensionali (aggetto) sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto;
 - e. i parcheggi privati sono reperiti secondo quanto stabilito al precedente art. 10.
 - f. è consentito derogare alle prescrizioni morfologiche, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e sempre che esse siano comunque mirate a valorizzare le caratteristiche peculiari del nucleo nonché al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.

CAPO II - AMBITI DEL CONSOLIDAMENTO

Art.18 - Definizione

1. Gli Ambiti del Consolidamento comprendono quelle parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate da una struttura urbana consolidata e che in alcune parti richiedono interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, senza necessitare interventi di ristrutturazione urbanistica.
2. Sono classificati all'interno di questi ambiti i seguenti tessuti:
 - a. Ambiti ad impianto unitario (AIU)
 - b. Ambiti di ricomposizione urbana (ARU)
3. Gli interventi ammessi negli ambiti del consolidamento sono finalizzati al mantenimento della qualità edilizia e urbanistica, con particolare attenzione sia ai manufatti e agli spazi privati che alle loro relazioni con i luoghi di uso pubblico, e alla realizzazione di una maggiore articolazione funzionale, attraverso la compresenza di attività fra loro compatibili e complementari.

4. Le presenti norme hanno altresì l'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale ed ecologica degli insediamenti.
5. Nella Tavola PR.01 e PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli" sono individuati i tessuti definiti al c. 2.
6. Si individuano gli ambiti da assoggettare a permesso di costruire convenzionato. In tali ambiti è ammesso il cambio di destinazione d'uso da funzioni per attività economiche a residenziali, secondo gli indici e parametri del tessuto di ricomposizione urbana. Il cambio di destinazione d'uso determina un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comportando il reperimento totale o parziale delle aree ai sensi del precedente art. 6 e secondo quanto previsto dall'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. In caso di interventi che non prevedono il cambio di destinazione d'uso, si applicano le regole del tessuto di riferimento.
7. È ammesso un incremento una tantum di SL, fino a un massimo di 100 mq, per ciascuna unità immobiliare di edifici mono o bifamiliari, in alternativa al recupero dei rispettivi sottotetti, in deroga a SL massima o IF massimo e H massima, nel rispetto di IC e IPF di zona.

Art.19 - Ambiti a impianto unitario (AIU) - Disciplina

1. Sono ambiti che costituiscono parti di città cresciute in modo omogeneo, sia per mezzo di piani di lottizzazione unitari, sia per ambiti esito di interventi diretti, che hanno raggiunto un assetto stabile, compiuto, non suscettibile di modificazioni tali da far mutare l'assetto complessivo dell'area.
2. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentiti a mezzo di titolo abilitativo diretto.
3. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - [P] produttiva;
 - [C] commercio - GSV;
 - [Ru] rurale.

Indici e parametri

4. Per gli interventi negli ambiti a impianto unitario si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a. SL massima = esistente
 - b. H massima = esistente
 - c. $IC \leq 35\%$
 - d. $IPF \geq 30\%$
5. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 20%, non cumulabile con l'incremento previsto al precedente art. 18 c.7.
Questi ampliamenti sono ammessi nel rispetto di:
 - la non cumulabilità con altri bonus;
 - il rispetto dei parametri c. e d. di cui al comma 4.

Art.20 - Ambiti di ricomposizione urbana (ARU) - Disciplina

1. Sono ambiti che costituiscono parti di città cresciute in modo incrementale, caratterizzati da eterogeneità morfologica e tipologica, definendo un contesto non compiuto e ancora in evoluzione.
2. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all'art. 6, sono assentiti a mezzo di titolo abilitativo diretto.

3. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:

- [P] produttiva;
- [C] commercio - GSV;
- [Ru] rurale.

Indici e parametri

4. Per gli interventi negli ambiti di ricomposizione urbana si applicano i seguenti indici e parametri:

- $IF \leq 0,5 \text{ mq/mq}$
- H massima = m. 13,00 o esistente se superiore
- $IC \leq 35\%$
- $IPF \geq 30\%$

5. È ammesso un incremento una tantum della SL esistente nel limite del 20%, non cumulabile con l'incremento previsto al precedente art. 18 c.7.

Questi ampliamenti sono ammessi nel rispetto di:

- la non cumulabilità con altri bonus;
- il rispetto dei parametri c. e d. di cui al comma 4.

Art.21 - Ambiti per le attività economiche (AAE) - Disciplina

1. Sono ambiti dal tessuto urbano consolidato le cui funzioni prevalenti afferiscono alle attività economiche in senso ampio, con funzioni industriali, artigianali, terziarie, commerciali, di servizio alle attività (logistica) e agli utenti (servizi privati alla persona).
2. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 6. Non sono ammesse le seguenti funzioni urbane:
 - a. [R] residenza;
 - b. [C] commercio - GSV, ad eccezione dei casi previsti dal successivo comma 5;
 - c. [Ru] rurale.
3. È ammessa la realizzazione di un alloggio per custodia, nel rapporto massimo del 30% rispetto alla SL dell'attività economica, e comunque non superiore a 100 mq di SL.
4. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione contribuiscono attraverso le dotazioni pubbliche richieste all'adeguamento dell'asse viario e delle relative dotazioni su cui si affacciano, prevedendo anche la realizzazione o il completamento della rete ciclabile e pedonale.
5. Gli interventi ammessi si attuano secondo le seguenti modalità:
 - a. titolo abilitativo diretto in caso di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con modifica di sagoma e sedime, nuova costruzione;
 - b. titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi che interessano la localizzazione di MSV e per gli interventi in ambiti sui quali insistono previsioni del Piano dei Servizi, in particolare di nuovi percorsi ciclabili e pedonali.

Indici e parametri

6. Per gli interventi negli ambiti per le attività economiche si applicano i seguenti indici e parametri:

- a. $IF = 0,8 \text{ mq/mq}$

- b. H massima = in funzione del progetto architettonico
 - c. $IC \leq 60\%$
 - d. $IPF \geq 10\%$
7. È ammesso un incremento dell'IC fino al 70%, nel rispetto degli altri parametri di zona, a fronte del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, come definiti all'art. 12 delle presenti norme;
 8. È ammesso un incremento una tantum del 10%, nel rispetto degli altri parametri di zona.

CAPO III - AMBITI DESTINATI ALL'AGRICOLTURA

Art.22 - Definizione

1. Le aree destinate all'agricoltura sono intese sia come funzione economica dell'attività agricola, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio.
2. Le disposizioni, di cui al presente capo si applicano alle aree destinate all'agricoltura così come individuate dal Piano delle Regole. Nelle aree disciplinate dal presente articolo si applicano altresì le disposizioni contenute nel Titolo III – Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura – della L.R. 12/2005 e s.m.i. ad eccezione delle aree ricadenti nei PLIS per le quali si applica la disciplina stabilita dai relativi strumenti.
3. Gli ambiti destinati all'agricoltura sono suddivisi secondo la seguente classificazione:
 - a. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse Strategico (AAS)
 - b. Ambiti Agricoli Ordinari (AAO)
4. Gli ambiti destinati all'agricoltura sono individuati con apposita simbologia negli elaborati cartografici Tav. PR.01 e PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e delle aree agricole" del Piano delle Regole.

Art.23 - Ambiti Agricoli di interesse Strategico - Disciplina

1. Gli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS) sono individuati dal Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano e recepiti dal PGT.
2. Gli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS) perseguono gli obiettivi e gli indirizzi definiti dal Titolo III del PTM vigente.
3. Laddove compatibili con gli strumenti sovraordinati, agli Ambiti Agricoli di interesse Strategico si applicano inoltre le norme di cui al successivo art. 24, commi 2, 3, 4, 5, 6.

Art.24 - Ambiti Agricoli Ordinari - Disciplina

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

- d. la residenza del conduttore del fondo e dei suoi collaboratori.
3. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 8.
4. Gli interventi edilizi ammessi sono:
 - a. l'edificazione di nuovi fabbricati rurali, di serre mobili, stagionali e temporanee come da normativa vigente;
 - b. per i manufatti esistenti sono consentiti, oltre agli interventi relativi a modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
 - c. realizzazione di recinzioni unicamente a protezione delle residenze e delle strutture aziendali principali;
 - d. realizzazione di strutture di piccole dimensioni, aventi caratteristiche di manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, sprovvisti di strutture in muratura, aperti su due lati, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola per le esigenze del fondo in conduzione, per la conservazione di attrezzi, per la manutenzione territoriale silvo-pastorale e boschiva previa presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.
5. In caso di cessazione dell'attività agricola è necessario che siano verificate le seguenti prescrizioni:
 - a. produzione della certificazione in termini di legge relativa alla dismissione dell'azienda;
 - b. il terreno, relativo all'attività dismessa, deve conservare la vocazione agricola per effettuare le attività consentite, di cui al comma 1;
 - c. le cascine già esistenti possono essere recuperate previo parere vincolante della Commissione Paesaggio;
 - d. sono sempre fatte salve tutte le leggi e le normative di settore inerenti le attività sopra specificate.
6. Nella Tav PR.01 e PR.02 - "Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e degli ambiti agricoli" sono individuati gli Edifici non agricoli esistenti in ambito agricolo per i quali sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nella misura del 20% delle superfici lorde degli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle degli usi prevalentemente residenziali escluse le medie strutture di vendita.

TITOLO III - ATTIVITÀ COMMERCIALI

CAPO I - DEFINIZIONI

Art.25 - Destinazione d'uso commerciale e assimilate

1. Sono destinazioni d'uso commerciali quelle definite ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998.
2. Ai fini del calcolo delle superfici si utilizzano i seguenti parametri:
 - a. Superficie Lorda complessiva (SL): fa riferimento alla definizione di cui all'art. 4 delle presenti norme.
 - b. Superficie di Vendita (S.d.V.): come definita dalla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i.
3. Per destinazione commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la vendita al dettaglio esercitata da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende al consumatore finale, a condizione che negli spazi siano garantiti:
 - la presenza di personale addetto alla vendita
 - lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio
 - l'accesso libero e diretto del pubblico

4. Sono considerati a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali: magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita. Tali superfici non concorrono in ogni caso alla determinazione della superficie di vendita.
5. È considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso se avente accesso diretto al pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o se legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.
6. La vendita diretta al pubblico di prodotti svolta all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:
 - l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica;
 - la superficie di vendita non sia superiore a mq 100.
7. Per destinazione assimilata a quella commerciale si intende l'utilizzazione di immobili o parti di essi per la fornitura di servizi e/o la produzione per il loro consumo immediato, esercitate da chiunque professionalmente produca e/o eroghi servizi al consumatore finale, ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani. In generale rientrano in tale categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa.
8. Sono inoltre da ricondurre alle attività assimilate a quella commerciale gli immobili o parti di essi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:
 - sale da ballo, discoteche e locali notturni;
 - sale da gioco e per le puntate o scommesse;
 - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.
9. Sono inoltre assimilate alle attività commerciali, purché svolte all'interno di immobili o parti di essi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alla prestazione dei servizi:
 - le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni;
 - gli sportelli bancari e di prodotti finanziari;
 - gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
 - sale da gioco e per le puntate o scommesse;
 - teatri, cinematografi, sale congressi e simili.

CAPO II - CLASSIFICAZIONE

Art.26 - Classificazione delle attività commerciali

1. Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998, le attività di vendita su area privata sono classificate come segue:
 - a. Esercizi di Vicinato (EV): esercizi aventi superficie di vendita fino a 150 mq;
 - b. Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
 - c. Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
 - d. Strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per la definizione si rimanda alla D.G.R. del 20/12/2013, n. X/1193 e s.m.i;
 - e. Centri commerciali naturali:

- le aree comprese nei perimetri dei Distretti Urbani del Commercio iscritti nell'apposito elenco della Regione Lombardia;
- le gallerie commerciali urbane, storicamente definite o ricavate dal recupero di superfici esistenti in edifici vincolati, che si affacciano ad un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente;
- i mercati comunali su aree pubbliche, anche coperti;
- gli eventuali ulteriori tratti stradali, caratterizzati da una presenza continua e significativa di attività commerciali, pubblici esercizi ed altri servizi a fronte strada, che verranno periodicamente riconosciuti come tali con appositi atti ricognitivi del Comune.

Art.27 - Negozi di storica attività

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

CAPO III - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art.28 - Attività di vendita al dettaglio e di somministrazione su area privata

1. È ammesso l'insediamento di Esercizi di Vicinato (EV) in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato.
2. È ammesso l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV):
 - Nel TUC, previa verifica di compatibilità con il tessuto esistente, di verifica della dotazione di aree per servizi e parcheggi e dei requisiti di accessibilità;
 - negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, dove non escluso.
3. Non è ammesso l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita (GSV)

Art.29 - Attività di vendita all'ingrosso

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

Art.30 - Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. Ai sensi dell'art.5 comma 2 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile con la residenza l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. A tal fine il riferimento è la Delibera G.C. 14 del 27/02/2014 "Determinazione della distanza dai luoghi sensibili per la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito" o successivi atti di integrazione o modifica.
2. La distanza di 500 m deve essere misurata dall'ingresso considerato come principale della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione dei ricettori sensibili di cui al precedente comma.

CAPO IV - CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI

Art.31 - Parcheggi pertinenziali

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

Art.32 - Procedimento commerciale e procedimento urbanistico edilizio

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di attività di vendita al dettaglio fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a previa comunicazione al Comune.
2. Per le MSV l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

Art.33 - Dotazioni di servizi

1. Ai sensi dell'art. 150 della L.R. 6/2010 e s.m.i., in caso di interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con mutamento di destinazione d'uso sono richieste le seguenti quantità di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale:
 - a. Esercizi di Vicinato: nessuna dotazione;
 - b. Medie Strutture di Vendita: 100% della SL
 - c. Grandi Strutture di Vendita: 200% della SL.
2. Le aree per servizi pubblici da destinare a parcheggi per le MSV e GSV non potranno essere inferiori al 50% della dotazione complessiva.
3. In caso di interventi comportanti cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante verso funzioni urbane commerciali le dotazioni previste sono indicate all'art. 15 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, ad eccezione di casi previsti al successivo comma 3.
4. Gli Esercizi di Vicinato non determinano la necessità di reperire nuova dotazione nei NAF, negli Ambiti a impianto unitario e negli Ambiti di ricomposizione urbana.
5. Le dotazioni territoriali per servizi devono essere reperite mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico all'Amministrazione Comunale o, in alternativa, totale o parziale monetizzazione qualora non risulti possibile o non opportuna per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali.

TITOLO IV - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE

Art.34 - Adeguamento della disciplina urbanistica comunale alla pianificazione sovraordinata e di settore

1. Il presente Piano delle Regole adegua la disciplina urbanistica comunale alle previsioni contenute nelle disposizioni statali, negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e metropolitana, nonché ai piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti, secondo quanto specificatamente stabilito ai successivi articoli. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio se non direttamente vincolanti, sono riportati negli elaborati cartografici Tav. PR 04 - "Vincoli amministrativi" e Tav. PR.05 - "Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali" del Piano delle Regole.
2. In relazione ai criteri regionali che forniscono le linee guida per la prevenzione del rischio idrogeologico attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala locale, in raccordo con le disposizioni dell'art. 57 della L.R. 12/2005, è stato attribuito al territorio un valore di classe di fattibilità geologica, come individuato alla Tav. 10 della Componente geologica, idrogeologica e sismica.
3. Il PGT recepisce, negli elaborati cartografici Tav. PR.05 - "Vincoli e tutele storico architettoniche e paesistico ambientali" e QC.02 "Ambiente e paesaggio", le aree e gli elementi del paesaggio da sottoporre alle prescrizioni indirette del PTM della Città metropolitana di Milano.
4. Il Piano delle Regole recepisce quanto prescritto nel Piano di Indirizzo Forestale, riportando nella cartografia vincolistica i boschi, le fasce boscate e le formazioni longitudinali in esso indicate, salvo verifica alla scala comunale di maggior dettaglio. Gli interventi che interessano aree incluse nel PIF sono trasmessi alla Città metropolitana di Milano per il relativo parere.
5. Il PGT recepisce le limitazioni e attività ammesse nelle zone interessate dalle attività di volo dell'aeroporto di Linate, in recepimento del Codice della navigazione aerea, così come individuate nella Tav. "PR.04 - Vincoli amministrativi".

Art.35 - Elaborato tecnico ai sensi del DM 9 maggio 2001

1. Il Piano delle Regole per gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante recepisce l'elaborato tecnico redatto ai sensi del DM 9 Maggio 2001 (attuativo dell'art. 14 del DLgs 334/1999) che obbliga i Comuni, nel cui territorio siano presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante, a dotarsi di strumenti per il controllo e la valutazione della compatibilità territoriale tra stabilimenti, insediamenti abitativi ed ambiente. Tale Elaborato Tecnico è allegato al presente Piano.
2. Il Piano delle Regole riporta negli elaborati cartografici Tav. PR 04 - "Vincoli amministrativi", le aree da sottoporre a specifica regolamentazione. Si tratta delle aree direttamente interessate dagli stabilimenti in cui sono presenti sostanze pericolose e delle connesse zone di rispetto e/o attenzione. Si rimanda all'elenco delle attività contenute nell'Elaborato tecnico.
3. Su tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento di nuove attività soggette alle disposizioni del D.Lgs. 334/99 smi. È ammesso il mantenimento delle attività esistenti sul territorio comunale.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.36 - Norma transitoria

1. Ai Piani Attuativi già approvati alla data di adozione del PGT, continua ad applicarsi, fino al loro completamento, la disciplina urbanistica vigente al momento della loro approvazione.
2. La previsione del precedente comma si applica altresì ai Piani Attuativi già adottati alla data di adozione del PGT, qualora la loro definitiva approvazione intervenga anteriormente all'approvazione del PGT.
3. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, potranno essere redatte in conformità alle indicazioni del PGT Vigente in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.
4. Per le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione disciplinati negli Indirizzi normativi e schede -norma del Documento di Piano, sono consentiti, nelle more della proposta e della successiva adozione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, esclusivamente interventi finalizzati al mantenimento degli edifici esistenti, fino alla manutenzione straordinaria.

Art.37 - Saturazione edificatoria delle aree

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

Art.38 - Deroghe

1. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni e in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della LR 12/05, l'Amministrazione comunale può consentire interventi in deroga alle presenti norme.
2. Le deroghe sono sempre ammesse per interventi finalizzati all'abbattimento di barriere architettoniche, anche nel caso comportino incrementi volumetrici oltre l'indice edificatorio.

Art.39 - Norma finale

1. Ad avvenuto completamento degli interventi, le aree e gli immobili disciplinati dalla normativa transitoria saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della certificazione e ricognizione compiuta dal competente ufficio.
2. Le forme di incentivazione volumetrica previste dalle presenti norme non sono cumulabili e sono alternative ad altre previste a livello sovraordinato e/o settoriale.