



Città di Segrate

Piano Governo Territorio (ai sensi della LR 12/2005) Piano delle Regole

Elaborato
PdR 14

Sindaco
Paolo Micheli

Assessore
Roberto De Lotto

Dirigente
Maurizio Rigamonti

Autorità Procedente
Maurizio Rigamonti

Autorità Competente
Lidia Cioffari
Cristiana Paolucci (PdS - PdR)

Progetto Variante PGT

Direzione Territorio e Sviluppo Economico - Comune di Segrate
Sezione Sviluppo del Territorio

Consulenze

Valutazione ambientale strategica (VAS)
DIEFFE Ambiente srl Società di ingegneria

Referente: Ing. Luca Del Furia

Componente geologica

Studio Idrogeotecnico Associato

Referente: Geol. Efreem Ghezzi

Elaborato Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR)

Studio Associato Ingegneria Civile Ambientale - ICA

Referente: Ing. Andrea Protti

Studi di supporto alla variante al PGT

Studio Serini Associati

Referente: Arch. Mario Serini

Norme Tecniche di Attuazione

adozione

Del. C.C. n.24 - 30.05.2016

approvazione

PREMESSA

Il Piano delle Regole individua e definisce le modalità di intervento sul tessuto urbano consolidato per la parte di territorio non disciplinata dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole si inserisce nel percorso pianificatorio avviatosi con l'approvazione del PRG (Dec. Reg. n.27079 del 15.12.1987) così come declinato ed aggiornato dal PGT (del. C.C. n.11 del 09/02/2012 BURL n.19 del 09/05/2012) in funzione della promulgazione della Legge Regionale n.12/2005 e ulteriormente aggiornato con la variante approvata (*inserire riferimenti di approvazione dopo pubblicazione BURL*) in adeguamento alle modifiche della LR n.12/2005 e in risposta alle istanze derivanti dal mutamento del contesto sociale, economico e politico ed alle più recenti esperienze e pratiche in tema di miglioramento della qualità ambientale urbana.

Nel descritto percorso di continuità, il Piano delle Regole partecipa per quanto di sua competenza alla costruzione dell'idea di città descritta dal Documento di Piano focalizzando la propria attenzione verso il tema del miglioramento ambientale, della qualità dell'architettura, e del potenziamento delle attività economiche soprattutto in un'ottica di riconversione degli spazi produttivi poco qualificati verso funzioni di rango maggiore.

Il Piano delle Regole così come variato con la sopra citata variante urbanistica, mantiene la zonizzazione precedente, integra la zonizzazione classificando le aree sulle quali si sono conclusi i processi di pianificazione attuativa, declina diversamente alcuni aspetti normativi introducendo nuove forme di incentivazione volte al miglioramento della qualità ambientale e alla massima riduzione del consumo di suolo.

Il Piano delle Regole così come variato non prevede incrementi della capacità insediativa complessiva del PGT.

PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE

TITOLO I - Disposizioni generali	4
Art.1. Oggetto del Piano delle Regole.	4
Art.2 Validità ed efficacia.	5
Art.3 Struttura e contenuti del Piano delle Regole.	5
Art.4 Definizioni, indici e parametri urbanistici.	6
Art.5 Distanze.	9
Art.6 Disciplina delle destinazioni d'uso.	11
Art.7 Aree di pertinenza.	15
Art.8 Parcheggi privati.	15
TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole	16
Art.9 Strumenti di attuazione.	16
Art.10 Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT .	16
Art.11 Applicazione dell'indice premiale .	17
Art.12 Norme Particolari ed incentivanti per i processi di rigenerazione e riqualificazione urbana.	17
TITOLO III - Azionamento del Piano	19
Art.13 Classificazione del territorio.	19
TITOLO IIIA - Zone della città costruita	21
Art.14 Zona A - Nuclei a impianto storico.	21
Art.15 Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.	22
Art.16 Prescrizioni generali per gli ambiti prevalentemente residenziali	23
Art.17 Prescrizioni specifiche per le sottozone morfo-tipologiche	24
17.1 B1 – ville mono-bifamiliari e a schiera.	25
17.2 B2 – Edifici in linea.	25
17.3 B3 –Tipologia a corte.	25
17.4 B4 – Edifici a torre.	25
17.5 B5 – Tipologia residenziale mista.	25
17.6 B 6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia	25
Art.18 Zone C – Aree terziarie o commerciali esistenti.	27
Art.19 Zone D – Produttive.	30
TITOLO IIIB - Zone agricole	33
Art.20 Aree agricole (E)	33

TITOLO IIIC – Aree speciali, Vincoli e Rispetti	34
Art.21 Aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano	34
Art.22 Aree della Ferrovia.	35
Art.23 Aree di pertinenza aeroportuale	35
Art.24 Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto.	37
Art.25 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici.	37
Art.26 Elettrodotti ad alta tensione.	37
Art.27 Ambiti disciplinati dal Documento di Piano	38
Art.28 Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi:	38
TITOLO IV - Norme per il commercio	39
Art.29 Definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali.	39
Art.30 Medie superfici di vendita	40
Art.31 Ammissibilità preventiva delle medie strutture di vendita	41
Art.32 Grandi Superfici di Vendita	41
Art.33 Norme speciali per i distributori di carburante	42
TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale	43
Art.34 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi.	43
Art.35 Verifica dell'incidenza paesistica dei progetti.	43
Art.36 Tutela paesaggistica.	43
Art.37 Tutela e sviluppo del verde	45
Art.38 Infrastrutture tecnologiche.	45
Art.39 Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.	46
	46
Art.40 Registro delle cessioni dei diritti edificatori	46
Art.41 Rinvio alla normativa sovracomunale	46
Art.42 Piano di rischio aeroportuale	48
Appendice Centri storici/nuclei ad impianto storico/nuclei di antica formazione	58

PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE

(modificate in forza di variante al PGT - dell. C.C. n. ... del ... BURL serie ... n. ... del ...)

(inserire dati dopo pubblicazione BURL)

TITOLO I - Disposizioni generali

Art.1. Oggetto del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art.10 della L.R. 11 marzo 2005 n.12, definisce la destinazione delle aree sul territorio comunale. Le prescrizioni contenute sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In particolare individua le aree del tessuto urbano consolidato e quelle destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico, storico e ambientale; le aree non soggette a trasformazione urbanistica; le aree compromesse o degradate. Il Piano delle Regole, inoltre, definisce le modalità di attuazione degli interventi urbanistici e di quelli edilizi sia sugli edifici esistenti che di nuova realizzazione;
3. Il Piano delle Regole non presenta termini di validità ed è sempre modificabile.
4. Esso più in dettaglio:
 - individua e definisce all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato, comprensivi delle aree libere intercluse o di eventuale completamento;
 - individua gli immobili soggetti a tutela;
 - individua le aree destinate all'attività agricola; quelle di valore paesaggistico, ambientale e ecologico;
 - individua le aree e gli edifici in situazione di degrado, compromissione o comunque con potenzialità ai fini di un rinnovo urbano;
 - contiene, gli elementi prescritti dalla normativa di settore in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio (componente geologica, idrogeologica e sismica).
5. In particolare per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, nei casi di sostituzione o nuova edificazione, il Piano delle Regole definisce i seguenti parametri:
 - consistenza volumetrica e/o superficie lorda di pavimento ammissibile;
 - caratteristiche tipologiche e modalità insediative;
 - altezze massime e minime quando necessarie dal punto di vista morfo-tipologico e ambientale;
 - rapporti di copertura e di permeabilità del suolo;
 - caratteristiche delle aree scoperte ai fini della continuità del sistema del verde e della valorizzazione paesaggistica e più in generale ambientale;

- destinazione d'uso principali, complementari e non ammesse;
- modalità di ricaduta dei diritti edificatori perequati.

Art.2 Validità ed efficacia.

1. Il Piano delle Regole è coerente con le previsioni del Documento di Piano (DdP) e contiene prescrizioni vincolanti, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. In caso di mancata coerenza fra le presenti norme e le indicazioni riportate nelle tavole di azionamento, le norme prevalgono sugli elaborati grafici. Nel caso di mancata coerenza tra le tavole di azionamento valgono quelle di maggiore dettaglio (1:2000)
3. L'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso interventi edilizi diretti o convenzionati, interventi di opere pubbliche e Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Art.3 Struttura e contenuti del Piano delle Regole.

1. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni contenute nella legge regionale n. 12/2005. Le riproduzioni a stampa devono fare riferimento alla versione digitale approvata dalla Regione Lombardia in occasione della pubblicazione sul BURL del PGT e delle sue varianti.
2. Il Piano delle Regole, così come tutto il PGT è elaborato sul DBT del Comune (Data Base Topografico) redatto secondo specifico disciplinare tecnico stabilito dalla Regione Lombardia. Il DBT, ancorchè per propria natura non fisicamente presente tra gli elaborati del PGT, costituisce elaborato conoscitivo del PGT stesso ed in particolare del Piano delle Regole. Il DBT è pubblicato e scaricabile dal GEOPORTALE della Regione Lombardia.
3. Tutti i soggetti che eseguono interventi edilizi sul territorio sono tenuti a partecipare al processo di continuo aggiornamento del DBT, fornendo al Sistema Informativo Territoriale del Comune i files necessari a detto scopo. Con disposizione della competente Direzione ed in funzione dell'evoluzione dei sistemi informatici, verranno stabilite le specifiche tecniche che dovranno possedere i files destinati all'aggiornamento del DBT.
4. Il Piano delle Regole oltre che dal DBT, risulta costituito dai seguenti elaborati:
 - Tav. PdR 1 – Data Base Topografico;
 - Tav. PdR 2a – Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;
 - Tav. PdR 2b – Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo;
 - Tav. PdR 3 – Sistema insediativo - Tipologie edilizie;
 - Tav. PdR 4 – Sistema insediativo - Altezze degli edifici;
 - Tav. PdR 5 – Sistema insediativo - Destinazioni d'uso prevalenti;
 - Tav. PdR 6 – Sistema insediativo - Densità edilizie;

- Tav. PdR 7 – Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato;
- Tav. PdR 7.a Carta condivisa del paesaggio
- Tav. PdR 8 – Azzonamento (scala 1:5000);
- Tav. PdR 8.a/8.g – Azzonamento (scala 1:2000);
- Tav. PdR 9 – Vincoli;
- Tav. PdR 10 – Identificazione dei nuclei urbani e mappa delle fruizioni prevalenti;
- Tav. PdR 11 – Identificazione di sequenze di temi urbani, connessioni e viabilità;
- Tav. PdR 12.1 – Lettura di temi urbani e sequenze - Segrate Centro;
- Tav. PdR 12.2 – Lettura di temi urbani e sequenze – Segrate Nord
- Tav. PdR 12.3 – Lettura di temi urbani e sequenze - Lavanderie;
- Tav. PdR 12.4 – Lettura di temi urbani e sequenze - Redecesio ;
- Tav. PdR 12.5 – Lettura di temi urbani e sequenze - Novegro;
- Elaborato PdR 13 – Relazione studio morfologia urbana e relativo allegato P (scheda di autovalutazione per l'esame d'impatto paesistico dei progetti);
- Elaborato PdR 14 – Norme Tecniche di Attuazione.

Gli elaborati PdR 1, 2, 3, 4, 5 e 6 hanno carattere descrittivo; l'elaborato PdR 13 ha carattere illustrativo; gli elaborati PdR 7 e 7a, PdR 8 (come dettagliato negli elaborati PdR 8a/8f), PdR 9 e PdR 14 hanno carattere prescrittivo; gli elaborati PdR 10 e PdR 11 (come anche dettagliato negli elaborati PdR 12.1/5) hanno carattere di indicazione progettuale .

Ove le presenti norme facciano riferimento all'azzonamento, le indicazioni delle tavole di dettaglio (Tav. PdR 8.a/8.g) prevalgono su quelle della tavola generale Tav. PdR 8, laddove difformi.

Art.4 Definizioni, indici e parametri urbanistici.

1. I seguenti parametri, indici e definizioni con le relative descrizioni regolano l'utilizzazione edificatoria:

St (superficie territoriale) = l'intera superficie perimetrata dai piani attuativi sulle tavole di azzonamento del Documento di Piano (D.d.P.), Piano dei Servizi (P.d.S). e Piano delle Regole (P.d.R.), con la sola esclusione degli specchi d'acqua e delle aree aventi, sulle suddette tavole, destinazione a strada.

Cp (cessioni per servizi pubblici) = superficie da cedere/asservire per il soddisfacimento delle dotazioni di aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico o generale all'interno degli Ambiti di Trasformazione del DdP.

Sf (superficie fondiaria) = superficie costituente l'area di pertinenza del fabbricato e destinata all'edificazione a norma del Documento di Piano (D.d.P.), Piano dei Servizi (P.d.S), e Piano delle Regole (P.d.R) e di eventuali piani attuativi. L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da aree contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi

in occasione del rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino - alle date di adozione del P.G.T. - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile - gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali.

Sc (superficie coperta) = superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro, con esclusione:

- a) delle parti aggettanti aperte quali:
 - sporti di gronda e simili la cui sporgenza dal filo di facciata non ecceda 1,50 m;
 - balconi fino a 1,50 m;
- b) per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva, dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione (sono quindi inclusi nel conteggio silos atti a contenere le materie destinate al ciclo produttivo o direttamente necessarie per l'espletamento dell'attività economica) strutture copri e scopri poste a protezione di portoni e delle bocche di carico delle ribalte;

So (superficie occupata nel sottosuolo) = superficie risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale di tutti i manufatti alloggiati nel sottosuolo, e definiti dal loro massimo ingombro.

H (altezza dei fabbricati) = si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm. 17 e si calcola:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano nel quale si trovino vani aventi i requisiti di abitabilità o di agibilità oppure, al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati;
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi.

h (altezza interna di ciascun piano dei fabbricati) si misura dall'intradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura; per il piano terreno oppure, se esistente, per gli eventuali sottostanti piani interrati o seminterrati, detta altezza si misura dall'estradosso del solaio di pavimento all'intradosso del solaio di copertura.

Rc (rapporto di copertura) = esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf);

Slp (superficie lorda di pavimento) = superficie di ciascun piano e soppalco, entro e fuori terra, al lordo delle murature anche perimetrali nonché di ogni altra area coperta. Non sono computate le superfici dei vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici al servizio del fabbricato, i locali per la raccolta differenziata dei rifiuti nonché le seguenti superfici:

- nei fabbricati a destinazione residenziale, le superfici delle autorimesse; le superfici dei sottotetti e delle soffitte che non abbiano, quanto ad una altezza interna, i requisiti di

abitabilità o di agibilità prescritti dal Regolamento Edilizio; le superfici delle cantine interrato o seminterrate per almeno i 2/3 delle loro altezza e aventi una altezza h. non superiore a 2,50 m; le superfici di logge, terrazze e balconi; le superfici a portico; le superfici dei vani scala ad androni ingresso. Tale ultima esclusione non può essere applicata agli edifici ricompresi nella zona "Piani esecutivi in corso di attuazione".

Non sono altresì computate le superfici di spazi di uso condominiale quali ad esempio: sale gioco bimbi o nidi condominiali, depositi biciclette, lavanderie automatiche, locali riunione, palestre e locali fitness riservati ai condomini. Non rientrano nel calcolo della slp vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali ivi compresi gli alloggi destinati ad affrontare le emergenze abitative.

- **nei fabbricati a destinazione produttiva**, le superfici occupate da impianti di depurazione; le superfici occupate (anche in proiezione) da silos o serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici e dei manufatti costituenti impianti di depurazione (sono quindi inclusi nel conteggio silos atti a contenere le materie destinate al ciclo produttivo o direttamente necessarie per l'espletamento dell'attività economica); le superfici coperte da pensiline o da tettoie, purché aperte su almeno tre lati; strutture copri e scopri poste a protezione di portoni e delle bocche di carico delle ribalte; le superficie di soppalchi adibiti a deposito qual'ora non possiedano i requisiti idonei a permanenza anche temporanea di persone (rapporti aeroilluminanti inferiori 1/8 della suoperficie del soppalco, altezza inferiore m.2,40). Non sono altresì computate le superfici adibite a nidi aziendali, depositi biciclette, lavanderie automatiche, palestre e locali fitness riservate al solo personale operante nella struttura.
- **nei fabbricati con altre destinazioni**, le superfici a parcheggio privato al servizio esclusivo di unità funzionali comprese nel fabbricato, se realizzate nel sottosuolo o sul lastrico di copertura; le superfici destinate a deposito o magazzini al servizio di unità funzionali comprese nel fabbricato, se interrato e per la parte non eccedente lo standard di 1 mq. ogni 10 mq di Slp; le superfici di logge, terrazzi, balconi; le superfici di vani di proprietà comunale destinati ad accogliere servizi istituzionali. Non sono altresì computate le superfici adibite a nidi aziendali, depositi biciclette, lavanderie automatiche, palestre e locali fitness riservate al solo personale operante nella struttura.

V (volume) = prodotto della Slp di ciascun piano entro e fuori terra per la relativa altezza (h);

It (indice di fabbricabilità territoriale m^2/m^2) = esprime in metri quadrati la Slp da realizzare per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St);

If (indice di fabbricabilità fondiaria m^2/m^2) = esprime in metri quadrati la Slp da realizzare per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf);

Ip (Indice premiale – m^2/m^2) = costituisce l'incremento percentuale di If per gli interventi assentibili con titolo abilitativo ordinario, assegnabile ad un ambito di intervento in proporzione al miglioramento del parametro BAF rispetto al BAF esistente. E' facoltà del titolare del diritto edificatorio avvalersi o meno del titolo premiale.

BAF Biotope Area Factor = è l'area ecologica effettiva, che deriva dalla sommatoria delle superfici di riferimento moltiplicate per un coefficiente ecologico, assegnato in base alle caratteristiche specifiche delle superfici stesse e sintetizzato in valori tabellati, come

meglio dettagliato al capitolo 6.1.5 della Relazione del Documento di Piano (Elaborato DdP 8).

BAF = Area ecologicamente efficace/ Superficie di riferimento

(St o Sf, secondo la disciplina di dettaglio per l'area)

Per BAF esistente si fa riferimento allo stato dei luoghi alla data di adozione della Variante del PGT (30 maggio 2016).

Il BAF Target è di seguito indicato in riferimento al rapporto di copertura e alle funzioni da insediare.

L'incremento del BAF fino al raggiungimento del Target è obbligatorio per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica. Qualora i predetti interventi incrementino il BAF oltre il Target, agli stessi sarà riconosciuto un indice premiale percentuale pari alla metà dell'aumento percentuale del BAF oltre il target. L'indice premiale dovrà essere utilizzato nell'ambito del medesimo intervento edilizio.

Esempio:

- stato di fatto: Sf 1.000 mq; If 0,8 mq./mq.; s.l.p. 800 mq; BAF Target 0,3; BAF esistente 0,2

- progetto: BAF di progetto 0,6; incremento rispetto a BAF Target +100%; Indice premiale +50% di If; If totale 1,2 mq/mq.; Slp tot. 1.200 mq.; Bonus totale 400 mq. s.l.p.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore della variante al PGT, la Giunta Comunale approverà delle linee guida per la migliore applicazione dell'indice premiale.

Sd (Superficie drenante): rappresenta la quota percentuale di St compresa negli Ambiti di Trasformazione trattata a verde, non destinata a parcheggio e senza manufatti in sottosuolo che possano compromettere l'assorbimento delle acque meteoriche.

Vp (verde piantumato): rappresenta la quota di verde piantumato in relazione al suolo non edificato della Sf.

Art.5 Distanze.

1. Il presente articolo disciplina le distanze tra fabbricati e le distanze dei fabbricati dalle strade, dai confini di proprietà e di zona.
2. Distanze minime tra fabbricati

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti. Deve comunque essere garantita la distanza tra edifici pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

3. Distanza minima dalle strade

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dei fabbricati dalle strade non pedonali deve essere, salvo maggiore profondità delle fasce di rispetto indicate sulla tavola Tav. PdR 9 – Vincoli del Piano delle Regole, pari a:

- m 5 per strade con carreggiata veicolare di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per strade di larghezza compresa fra 7 e 15 m;
- m 10 per strade di larghezza superiore a m 15.

L'Amministrazione, in caso di titoli abilitativi convenzionati rilasciati ai fini della riqualificazione urbana o al fine di favorire lo sviluppo di attività di produzione di beni e servizi, valutata la compatibilità al Codice Della Strada, può prescrivere distanze diverse ed anche minori rispetto a quanto sopra indicato. Ciò al fine di mantenere o integrare allineamenti e cortine edilizie esistenti e o al fine di garantire un adeguato inserimento dell'edificio nel paesaggio urbano.

Non potranno comunque essere in alcun caso concesse deroghe rispetto a strade di rilevanza sovracomunale gestite da soggetti diversi dal Comune.

3.1 Fasce di salvaguardia dalle infrastrutture stradali di progetto

All'interno delle fasce di salvaguardia individuate ai sensi della DGR 3 dicembre 2008 n.8/8679 relativamente alla realizzazione di nuove infrastrutture viabilistiche di rilevanza Provinciale, Regionale, Nazionale, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, l'installazione della segnaletica stradale e interventi di mitigazione arborea.

4. Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la distanza minima dai confini di proprietà e di zona deve essere di 5 metri.

La suddetta distanza può essere derogata mediante presentazione di un atto costitutivo di servitù trascritto alla conservatoria dei registri pubblici, attraverso il quale le parti coinvolte (richiedente e soggetti terzi confinanti) costituiscono una servitù di non edificazione utile a mantenere la distanza di 10 metri dalle pareti della nuova costruzione, dimostrando il reciproco consenso all'esecuzione dell'intervento edilizio.

Non sono derogabili le distanze minime previste dal Codice Civile, né la distanza di 10 metri tra le pareti (laddove ve ne sia una finestrata) e rimane comunque fermo l'obbligo di garantire una distanza tra costruzioni non inferiore a quella dell'altezza dell'edificio più alto.

Nelle zone agricole le distanze per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento dei fabbricati produttivi (in primis, allevamenti) sono sottoposte a verifica sotto il profilo igienico.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- ove, sul lotto confinante, esiste una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo su progetto unitario;

5. Disciplina delle distanze tra Edifici all'interno di Permessi di Costruire Convenzionati - Piani Attuativi - Programmi Integrati Intervento

All'interno del perimetro dei piani attuativi e dei programmi integrati di intervento, nonché nell'ambito di pertinenza di permessi di costruire convenzionati, sono assentibili distanze tra edifici (realizzati sulla base dei predetti titoli) inferiori a quelle di cui al precedente comma 2, purché adeguatamente regolamentate dalle norme tecniche di attuazione dei

piani attuativi o programmi integrati o motivatamente giustificate nei progetti sottoposti a permesso di costruire convenzionato. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate di m 10.

6. Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa come definito dall'art. 2 D.M. 1.4.1968 1404; la distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di eventuali volumi tecnici, scale, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda m. 1,50.

Art.6 Disciplina delle destinazioni d'uso.

1. Il Piano delle Regole indica le destinazioni d'uso ammesse e quelle da escludersi; fra le ammesse sono distinte quelle principali e quelle complementari secondarie.
2. Nei singoli interventi la destinazione d'uso principale deve superare il 50% della Slp ammessa.
3. Negli Ambiti di Trasformazione le destinazioni principali e secondarie vengono definite in sede di Piano Attuativo o Programma Integrato d'Intervento
4. Nel Piano delle Regole sono individuate due categorie di destinazioni d'uso: (i) la Residenza, (ii) le Attività economiche (terziario e commerciale, direzionale, assistenziali-sanitarie, alta tecnologia, produttiva, alberghiera, agricola).
5. Per ogni categoria di destinazione d'uso di seguito in dettaglio sono individuati i seguenti usi;

Residenza:

- abitazioni urbane;
- abitazioni di servizio ad altre attività;
- residenze collettive;
- servizi alla residenza;

Attività economiche:

- Terziaria e commerciale:
 - esercizi di vicinato;
 - attività paracommerciali;
 - medie strutture di vendita;
 - grandi strutture di vendita e centri commerciali;
 - commercio all'ingrosso;
 - pubblici esercizi;
 - distributori di carburante;

- artigianato di servizio;
- attività per il tempo libero e per la cura della persona e per la manutenzione di beni durevoli;
- Direzionale e Alta Tecnologia-Attività assistenziali; sanitarie:
 - uffici direzionali;
 - studi professionali;
 - banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie;
 - centri di ricerca e formazione;
 - studi medici singoli o associati, cliniche;
 - residenze assistite.
 - ricerca avanzata e applicata in campo scientifico
 - produzione di micromeccanica, robotica ed elettronica di altissima precisione
- Produttiva:
 - attività di produzione dei beni;
 - attività di produzione di servizi (produttivo avanzato);
 - attività artigianali;
 - spedizioni e logistica;
 - depositi di materiali a cielo aperto;
- Ricettiva:
 - Alberghi;
 - Motels;
 - residence/case albergo;
- Agricola:
 - attività agricola primaria e multifunzionale;
 - capannoni agricoli;
 - stalle;
 - residenza di servizio;
 - agricoltura biologica confezionamento, trattamento e distribuzione a chilometro zero del prodotto;

6. Per ogni singola zona negli articoli successivi verranno specificate la destinazione principale e quelle secondarie.
7. Le destinazioni d'uso in vigore sono quelle presenti nel più recente titolo edilizio , anche se rilasciato in sanatoria. Negli articoli che disciplinano le singole zone urbanistiche sono specificate le destinazioni funzionali per le quali è prevista l'applicazione di standard in aumento rispetto alla precedente destinazione d'uso, tale valore da cedere deve essere reperito nell'area di pertinenza, oppure, con convenzione, in altra area e se ciò si rivelasse impossibile l'Amministrazione può chiedere che venga corrisposta una somma pari al

beneficio economico indotto dalla mancata cessione di aree che comunque non potrà essere inferiore al valore medio stabilito dal Comune.

8. Si riporta di seguito una tabella schematica che riporta per ogni singola zona urbanistica le attività non ammesse.

Destinazioni d'uso non consentite = ■

DESTINAZIONE D'USO	SIGLA AZZONAMENTO													
	A Art. 14	B1 Art. 15	B2 Art. 15	B3 Art. 15	B4 Art. 15	B5 Art. 15	B6 Art. 15	C1 Art. 18	C2 Art. 18	C3 Art. 18	D1 a Art. 19	D1 b Art. 19	D2 Art. 19	E Art. 20
1- RESIDENZA														
Abitazioni urbane								■	■	■	■	■	■	■
Abitazioni di servizio ad altre attività								■	■	■				
Residenze collettive								■	■	■	■	■	■	■
Servizi alla residenza								■	■	■	■	■	■	■
2- ATTIVITÀ ECONOMICHE														
Attività terziarie e commerciali														
Esercizi di vicinato														■
Attività paracommerciali														■
Medie strutture di vendita	■	■	■	■	■	■		■		■				■
Grandi strutture di vendita e centri commerciali	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■	■
Commercio all'ingrosso	■	■	■	■	■	■	■	■			■	■		■
Pubblici esercizi														■
Distributori di carburante	■	■	■	■	■	■	■	■	■					■
Artigianato di servizio														■
Attività per il tempo libero e per la persona, ecc														■
Attività direzionali e Alta tecnologia – Attività ssistenziali; sanitarie.														
Uffici direzionali														■
Studi professionali														■
Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie														■
Centri di ricerca														■
Studi medici singoli o associati, cliniche									■	■	■	■	■	■
Residenze assistite									■	■	■	■	■	■
ricerca avanzata applicata in campo scientifico									■	■				■
produzione di micromeccanica, robotica, ecc	■													■
Attività produttive														
Attività di produzione dei beni	■	■	■	■	■	■	■		■					■
Attività di produzione dei servizi (produttivo avanzato)	■	■	■	■	■	■	■		■					■
Attività artigianali	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				■
Spedizioni e logistica	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		■	■	■
Depositi di materiali a cielo aperto	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Ricettivo														
Alberghi														■
Motels														■
Residence / case albergo									■	■	■	■	■	■
Agricola														
attività agricola primaria e multifunzionale	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Capannoni agricoli	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				

Stalle	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
Residenze di servizio	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
agricoltura biologica confezionamento, trattamento e "distribuzione a Km zero"	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

Art.7 Aree di pertinenza.

1. Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T. si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi in occasione del rilascio della prima licenza o della concessione relativa agli edifici medesimi. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino - alle date di adozione del P.G.T. - della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando - per quanto possibile - gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti Norme, prescindendo dai frazionamenti catastali. È costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il catasto urbanistico - edilizio. Le mappe di detto catasto sono redatte dall'Ufficio Tecnico sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento di ufficio. All'atto della presentazione del titolo abilitativo, il richiedente del medesimo è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.
2. Aree di pertinenza di fabbricati da realizzare sono considerate quelle utilizzate nel calcolo della consistenza edilizia del fabbricato progettato per l'ottenimento del titolo abilitativo diretto, convenzionato o all'interno di piano attuativo.

Art.8 Parcheggi privati.

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione e di ampliamento, devono essere realizzati parcheggi pertinenziali privati nelle quantità sufficienti a garantire la dotazione minima di legge e comunque l'indice di 1,2 posti auto per ogni singola unità immobiliare residenziale e di 1 posto auto ogni 50 mq di slp destinata ad attività economiche .
2. Nel caso di edifici residenziali esistenti e non dotati di posti auto/box è ammessa, nel rispetto dei vincoli esistenti, la realizzazione di un posto auto/box per unità immobiliare. L'Amministrazione, se necessario, può valutare la delocalizzazione delle aree a parcheggio pertinenziali di competenza.
3. Per le funzioni non residenziali la dotazione di parcheggi privati per i nuovi interventi è disciplinata dalla Legge n.122/89 e successive modificazioni. La determinazione del volume da considerare per il calcolo delle superfici a parcheggio avverrà tenuto conto dell'altezza virtuale di m. 3,00 per ogni singolo piano, a prescindere dall'altezza reale.

TITOLO II - Attuazione del Piano delle Regole

Art.9 Strumenti di attuazione.

1. Il Piano delle Regole si attua tramite titoli e provvedimenti edilizi previsti dalla legislazione vigente.
2. In particolare, per le “aree di rigenerazione urbana”, per le “aree compromesse o degradate”, per le “aree della Ferrovia” individuate nelle tavole di azionamento (PdR 8), e per gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana, si attua attraverso Permessi di Costruire Convenzionati, Piani Attuativi e Programmi Integrati d’Intervento a seconda della dimensione e della specificità dell’intervento.
3. I titoli abilitativi convenzionati dovranno contenere necessariamente l’assetto planivolumetrico dell’intervento (ingombri, altezze, distanze), l’individuazione delle volumetrie di progetto, le destinazioni d’uso, le aree standard in cessione e l’eventuale quota di standard da monetizzare.
4. Gli interventi edilizi sono inoltre soggetti alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali per le parti non in contrasto con la presente normativa.
5. Gli interventi edilizi sono anche soggetti alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene.
6. E’ obbligo del titolare della richiesta di Piano Attuativo, Programma Integrato d’Intervento, Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo produrre: (i) a corredo della documentazione allegata alle istanze, anche i files degli elaborati presentati in formato .pfd e .dwg. I file in formato .pdf dovranno essere firmati digitalmente dal professionista che li ha redatti; (ii) al momento di presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, del file in formato .dvg contenente gli elementi necessari per consentire l’aggiornamento del DBT del Comune.

Art.10 Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento (PII) approvati antecedentemente alla data di adozione del PGT .

1. I Piani Attuativi e PII approvati prima dell’adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l’attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa.
2. I tre ambiti assoggettati all’Accordo di Programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148 sono individuati sulle tavole serie 8 del Piano delle Regole con apposito perimetro in tratteggio bianco-nero e fondo trasparente e le seguenti sigle identificative:
 - a) ADP1 - area residenziale “CdP Immobiliare”.
 - b) ADP2 - area a terziario e parcheggi.
 - c) ADP3 - area centro commerciale multifunzionale “Westfield” e Cassanese bis (“viabilità speciale”).

Fermo restando che per la disciplina urbanistica dei predetti ambiti si rinvia a quanto previsto relativamente a ciascuno di essi dall'Accordo di Programma e dal Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma:

- i. restano impregiudicate future modifiche ed integrazioni dell'Accordo di Programma e del Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, anche in variante del PGT, che potranno essere introdotte a mente dell'art. 18 dell'Accordo di Programma approvato;
- ii. l'Accordo di Programma ed il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, nonché i loro allegati, e successive modifiche ai sensi dell'art. 18 cit. prevalgono, in caso di contrasto, sulla disciplina prevista dal PGT, salva l'applicazione delle disposizioni più favorevoli previste da quest'ultimo.

Art.11 Applicazione dell'indice premiale .

1. Il PGT prevede il ricorso ad un indice premiale atto a favorire processi di incremento del BAF del territorio comunale in connessione con lo svolgimento di interventi edilizi, d'accordo con quanto indicato dall'articolo 4 delle presenti norme.

Art.12 Norme Particolari ed incentivanti per i processi di rigenerazione e riqualificazione urbana.

1. Il Piano delle Regole intende attivare e sostenere processi di riqualificazione e rigenerazione urbana riferiti a contesti urbani o periurbani complessi sia residenziali, che produttivi e misti. In particolare sono da applicarsi incentivi nelle seguenti situazioni:
 - a) Riconversione funzionale degli ambiti produttivi "D2", per il passaggio a forme produttive tecnologicamente più avanzate o a attività di servizio, terziarie e commerciali (ad esclusione della GSV - grande struttura di vendita). Tale riconversione potrà comprendere anche il passaggio ad attività residenziali nel caso degli ambiti produttivi "D2" individuati come "Aree di rigenerazione urbana" nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (PdR 08), il tutto come meglio specificato all'articolo 19 delle presenti norme.
 - b) Trasferimenti di attività economiche situate all'interno del tessuto residenziale consolidato e non compatibili con detta funzione: gli interventi edilizi posti in essere per trasferire le attività economiche esistenti situate all'interno del tessuto consolidato di tipo residenziale - con lo stesso non più compatibili - in un'altra area del tessuto edificato con azzonamento idoneo, possono essere attuati con permesso di costruire convenzionato.
 - c) Riqualificazione dei nuclei a impianto storico (zona A), d'accordo con l'articolo 14 delle presenti Norme.
 - d) Recupero di aree individuate come "compromesse o degradate" nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole (PdR 08). Si tratta di aree non più utilizzate o degradate, sulle quali nel tempo sono avvenuti spontanei e non controllati interventi di trasformazione antropica. Si considerano abbandonati edifici non utilizzati per un periodo superiore a due anni e dismessi quelli non utilizzati da più di quattro anni o quelli nei quali avvengono fenomeni di degrado architettonico e sociale. Gli interventi edilizi posti in essere per la riqualificazione e la riconversione di aree indicate come

compromesse e degradate sono subordinati all'approvazione di piano attuativo o programma integrato di intervento. Qualora tali aree ricadano nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana saranno oggetto di accordo con l'Ente gestore del Parco.

TITOLO III - Azzonamento del Piano

Art.13 Classificazione del territorio.

1. La Tavola PdR 08 (Azzonamento) suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone ed aree:
 - a) Nuclei ad impianto storico (A):
 - b) Zone residenziali (B):
 - ville mono-bifamiliari e a schiera (B1);
 - edifici in linea (B2)
 - tipologia a corte (B3);
 - edifici a torre (B4);
 - tipologia residenziale mista (B5);
 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia (B6)
 - Quartiere Segrate Centro (B6.1)
 - Quartiere Villaggio Ambrosiano (B6.2)
 - Quartiere San Felice (B6.3)
 - Quartiere Milano 2 (B6.4)
 - Quartiere Lavanderie (B6.5)
 - c) Zone terziarie e commerciali (C):
 - aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento (C1.1);
 - complesso storico "*Arnoldo Mondadori s.p.a*" (C1.2);
 - aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici (C1.3);
 - aree commerciali per medie strutture di vendita (C2);
 - aree commerciali per grandi strutture di vendita (C3);
 - d) Zone produttive (D):
 - aree produttive (D1);
 - aree produttive con possibilità di riconversione funzionale (D2).
 - aree produttive speciali (D3)
 - e) Aree agricole (E)
 - f) Aree compromesse o degradate
 - g) Aree della Ferrovia
 - h) Aree di pertinenza aeroportuale
 - i) Ambiti disciplinati dal Documento di Piano:
 - Aree di Trasformazione Privata

- Aree di Trasformazione Pubblica
 - Ambiti appartenenti all'Accordo di Programma DPGR n.5095/2009
 - Ambiti di Piani Attuativi e Programmi Integrati in corso di attuazione
- j) Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi:
- Servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto.
 - Progetti Strategici
2. Il territorio comunale regolamentato dal presente Piano delle Regole è soggetto a vincoli di natura urbanistico-edilizia; geologica idrogeologica e sismica secondo il seguente elenco:
- k) Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici
 - l) Elettrodotti ad alta tensione
 - m) Zone destinate alla viabilità esistente
 - n) Vincoli geologici, idrogeologici e sismici
 - o) Viabilità di Progetto
3. In accordo con la LR 12/05 le definizioni previste per le singole zone nelle presenti norme non fanno riferimento al Dlg 1444/68.
4. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.

TITOLO IIIA - Zone della città costruita

Art.14 Zona A - Nuclei a impianto storico.

1. Gli edifici compresi all'interno dei "nuclei a impianto storico" della tavola di Azzonamento PdR 08 appartengono ad un'unica classe di interesse storico-ambientale, caratterizzato dagli elementi tipologici e planivolumetrici degli edifici stessi.
2. Il PdR si propone la conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio, evitando fenomeni di degrado o abbandono delle strutture, dando indicazioni per la valorizzazione paesistica dell'ambito alle Tavole PdR 12 (Lettura temi urbani e sequenze).
3. Sono consentiti interventi con titoli abilitativi diretti per le seguenti categorie di opere:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
4. Sono ammessi interventi di ripristino filologico, anche mediante ristrutturazione edilizia attuata con permesso di costruire convenzionato, se attestati da una documentazione adeguata dell'assetto originario. A tal fine potrà utilizzarsi la ricognizione prodotta nelle Tavole PdR 02 (Sistema insediativo - Nuclei di antica formazione: destinazioni d'uso, stato di conservazione, rilievo qualitativo).
5. Sono consentiti interventi di nuova costruzione. In tale ipotesi, il proponente potrà acquisire parte della capacità edificatoria trattenuta dal Comune nell'ambito del processo di formazione del Centroparco (Piano di iniziativa pubblica TRP1). Il valore economico della slp necessaria per l'esecuzione di detti progetti verrà determinato con stima peritale giurata al momento di approvazione delle singole convenzioni e sarà corrisposto al Comune al momento della stipula delle convenzioni stesse. La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento come riportano nel seguente schema:

SLP	Modalità attuativa
Fino 1.000 mq.	Titolo edilizio convenzionato
Oltre 1.000 mq	Piano Attuativo

6. Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Pubblici esercizi
	Esercizi di vicinato
	Attività paracommerciali
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona
	Uffici direzionali

	Studi medici e professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:

- In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.
 - In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.
 - Al piano terra tutte.
7. Per l'ambito di cascina Novegro, e precisamente per la porzione non ancora ristrutturata e in gran parte abbattuta per ragioni di sicurezza e ordine pubblico, attraverso la definizione di un progetto architettonico da attuare con Permesso di Costruire convenzionato, è ammessa la riproposizione delle vecchie strutture cascinali secondo la loro antica conformazione morfotipologica così come desumibile dalla documentazione storica. Detto intervento è finalizzato al recupero della memoria di un elemento distintivo del quartiere di Novegro e dovrà essere destinato a usi residenziali-commercio di vicinato e collettivi.
 8. Tutti gli interventi edilizi eseguiti nelle zone A, anche quelli di manutenzione ordinaria, dovranno partecipare al miglioramento della qualità degli spazi collettivi attraverso un'attenta cura del dettaglio architettonico. Per interventi sul costruito dovrà essere posta massima attenzione all'uso di colori, materiali, forme e proporzioni dell'architettura della tradizione lombarda nella declinazione tipica locale. Fermo restando quanto previsto ai precedenti commi, gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere mantenuti. I progetti dovranno essere sempre corredati da tavole illustranti inserimento nel contesto con render tridimensionale.
 9. Nelle zone A comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art.23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme.
 10. Come indicato dall'articolo 36 (Tutela paesaggistica), il presente articolo si applica, limitatamente ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 8, anche agli immobili classificati quali "nuclei di antica formazione" nella Tavola PdR 07.a, che siano siti all'esterno della Zona A. In tal caso, resta comunque fermo l'indice (If) della sottozona urbanistica di appartenenza.

Art.15 Zone B – Ambiti prevalentemente residenziali.

Le Zone B comprendono le parti del territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali e dalle attività ad esse complementari.

1. In rapporto alle fasi storiche di costruzione del sistema urbano ed alle specificità derivanti dai successivi piani urbanistici le zone residenziali sono state suddivise nelle seguenti sottozone:
 - B1 – ville mono-bifamiliari e a schiera.
 - B2 – Edifici in linea.
 - B3 – Tipologia a corte.
 - B4 – Edifici a torre.
 - B5 – Tipologia residenziale mista.
 - B 6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia
 - B 6.1 Quartiere Segrate Centro
 - B 6.2 - Quartiere Villaggio Ambrosiano.
 - B 6.3 – Quartiere San Felice
 - B 6.4 – Quartiere Milano 2.
 - B 6.5 – Quartiere di Lavanderie
2. L'uso delle aree residenziali esistenti e di completamento è disciplinato da prescrizioni di carattere generale che riguardano alcuni caratteri distintivi che si intende salvaguardare o promuovere e da prescrizioni specifiche relative alle sottozone morfologiche od a parti di esse.
3. Nelle zone B comprese nella aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art.23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme.
4. Fermo restando l'indice (If) della sottozona urbanistica di appartenenza indicato nei seguenti articoli, agli immobili compresi in aree classificate quali "nuclei di antica formazione" nella Tavola PdR 07.a si applica la disciplina dell'articolo 14 delle presenti norme, limitatamente ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 8.

Art.16 Prescrizioni generali per gli ambiti prevalentemente residenziali

1. Al fine di salvaguardare o promuovere alcune caratteristiche significative sono previste le seguenti prescrizioni di carattere generale che riguardano l'insieme delle aree residenziali:
 - a) destinazione d'uso:

Le destinazioni d'uso ammesse principali e secondarie sono:

Destinazione principale	Destinazione secondaria
Abitazioni urbane	Abitazioni di servizio ad altre attività
Residenze collettive	Servizi alla residenza
	Publici esercizi
	Attività paracommerciali
	Esercizi di vicinato
	Artigianato di servizio
	Attività per il tempo libero e alla cura della persona

	Uffici direzionali
	Studi medici e professionali
	Banche, finanziarie, assicurazioni e agenzie
	Centri di ricerca
	Alberghi
	Residenze assistite
	Residence/case albergo

Le destinazioni d'uso secondarie sono ammesse:

- In edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziali in quota massima pari al 20 % della SLP complessiva dell'edificio e limitate ai primi 3 piani fuori terra.
- In quota pari al 100% della SLP dell'edificio.
- Al Piano Terra sono sempre consentite tutte le destinazioni d'uso ammesse.

b) modalità di intervento

intervento diretto

c) Altre disposizioni urbanistiche e edilizie

- rapporto di copertura Rc: 30%
- rapporto di occupazione del sottosuolo: 50 %
- dotazione minima di parcheggi privati in caso di interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione: 1,2 posti auto per singola unità abitativa.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso la dotazione minima di parcheggi pubblici è regolata dalle seguenti disposizioni:

- con destinazione commerciale, direzionale o per esposizione: 1mq ogni 3mq di slp;
- con altre destinazioni: 1mq ogni 6mq di slp;
- nel caso di modificazione di destinazione d'uso in edifici con volumetria superiore a mc 5.000 dovrà essere previsto uno standard urbanistico destinato a parcheggi pari al 50% della slp;
- verde piantumato Vp: dotazione di verde piantumato 50% del suolo non edificato.
- In caso sia verificata l'impossibilità di realizzazione dello standard dovuto, l'Amministrazione può valutare la possibilità di acquisizione di aree esterne al luogo dell'intervento o la possibile monetizzazione secondo i criteri di cui all'art. 46, comma 1, lett. a) della legge regionale n. 12/2005. In detto caso l'intervento edilizio è subordinato a permesso di costruire convenzionato. Non è ammessa la monetizzazione delle aree a parcheggio.

Art.17 Prescrizioni specifiche per le sottozone morfo-tipologiche

1. Per meglio salvaguardare alcune specificità derivanti dalle diverse organizzazioni spaziali, sono riportate, negli articoli che seguono, le prescrizioni specifiche che riguardano le singole sottozone morfo-tipologiche o parti di esse.

2. Nell' Elaborato PdR 08 – Azzonamento (scala 1:5000) e nelle Tav. PdR 08.a/08.g – Azzonamento (scala 1:2000) per ogni isolato sono riportate specifiche sigle che individuano specifici indici volumetrici di seguito evidenziati:

17.1 B1 – ville mono-bifamiliari e a schiera.

a = If: 0,33 mq/mq

b = If: Recupero della volumetria esistente

17.2 B2 – Edifici in linea.

a. If 0,4 mq/mq

b. If 0,5 mq/mq

c. If 0,6 mq/mq

d. If: Recupero volumetria esistente

17.3 B3 – Tipologia a corte.

If : Recupero volumetria esistente

17.4 B4 – Edifici a torre.

a. If 0,70 mq/mq

b. If 0,73 mq/mq

c. If 0,80 mq/mq

d. If 0,83 mq/mq

e. If: Recupero volumetria esistente

17.5 B5 – Tipologia residenziale mista.

a. If 0,4 mq/mq

b. If 0,5 mq/mq

c. If 0,6 mq/mq

d. If: Volumetria esistente

17.6 B 6 - Quartieri con specifica fisionomia urbanistica ed edilizia

1. I quartieri di Segrate Centro, del Villaggio Ambrosiano, San Felice, di Milano 2 e Lavanderie, pur con notevoli differenziazioni, rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi di buona qualità urbana su cui costruire la futura immagine della città di Segrate. I quartieri sopra elencati sono specificatamente individuati all'interno delle tavole di azzonamento del PdR con apposito simbolo grafico affinché siano possibili interventi specifici di riqualificazione in tutto o in parte degli specifici ambiti.
2. Nella Tav. PdR 08 – Azzonamento (scala 1:5000) e nelle Tav. PdR 08.a/08.g – Azzonamento (scala 1:2000) per ogni isolato sono riportate specifiche sigle che individuano specifici indici volumetrici di seguito evidenziati:
3. **B 6.1 Quartiere Segrate Centro**

- **SC1:** If 0,33 mq/mq
- **SC2:** If 0,37 mq/mq
- **SC3:** If 0,40 mq/mq
- **SC4:** If 0,50 mq/mq
- **SC5:** If 0,53 mq/mq
- **SC6:** If 0,60 mq/mq
- **SC7:** If 0,63 mq/mq
- **SC8:** If 0,67 mq/mq
- **SC9:** If 0,70 mq/mq
- **SC10:** If 0,83 mq/mq
- **SC11:** If: Recupero volumetria esistente

All'interno del Quartiere Segrate Centro l'altezza massima è di 4 piani fuori terra salvo che con permesso di costruire convenzionato l'Amministrazione Comunale non ravveda la necessità di concedere altezze superiori per garantire una migliore qualità dello spazio pubblico attraverso l'allineamento delle altezze dei fronti edificati.

4. **B 6.2 - Quartiere Villaggio Ambrosiano.**

- a. If 0,33 mq/mq
- b. If 0,37 mq/mq
- c. If 0,40 mq/mq
- d. If 0,43 mq/mq
- e. If 0,47 mq/mq
- f. If 0,50 mq/mq

All'interno del Quartiere Villaggio Ambrosiano l'altezza massima è di 2 piani fuori terra. E' ammesso il mantenimento dell'altezza esistente in caso di edifici alti più di 2 piani.

5. **B 6.3 – Quartiere San Felice**

Per il quartiere san Felice il Piano delle Regole prevede il mantenimento della forma, della volumetria e dell'altezza degli edifici residenziali esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nella Tav. PdR 08 – Azionamento (scala 1:5000) e nelle Tav. PdR 08.a/08.g – Azionamento (scala 1:2000) con apposito segno grafico è evidenziato il perimetro del quartiere S. Felice comprendente anche le aree a servizi di proprietà pubblica.

Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione del quartiere è possibile promuovere Piani Attuativi che prevedano anche la parziale riorganizzazione e la parziale ricollocazione degli spazi pubblici e privati all'interno del perimetro stesso purchè vengano mantenute volumetrie e superfici esistenti.

6. **B 6.4 – Quartiere di Milano 2.**

Per il quartiere Milano 2 il Piano delle Regole prevede il mantenimento della forma, della volumetria e dell'altezza degli edifici residenziali esistenti per i quali sono ammessi solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nella Tav. PdR 08 – Azionamento (scala 1:5000) e nelle Tav. PdR 08.a/08.g – Azionamento (scala 1:2000) con apposito segno grafico è evidenziato il perimetro del quartiere Milano 2 comprendente anche le aree a servizi di proprietà pubblica.

Al fine di promuovere processi di riorganizzazione e di complessiva riqualificazione del quartiere è possibile promuovere Piani Attuativi che prevedano anche la parziale riorganizzazione e la parziale ricollocazione degli spazi pubblici e privati all'interno del perimetro stesso purchè vengano mantenute le volumetrie e superfici degli spazi pubblici esistenti.

7. B 6.5 – Quartiere di Lavanderie.

Per il quartiere Lavanderie il Piano delle Regole prevede il mantenimento della forma della volumetria e dell'altezza degli edifici residenziali esistenti per i quali sono quindi possibili solo interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia nel rispetto della morfotipologia esistente.

Nella Tav. PdR 08 – Azionamento (scala 1:5000) e nelle Tav. PdR 08.a/08.g – Azionamento (scala 1:2000) con apposito segno grafico è evidenziato il perimetro del quartiere di Lavanderie.

Art.18 Zone C – Aree terziarie o commerciali esistenti.

1. Le zone C sono aree a carattere terziario o commerciale per le quali il PdR non prevede aumenti volumetrici e trasformazioni, ad eccezione di trasferimenti dei diritti volumetrici residui tra aree con la medesima destinazione o dell'impiego di diritti edificatori perequativi sulla base dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano e dell'articolo 40 delle presenti norme per l'attuazione interventi di adeguamento/ammodernamento finalizzati a garantire la funzionalità degli edifici esistenti rispetto a sopravvenute esigenze organizzative delle attività insediate. Nei successivi commi sono indicati i contenuti prescrittivi relativi alle singole sottozone funzionali.
2. Nelle zone C comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art.23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.
3. **C1.1 _ Aree terziarie/direzionali esistenti e di completamento.**

Comprendono parti del territorio comunale già edificate da edifici direzionali. In queste aree si prevedono i seguenti interventi:

- a) destinazione d'uso principale :direzionale e alta tecnologia
- b) modalità di intervento:intervento diretto
- c) slp:esistente
- d) Rc:esistente

4. **C1.2 _ Complesso storico “Arnoldo Mondadori s.p.a”.**

Area attualmente occupata dal complesso Mondadori. L'edificio esistente è considerato dal PGT esempio di architettura contemporanea e edificio di interesse storico ed architettonico. Le rispettive aree di pertinenza hanno un valore storico-ambientale unitario rispetto al contesto. In questa area si prevedono i seguenti interventi:

- a) destinazione d'uso principale: direzionale e alta tecnologia
- b) modalità di intervento: intervento diretto, Piano Attuativo
- c) slp :esistente più, la slp residua pari a 15.528 mq

In ragione del valore ambientale degli edifici e dei luoghi l'utilizzo della volumetria residua è subordinata alla presentazione di un Piano Attuativo in cui siano adeguatamente valutati gli impatti morfotopologici ed ambientali delle nuove costruzioni rispetto agli edifici esistenti. In fase di pianificazione attuativa è possibile valutare l'ammissibilità di una nuova media struttura di vendita.

In alternativa all'edificazione in loco è possibile trasferire la volumetria residua nelle aree C1.3 (anche in percentuali diversificate)

5. **C1.3 _ Aree terziarie-direzionali in cui ospitare ricollocamenti volumetrici**

Si tratta di aree terziarie e direzionali esistenti. In queste aree sono previsti i seguenti interventi:

- a) destinazione d'uso: direzionale
- b) modalità di intervento: intervento diretto, permesso di costruire convenzionato
- c) slp: esistente
- d) Rc: esistente

All'interno di tali aree è possibile localizzare (in tutto o in parte) la quota di diritti volumetrici assegnata all'area C1.2. Nel caso di trasferimento della SLP residua dell'area C1.2 è possibile prevedere diverse destinazioni d'uso quali attività residenziali, produttive e commerciali (ad esclusione di GSV) subordinate alla presentazione di Piano Attuativo che determinerà criteri e modi della riorganizzazione urbanistica.

6. **C2 _ Aree commerciali per medie strutture di vendita.**

Comprendono parti del territorio comunale già edificate e sulle quali sono insediate attività commerciali contenenti medie strutture di vendita. In queste aree il Piano delle Regole prevede il mantenimento della destinazione d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti secondo le seguenti indicazioni:

- a) destinazione d'uso: commerciale-medie strutture di vendita
- b) modalità di intervento: intervento diretto
- c) slp: esistente
- d) Rc: esistente

In queste zone per interventi di ammodernamento e adeguamento funzionale che interessano un intero immobile (compreso l'intervento di demolizione e ricostruzione) è ammesso un incremento della capacità edificatoria esistente non superiore al 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle

dotazioni standard ed eventuali accordi particolari sul progetto, è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Qualora la conformazione delle aree e la disposizione degli immobili esistenti lo consentano, o in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti è possibile eseguire interventi di completamento degli ambiti anche attraverso interventi di sostituzione edilizia incrementando la capacità edificatoria esistente oltre il limite del 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard e di concordare con l'Amministrazione contenuti particolari del progetto (allineamenti stradali, connessioni del sistema del verde e dei sistemi della mobilità dolce, ecc), è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato sino ad una soglia di incremento di slp pari a 5.000 mq. Oltre tale soglia è prescritto il Piano Attuativo.

La s.l.p. necessaria per l'esecuzione degli interventi di cui ai due commi precedenti potrà essere trasferita in loco in forza dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, utilizzando la capacità edificatoria trasferibile prevista per il "TRP1 Centro Parco" dalla relativa scheda dell'Ambito di Trasformazione (Allegato DdP 8a) o quella prevista nella scheda del Progetto Strategico "Parco Agricolo" allegata alle norme del Piano dei Servizi (PdS C). L'utilizzo di detta capacità edificatoria sarà disciplinato da atti di convenzionamento con il Comune e gestito attraverso il costituendo "Registro delle cessioni e delle acquisizioni" di cui al successivo art. 40.

7. C3 _ Aree commerciali per grandi strutture di vendita.

Comprendono parti del territorio comunale già edificate con la presenza o dove è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita. . In queste aree il Piano delle Regole prevede il mantenimento della destinazione d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi esistenti secondo le seguenti indicazioni:

- a) destinazione d'uso:commerciale - grandi strutture di vendita
- b) modalità di intervento:intervento diretto, Piano Attuativo
- c) slp: esistente
- d) Rc: esistente

Fatte salve le competenze regionali in materia, in queste zone per interventi di ammodernamento e adeguamento funzionale che interessano un intero immobile (compreso l'intervento di demolizione e ricostruzione) è ammesso un incremento della capacità edificatoria esistente non superiore al 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard ed eventuali accordi particolari sul progetto, è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato sino ad una soglia di incremento di slp pari a 5.000 mq. Oltre tale soglia è prescritto il Piano Attuativo.

Qualora la conformazione delle aree e la disposizione degli immobili esistenti lo consentano, o in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, è possibile eseguire interventi di completamento degli ambiti anche attraverso interventi di sostituzione edilizia incrementando la capacità edificatoria esistente oltre il limite del 10%. Per questa fattispecie di interventi, al fine di disciplinare le modalità di reperimento delle dotazioni standard e di concordare con l'Amministrazione contenuti particolari del progetto (allineamenti stradali, connessioni del sistema del verde e dei sistemi della mobilità dolce,

ecc), è prescritto il ricorso al permesso di costruire convenzionato sino ad una soglia di incremento di slp pari a 5.000 mq. Oltre tale soglia è prescritto il Piano Attuativo.

La s.l.p. necessaria per l'esecuzione degli interventi di cui ai due commi precedenti potrà essere trasferita in loco in forza dell'articolo 11 delle norme del Documento di Piano, utilizzando la capacità edificatoria trasferibile prevista per il "TRP1 Centro Parco" dalla relativa scheda dell'Ambito di Trasformazione (Allegato DdP 8a) o quella prevista nella scheda del Progetto Strategico "Parco Agricolo" allegata alle norme del Piano dei Servizi (PdS C). L'utilizzo di detta capacità edificatoria sarà disciplinato da atti di convenzionamento con il Comune e gestito attraverso il costituendo "Registro delle cessioni e delle acquisizioni" di cui al successivo articolo 40.

Art.19 Zone D – Produttive.

1. Comprendono parti del territorio comunale già edificate con la presenza di attività economiche prevalentemente produttive e artigianali. Tali aree sono localizzate in varie parti del sistema urbano ed esercitano quindi una interferenza variabile con il sistema insediativo ed in particolare con il sistema viabilistico ed il tessuto residenziale. In ragione delle caratteristiche specifiche, queste aree sono suddivise in tre sottozone, D1, D2 e D3.
2. Nelle zone D comprese nelle aree di rispetto aeroportuale tutti gli interventi sono subordinati a quanto previsto al successivo Art.23 e al relativo allegato - sub A delle presenti Norme.
3. Nelle zone D1 e D2 in aggiunta alla capacità edificatoria derivante dall'indice fondiario, è ammesso il trasferimento in loco di capacità edificatoria la capacità edificatoria prevista nella scheda dell'Ambito di Trasformazione "TRP1 Centro Parco" (Allegato DdP 8a) o nella scheda del Progetto Strategico "Parco Agricolo" allegata alle norme del Piano dei Servizi (PdS C).

Nel limite derivante dal rispetto dei diritti dei terzi, detta capacità edificatoria andandosi ad aggiungere all'indice fondiario di zona consentirà di rispondere ad esigenze manifestate dalle aziende che devono adeguare o potenziare le loro attività, ma anche a quelle di operatori che intendono avviare interventi di , riqualificazione e riconversione delle zone produttive.

Gli interventi del presente comma, qualora prevedano una soglia dimensionale oltre 5.000 mq. di slp coinvolta o un incremento di slp superiore al 30%, e per tutti gli interventi che prevedono l'insediamento di funzioni residenziali, richiedono una verifica di assoggettabilità alla VAS.

4. Per le aree che siano comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si rinvia a quanto indicato all'articolo 21 delle presenti norme.
5. **D1 - Aree produttive.**

Si tratta di aree produttive per le quali è confermata la destinazione esistente. L'ambito è suddiviso in due sottozone D1a e D1b che si differenziano per le destinazioni ammissibili.

a) Gli interventi sono così disciplinati:

- Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate al precedente articolo 6.
- If: 0,6 mq/mq

- Rc: 60%
- H: 25 m.

b) Nel caso di interventi che utilizzino il trasferimento di diritti edificatori trova efficacia il comma 3 del presente articolo.

6. **D2 – Aree produttive con possibilità di riconversione.**

Sono aree produttive per le quali il Piano auspica una conversione funzionale che ne aumenti la compatibilità con il tessuto urbano circostante.

a) Gli interventi edilizi con mantenimento delle funzioni in essere sono così disciplinati:

Le destinazioni d'uso non ammesse sono determinate al precedente articolo 6 , inoltre non sono ammesse attività produttive a rischio di incidenti rilevanti.

Altri parametri urbanistici ed edilizi:

- modalità di intervento: intervento diretto.
- If: 0,6 mq/mq
- Rc: 60%
- H: 25 m.

b) Nel caso di adesione al processo di riconversione funzionale in luogo dei sopraindicati indici, sono previsti i seguenti parametri:

- Uf: 0,7 mq/mq
- Rc: 0,60%

La riconversione funzionale verrà attuata mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione verificherà la sostenibilità complessiva dell'intervento rispetto al tessuto urbano esistente e conterrà i seguenti elementi essenziali:

- termine per l'esecuzione dell'intervento non superiore a 4 anni;
- disciplina delle modalità di reperimento dello standard urbanistico e dei parcheggi (da reperire all'interno dell'ambito di intervento o nell'immediato intorno);
- caratteristiche di prestazione energetica del nuovo fabbricato (comunque non inferiori alla classe A);
- disciplina dell'eventuale scomputo degli oneri (in caso di scomputi le opere da scomputare devono essere ultimate entro 24 mesi dalla data di approvazione della convenzione) con previsione di garanzie finanziarie.

c) Nelle zone produttive "D2" individuate come "Aree di rigenerazione urbana" nella tavola di Azionamento del Piano delle Regole (PdR 08), quando sia stata verificata la compatibilità sotto il profilo igienico - ambientale con le funzioni dell'intorno, la riconversione funzionale potrà ammettere anche l'insediamento di funzioni residenziali (in deroga all'articolo 6 delle presenti norme), mediante piano attuativo.

d) Nel caso di riconversione funzionale che utilizzi il trasferimento di diritti edificatori trova efficacia il comma 3 del presente articolo.

7. **D3 – Aree produttive speciali.**

Le zone D3 comprendono le aree attuate in forza dell'articolo 5 del D.P.R. n. 447/98 occupate da insediamenti produttivi (produzione di beni e servizi, attività economiche non residenziali), la cui disciplina è regolamentata dagli specifici progetti e dalla relativa convenzione.

TITOLO IIIB - Zone agricole

Art.20 Aree agricole (E)

1. Le aree agricole comprendono i sistemi di zone, attrezzature, insediamenti caratterizzati dalle seguenti specifiche destinazioni funzionali:
 - attività agricola primaria e multifunzionale
 - capannoni agricoli
 - stalle
 - residenza di servizio
 - agricoltura biologica confezionamento, trattamento e distribuzione a chilometro zero del prodotto
2. Il PGT nelle sue varie componenti attribuisce alle aree Agricole un valore ambientale e sociale elevato. Il PdR prevede che i conduttori dei fondi possano sottoscrivere con il Comune apposite convenzioni (art. 12 del D.lgs. 228/2001 e patti-verdi) finalizzate a disciplinare da un lato le modalità di fruizione pubblica delle campagne e dall'altro meccanismi di incentivazione e valorizzazione dell'attività agricola sul territorio (a titolo esemplificativo ma non esaustivo, i patti verdi possono prevedere finanziamenti anche a fondo perduto per l'adeguamento dei percorsi interpoderali nelle forme idonee per consentire la ciclopedonalità diffusa, la costruzione di piccoli fabbricati -max 100 mq di slp- per l'espletamento di attività quali punti vendita aziendali a chilometro zero, strutture di servizio per la realizzazione di orti sociali, forme di cooperazione tra scuola e agricoltura, ecc).
3. In queste aree sono anche consentite trasformazioni limitatamente alle funzione agricole o forestale tendenti al miglioramento dell'attuale equilibrio ecologico.
4. Fatti salvi gli interventi ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano, sui quali si applicano i contenuti del relativo PTC, sono altresì ammesse:
 - opere di consolidamento manutenzione e ristrutturazione della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti;
 - i fabbricati attualmente esistenti, anche se di proprietà di soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 60 della legge regionale 12/2005 e s.m.i., possono essere oggetto degli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione, che non potranno in alcun caso portare a una riduzione delle superfici agricole;
 - è ammessa la costruzione di piccoli edifici necessari per la manutenzione del territorio rurale e boschivo.
5. E' in ogni caso previsto che:
 - i suddetti interventi e manufatti edilizi dovranno avere caratteristiche architettoniche e costruttive tali da assicurare un armonico inserimento nell'ambiente circostante;

6. I fabbricati e gli spazi destinati all'allevamento di animali di qualsiasi tipo dovranno mantenere una distanza minima di metri 200 dal confine delle zone omogenee residenziali previste nel PGT e dalle abitazioni esistenti (escluse quelle esistenti nelle aree agricole). Per quelli ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano, si applicano i criteri di reciprocità di cui all'art. 10 del Piano di Settore Agricolo del Parco.
7. Gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT e posti a una distanza inferiore non potranno essere ulteriormente ampliati.
8. Disposizioni Urbanistiche ed edilizie
 - a) Modalità di intervento
 interventi edilizi diretti; qualora sia di maggior tutela, alle aree classificate quali "nuclei di antica formazione" nella Tavola PdR 07.a si applica la disciplina dell'articolo 14 delle presenti norme, limitatamente ai commi 2, 3, 4, 5, 6, 8.
 - b) Indici di Piano:
 If = art. 59 legge regionale 12/2005 e s.m.i.
 H = 8,50 mt escluse infrastrutture e attrezzature produttive agricole
 Rc = art. 59 legge regionale 12/2005 e s.m.i.,
 Distanza dai confini = 5,00 mt per fabbricati destinati alla residenza e pertinenze, e 10,00 mt per le infrastrutture e attrezzature produttive agricole
 Distanza dai fabbricati = 10,00 mt o in aderenza se appartenenti alla medesima proprietà e destinati alla medesima destinazione d'uso
 Distanza dai cigli stradali = 5,00 mt

TITOLO IIIC – Aree speciali, Vincoli e Rispetti

Art.21 Aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano

La tavola PdR 09 – Vincoli, richiamata esplicitamente dalle Tavole di Azionamento del PDR (Tav. PdR 08 e seguenti), riporta il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. All'interno di tale perimetro prevale l'azionamento, nonché la connessa normativa e strumentazione di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco, approvato con D.G.R 7/818 del 3 agosto 2000 e successive modifiche e integrazioni.

I contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT, prevalgono su previsioni difformi (ivi comprese quelle contenute nella presente normativa del Piano delle Regole). Tutti gli interventi attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfotipologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del Parco Agricolo Sud Milano.

Ai sensi del PTC vigente, il territorio del Comune di Segrate compreso nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano appartiene interamente ai "**Territori agricoli e verde di cintura urbana – Ambito dei Piani di Cintura Urbana (PCU)**" (Comparto 4 – Parco Est "Idroscalo"), che sono sottoposti all'articolo 26 delle NTA del PTC (si rinvia a tale articolo anche per la

disciplina applicabile agli interventi edilizi nelle more dell'approvazione dei Piani di Cintura Urbana).

Parte del territorio è anche compreso nella **Sub - zona "Parchi Urbani"**, che è sottoposta all'articolo 36 nelle NTA del PTC e dunque, per quanto compatibile, è disciplinata dal Piano dei Servizi.

Art.22 Aree della Ferrovia.

Sono così individuate le aree ferroviarie il cui uso è disciplinato da specifici progetti in tutti casi da assoggettare a titolo abilitativo convenzionato.

Art.23 Aree di pertinenza aeroportuale

1. Sedime Aeroportuale

Tale ambito è riferito alle parti di territorio comunale inserite nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale di Linate che ne regola gli interventi ammessi.

2. Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo

Ai sensi del DM 31.10.1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale" sono stati definiti nell'intorno aeroportuale, i confini delle aree di rispetto: zona A, zona B, zona C.

Parte del territorio del comune di Segrate ricade nella zona di rispetto A, parte nella zona di rispetto B. La zona di rispetto C non interessa il territorio del comune di Segrate ed è contenuta all'interno dell'aeroporto. Il perimetro delle zone A e B sono individuate con il color rosso sulle tavole di Azzonamento (Tav. PdR 8, Tav. PdR 8.a/8.g) del Piano delle Regole.

In queste zone, fatte salve le attività e gli insediamenti esistenti al momento della data di entrata in vigore della legge 10/99, in parte sottoposte a previsione di delocalizzazione, le disposizioni per gli usi del suolo sono le seguenti:

- zona A: non sono previste limitazioni;
- zona B: sono consentite attività agricole ed allevamenti di bestiame, attività industriali e assimilate, attività commerciali, attività di ufficio, terziario e assimilate, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;

L'insonorizzazione alla quale è condizionata l'ammissibilità degli interventi edilizi nelle singole zone di P.G.T relativamente alle singole destinazioni d'uso, specificate negli artt. precedenti, deve assicurare alle partizioni perimetrali degli edifici (sia orizzontali, sia verticali, sia inclinate), in opera a porte e finestre chiuse (prove da effettuare secondo gli standard previsti dalle norme UNI di riferimento), un isolamento acustico normalizzato di facciata (così come definito dal DPCM 5.12.1997) non inferiore a quello indicato nella tabella seguente.

Categoria (così come definita dal DPCM 5.12.1997)	Aree di rispetto aeroportuale	
	Zona A	Zona B
Edifici adibiti a residenze o assimilabili	41	44*
Edifici adibiti ad uffici o assimilabili	43	46

Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili	41	44
Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	46	47*
Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli	49	50*
Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili	43	46*
Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili	43	46

*indice valido solo per interventi manutentivi su edifici esistenti

L'indice di isolamento acustico standardizzato di facciata, così come previsto dall'art. 7 della Legge Regionale 13/2001, deve essere garantito anche per interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche.

Oltre ai limiti in opera, riportati nella tabella, si prescrive, per gli interventi residenziali di nuova realizzazione in zona A, l'utilizzo di serramenti con un abbattimento acustico certificato dal produttore non inferiore ai 38 dB.

3. Contenimento del carico antropico e misure di tutela dell'attività aeronautica

Nelle tavole di Piano sono inoltre indicati gli ambiti di rischio derivanti dal Piano di Rischio afferente l'Aeroporto Linate di cui all'art.707 del Codice della Navigazione e di cui al Regolamento ENAC del 30 gennaio 2008 emesso ai sensi del D.Lgs 96/2005 e delle successive modificazioni.

Le zone classificate come zona di tutela A nella "Tav. PdR 9 Vincoli" del Piano delle Regole, mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione. Nella zona A è consentito il mantenimento e il potenziamento delle funzioni esistenti.

Le zone classificate come zona di tutela B nella "Tav. PdR 9 Vincoli" del Piano delle Regole mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione, In particolare, nei lotti assoggettati a intervento edilizio diretto è confermato il carico antropico derivante dall'utilizzo della capacità edificatoria ammessa dal P.G.T.. La verifica del carico antropico è imposta non solo agli interventi edilizi ma anche ai casi di semplice sostituzione di attività in essere (con o senza opere edilizie);

Nei lotti ove è possibile intervenire con provvedimento diretto è possibile operare il trasferimento della capacità edificatoria ammessa dal P.G.T. su altro lotto con medesimo azionamento purché esterno al perimetro del Piano di Rischio. Il Trasferimento volumetrico potrà essere effettuato solo a condizione che il lotto ricevente sia in grado di ospitare la volumetria aggiuntiva nel pieno rispetto delle norme tecniche che lo riguardano;

Nella Zona C è fatto divieto di insediare edifici pubblici che comportino la concentrazione di persone, industrie a rischio di incidente rilevante o attività comportanti rischio di esplosione o concentrazione di volatili.

La Zona D è stata introdotta dall'emendamento al Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti Enac n.7 del 20/10/2011, in seguito all'implementazione delle linee guida da seguire nella redazione dei piani di rischio determinate dallo sviluppo normativo e dall'approfondimento delle tematiche connesse alle statistiche degli incidenti aerei. In tale zona, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc."

E' garantito il mantenimento delle funzioni di interesse pubblico esistenti.

Art.24 Zone destinate alla viabilità esistente e di progetto.

1. Il PdR prevede la classificazione della viabilità sulla base delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni) e con riferimento alla vigente perimetrazione del centro abitato. Inoltre recepisce le indicazioni della DGR 3/12/08 n° (8/8579 sui *“Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati”*, relativamente alle misure di salvaguardia dei territori interessati soprattutto dai nuovi tracciati sia di rilevanza sovracomunale, che comunale.
1. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale e la rete principale dei percorsi ciclopedonali. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
2. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale. Le sezioni dei percorsi dovranno essere non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e m. 2,5 se bidirezionali, L’eventuale esistenza di elementi preesistenti potrà costituire deroga alle presenti norme.

Art.25 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici.

1. Nelle fasce di rispetto stradale, non è ammessa l’edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all’apertura di passi carrabili, ecc. . Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l’azzonamento non prevede esplicitamente fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto sia stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
 1. Per il rispetto della linea ferroviaria e del relativo scalo valgono le norme di legge vigenti.
 2. Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione, tale zona è definita in sede di Piano Cimiteriale da parte dell’Amministrazione Comunale. Sono ammessi in dette fasce parcheggi d’uso pubblico e l’installazione di chioschi per attività connesse alla presenza del cimitero di carattere provvisorio.
 3. Nelle fasce di rispetto dei pozzi idrici vige la tutela assoluta per la prima area di 10,0 m. di raggio e definite con opere di protezione; nella seconda fascia di 200,0 m. valgono le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Art.26 Elettrodotti ad alta tensione.

1. Lungo le fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione (380 – 220 – 130 KV) non è ammessa l’edificazione in contrasto con le norme e leggi vigenti in materia.

2. Il Piano indica le fasce di rispetto di prima approssimazione richieste dagli enti preposti alla distribuzione dell'energia elettrica. I progetti edilizi eseguiti in prossimità di elettrodotti, oltre a dover rispettare obblighi derivanti da servitù di elettrodotto, dovranno verificare puntualmente l'ammissibilità dell'opera e dell'uso cui l'opera è destinata rispetto alle soglie di esposizione alle onde elettromagnetiche previste dalla legislazione vigente al momento di presa efficacia dei titoli edilizi.

Art.27 Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

1. La disciplina di intervento riguardante aree interessate da processi di trasformazione è prevista all'interno del Documento di Piano.
2. Fatte salve le previsioni già conformate, provenienti dal precedente strumento di pianificazione, le indicazioni del DdP non determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Nelle more dell'attuazione delle previsioni del Documento di Piano, è ammessa l'attività agricola.

Art.28 Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi:

1. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica o privata per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal PdS.
2. Le previsioni del PdS determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.
3. Negli ambiti a verde esistenti e in progetto disciplinati dal Piano dei Servizi l'attività agricola è tutelata e valorizzata.
4. Come già indicato all'articolo 21, all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano prevale l'azzonamento, nonché la connessa normativa e strumentazione di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con D.G.R 7/818 del 3 agosto 2000 e successive modifiche e integrazioni.

TITOLO IV - Norme per il commercio

Art.29 Definizioni e disposizioni relative alle attrezzature commerciali.

1. SV – Superficie di vendita: La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
2. Per Esercizio di Vicinato si intende lo spazio commerciale con superficie di vendita (SV) inferiore/uguale a 250 mq.
3. Si definiscono medie strutture di vendita (MSV) gli spazi commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra i 250 mq e i 2500 mq e grandi strutture di vendita (GSV) gli spazi commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 2500 mq. I centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva.
4. Le attività disciplinate dal presente titolo sono così definite:
 - a) **COMMERCIO AL DETTAGLIO:** attività svolta da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione (commercio elettronico, distributori automatici ecc), direttamente al consumatore finale; può essere alimentare, non alimentare o misto.
 - b) **ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE** di alimenti e bevande: riguarda la vendita per il consumo diretto, ovvero in quei casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio stesso o in un'area aperta al pubblico, tramite servizio al tavolo o banco da parte dell'esercente.
 - c) **COMMERCIO ALL'INGROSSO:** attività svolta da chi acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad altri utilizzatori professionali.
Si evidenzia che è possibile l'esercizio dell'attività di commercio all'ingrosso e al minuto nello stesso punto vendita adeguando, se necessario, gli spazi.
 - d) **ATTIVITA' ARTIGIANALI ALIMENTARI:** attività di produzione alimenti svolte da operatori aventi la qualifica di artigiano per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, consentono quindi l'accesso diretto degli avventori.
5. La superficie di vendita (SV) di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) é calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt.8 e 9 del D.Lgs. del 31 marzo 1998, n. 114, per l'intera e effettiva superficie di vendita (SV).
6. Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente

abbinati. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.

7. Non sono comunque da considerarsi come superfici di vendita:
 - i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;
 - i locali di qualunque natura nei quali non sia consentito l'accesso al pubblico (magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamento merci, locali adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.).
8. Gli esercizi di vicinato sono comunque sempre ammessi nelle aree residenziali del tessuto consolidato e nelle aree di trasformazione.
9. Le medie strutture di vendita non sono ammesse nelle aree del tessuto urbano consolidato. Sono invece ammesse dove esplicitamente indicate negli ambiti stessi di trasformazione e nelle zone C e D, ove esplicitamente indicato.
10. L'Amministrazione Comunale può autorizzare la realizzazione di parcheggi di uso pubblico in tipologie multipiano, nella misura complessiva del 50% delle aree a standard, fatta salva la facoltà che le aree a parcheggio rimangano di proprietà privata e siano asservite con specifica convenzione a uso pubblico.

Art.30 Medie superfici di vendita

1. Sul territorio comunale sono consentite, secondo le specifiche indicazioni del PGT, destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 2500 mq di superficie di vendita.
2. Nel caso di medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, le aree da destinare a servizi pubblici, misurate al lordo degli spazi pertinenziali nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione.
3. Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.
4. Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
 - verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
 - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
 - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
5. L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata.

6. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
 - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
 - la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
7. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

Art.31 Ammissibilità preventiva delle medie strutture di vendita

1. Le richieste di ampliamento delle strutture e la realizzazione di nuove, devono essere valutate dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto preliminare che consenta di valutare le soluzioni progettuali in merito alla accessibilità veicolare (studio di impatto viabilistico) e pedonale, alla quantità e ubicazione dei parcheggi, all'arredo urbano delle aree a standard, alla eventuale salvaguardia ambientale e riqualificazione del contesto urbano esistente.
2. In particolare, in caso di realizzazione di nuovi edifici o di utilizzazione di edifici esistenti da destinare a strutture di vendita con superficie di vendita superiore ai 250 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine se necessarie dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
3. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali non è consentito l'utilizzo delle aree ricadenti all'interno delle distanze di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione urbana-paesaggistica delle aree ricadenti entro la distanza di rispetto stradale sia all'interno che all'esterno del centro abitato. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'alberatura con essenze locali o tradizionali nella misura minima di una pianta ogni 4 posti auto.

Art.32 Grandi Superfici di Vendita

1. L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande struttura di vendita già esistenti, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui

insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a standard urbanistici;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.

Art.33 Norme speciali per i distributori di carburante

1. L'Amministrazione Comunale definisce con specifici atti di programmazione gli interventi riguardanti gli impianti di distribuzione dei carburanti.
2. La disciplina degli interventi deve comunque attenersi alle indicazioni delle vigenti norme statali e regionali in riferimento ai requisiti tecnici degli impianti e alla localizzazione degli impianti.
3. I nuovi impianti possono essere realizzati nelle aree azionate "D" di cui al precedente art.19 o in aree adibite a servizi ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, escluse le dotazioni a verde e quelle interne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.
4. Gli impianti se realizzati in zona D sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri edilizi previsti per detta zona. A maggior dettaglio della definizione di s.l.p. di cui al precedente articolo 4 sono conteggiati nella s.l.p. le strutture edilizie destinate adibite a cassa, bar, officina, i tunnel degli autolavaggi automatizzati o le tettoie poste a copertura di autolavaggi a mano (anche self service)
5. Gli impianti, se realizzati in aree adibite a servizi nelle fasce di rispetto stradale, sono ammessi nel rispetto degli indici e parametri edilizi sotto riportati. A maggior dettaglio della definizione di s.l.p. di cui al precedente art. 4 sono conteggiati nella s.l.p. le strutture edilizie destinate adibite a cassa, bar, officina, i tunnel degli autolavaggi automatizzati o le tettoie poste a copertura di autolavaggi a mano (anche self service).
 - $I_f = 0,10$ mq./mq. con un massimo di superficie fondiaria di 3.500 mq.
 - Rapporto copertura = 0,30
 - Altezza massima = m. 7,0
 - Distanze dai confini = m. 5,0
 - Distanza minima delle pensiline dalla carreggiata stradale m. 5,0 salvo diverso convenzionamento con l'Amministrazione Comunale
6. In ogni impianto deve essere prevista la raccolta delle acque di prima pioggia su tutto il piazzale, da convogliarsi a un depuratore pubblico o a idoneo impianto privato. E' prescritta inoltre una cortina alberata sui confini dell'impianto, ad esclusione del lato strada, costituita da alberi di alto fusto, conformemente ai vigenti regolamenti comunali in materia di verde.

TITOLO V - Piano Paesaggistico Comunale

Art.34 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi.

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tav. PdR 07 del Piano delle Regole (Carta della sensibilità paesistica e fattori di evoluzione del quadro consolidato) in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa
2= sensibilità paesistica bassa
3= sensibilità paesistica media – tutela del contesto
3= sensibilità paesistica media – promozione / riqualificazione
4= sensibilità paesistica alta – tutela del contesto
4= sensibilità paesistica alta – promozione / riqualificazione
5= sensibilità paesistica molto alta

L'elaborato PdR. 13 descrive le modalità di approccio alla tematica della valutazione paesaggistica dei progetti. Tutti gli affacci su strada a confine tra ambiti a diversa sensibilità assumono il valore di sensibilità maggiore. Le sequenze e azioni progettuali indicate nella Tavola PdR 07 danno luogo a un incremento di 1 (un) grado di sensibilità per i fronti caratterizzanti lo spazio pubblico nell'intorno. L'analisi del contesto di progetto dovrà individuare i coni visuali e gli allineamenti planimetrici caratteristici del luogo, in particolare in prossimità delle sequenze.

2. La lettura dell'elaborato PdR 07 va operata in relazione alla tavola PdR 7a (Carta condivisa del paesaggio), che indica sequenze e azioni progettuali, temi collettivi ed elementi puntuali di rilievo paesistico, dotati di valore naturale, storico, culturale, simbolico sociale, fruitivo o visivo percettivo.

Art.35 Verifica dell'incidenza paesistica dei progetti.

1. Sarà assoggettato a verifica d'incidenza paesistica qualunque progetto che: (i) ricada in una categoria di sensibilità paesistica superiore od uguale a 3 con riferimento all'articolo 34, comma 1, oppure (ii) interessi uno degli elementi puntuali di rilievo paesistico di cui all'articolo 36.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista sulla base della modulistica predisposta dall'Ufficio, che sarà pubblicata sul sito web del Comune.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045 con le eventuali successive modifiche e integrazioni.

Art.36 Tutela paesaggistica.

1. La Tav. PdR 7a e PdR11 (così come dettagliati negli elaborati in maggior scala serie PdR12) del Piano delle Regole descrivono gli elementi rilevanti del paesaggio urbano e i luoghi

maggiormente significativi dello spazio pubblico, ivi compresi i “nuclei di antica formazione” (quale individuazione di dettaglio ai sensi del PTCP).

2. Per gli elementi puntuali di rilievo paesistico individuati nella tavola PdR 7a (Carta condivisa del paesaggio) vigono gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela e la valorizzazione del paesaggio dettati dalle norme di seguito indicate del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Milano (deliberazione del Consiglio Provinciale n. 93 del 17 dicembre 2013), con le eventuali successive modifiche e integrazioni che dovessero intervenire.

N°	Elemento puntuale di rilievo paesistico	PTCP Milano 2014: Norme - Articolo
1	Villa Redaelli	32 – Architettura civile residenziale
2	Centro culturale Verdi (ex Municipio) e piazza con monumento (Arch. Rossi)	32 – Architettura civile non residenziale
3	Cascina Redaelli	32 - Insediamento rurale di interesse paesistico
4	Cappella in cimitero	32 – Architettura religiosa
5	Roggia Borromea e ponti canale (Conte Simonetta) con oasi verde limitrofa (paesaggio agrario circostante)	26 – Ambito di rilevanza paesistica
6	Cascina Mulino di sotto	34 – Mulino da grano o pila da riso
7	Cascina Mulino di mezzo	34 – Mulino da grano o pila da riso
8	Cascina Mulino di sopra	34 – Mulino da grano o pila da riso
9	Cascina Boffalora	32 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
10	Cascina San Vittore, chiesetta e intorno	32 – Architettura religiosa
11	Il tessuto edificato delle cascina di Rovagnasco	32 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
12	Cascina Vecchia Olghia	32 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
13	Cascina Ovi	29, 32 – Insediamenti rurali di rilevanza paesistica e interesse storico; architettura religiosa. L’immobile è vincolato ai sensi del D.lgs. 42/2004
14	Chiesetta Sant’Ambrogio di Redeciesio	32 – Architettura religiosa
15	Cascina Pessina	32 – Insediamenti rurali di interesse paesistico
16	Complesso dell’Idroscalo	32 – Architettura civile non residenziale
17	IBM	32 – Architettura civile non residenziale
18	Mondadori	32 – Architettura civile non residenziale
19	Ex Cascina Tregarezzo	32 – Architettura civile non residenziale

3. Gli immobili compresi nei “nuclei di antica formazione” ai sensi della Tav. PdR 7a, fermo restando indice If della zona urbanistica di appartenenza, sono sottoposti alla disciplina dell’articolo 14 (Zona A – Nuclei ad impianto storico), commi 2, 3, 4, 5, 6 e 8.

4. Per la disciplina delle aree “compromesse o degradate” si rinvia all’articolo 12, lett. d) delle presenti norme.
5. Le schede degli ambiti di trasformazione (Elaborato DdP 8a) e quelle dei progetti strategici allegate alle norme del Piano di Servizi (Elaborato PdS All. C.) possono prevedere prescrizioni di ulteriore tutela paesistica.

Art.37 Tutela e sviluppo del verde

1. Per le nuove costruzioni che comportino il parziale utilizzo di aree inedificate, le rimanenti aree devono essere oggetto di progetto specifico sia con il rilievo di eventuali alberature esistenti, sia con la nuova sistemazione esterna, comprensiva di specie arboree, zone a giardino o a orto, pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.. Almeno il 50% di tali sistemazioni ed in particolare la posa delle essenze arboree, dovranno essere completate prima dell’inizio delle attività edilizie. Le sistemazioni devono evitare la presenza di recinzioni artificiali chiuse lungo i confini con gli spazi pubblici.
2. In casi di interventi di demolizione/ricostruzione almeno il 20% della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde. Nel caso di nuova costruzione almeno il 40 % della superficie fondiaria dovrà essere destinata a verde. Almeno il 50 % della superficie a verde minima dovrà essere completata prima dell’inizio delle attività edilizie.
3. Si favorisce la collocazione di piante ad alto fusto lungo gli spazi ed i percorsi pedonali pubblici al fine di creare ombreggiamenti su tali aree, nel rispetto del Regolamento Comunale per la Tutela del Verde Urbano, deliberazione consiliare n. 119 del 16.09.2002.
4. La realizzazione di costruzioni (ivi comprese serre fisse) e recinzioni stabili (salvo quelle realizzate con essenze arboree e arbustive) che interessino direttrici primarie di connessioni della REC (elaborato PdS3 - Rete Ecologica Comunale) sarà autorizzata ad esito della verifica di esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza sulla funzionalità della REC.
5. La Tav. PdR 9 del Piano delle Regole individua il perimetro delle aree oggetto di proposta di adesione ai PLIS, per la disciplina delle quali si rinvia all’articolo 6, comma 2 del Piano dei Servizi.
6. Per le componenti vegetali incluse negli elementi costitutivi di cui all’articolo 36, è prevista la conservazione nel rispetto del Regolamento Comunale per la Tutela del Verde Urbano.

Art.38 Infrastrutture tecnologiche.

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d’ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l’installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all’ articolo 35.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Non sono ammesse nuove linee aeree ad alta tensione, ma esclusivamente interrato.

Art.39 Disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici.

1. Parte integrante dei DdP, PdR e PdS sono le prescrizioni del sistema geologico, idrogeologico e sismico, che prevalgono e integrano la disciplina degli insediamenti, degli ambiti di trasformazione e delle porzioni di territorio agricolo e paesaggistico-ambientale.
2. La disciplina dei singoli caratteri è contenuta nei rispettivi studi specialistici.
3. A queste si rimanda per quanto attiene alle prescrizioni, alla tutela e ai vincoli derivanti sulle trasformazioni edilizie e dei suoli.

TITOLO VI – Norme finali

Art.40 Registro delle cessioni dei diritti edificatori

- I I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate. I predetti contratti devono essere trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione, nel Registro delle Cessioni dei diritti edificatori
Salva diversa disciplina che dovesse essere introdotta in sede di Piano di Cintura Urbana, le aree comprese nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano sono escluse dai meccanismi di trasferimento dei diritti edificatori di cui al presente articolo.
2. In particolare, sono annotati sul Registro delle cessioni dei diritti edificatori:
 - a. le cessioni al Comune di aree ai sensi dell'articolo 11 del Documento di Piano;
 - b. i trasferimenti dei diritti edificatori ai sensi dell'articolo 11 del Documento di Piano;
 - c. la disciplina delle aree ove sono realizzati servizi che sono computati al fine del calcolo della s.l.p. ai sensi dell'articolo 3.5 del Piano dei Servizi.
3. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
4. Il Certificato Urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato di destinazione Urbanistica. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio comunale, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.
5. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse al Comune, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.
6. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è istituito entro un anno dall'approvazione della Variante al PGT.

Art.41 Rinvio alla normativa sovracomunale

1. Si rimanda alle leggi nazionali e regionali o di settore per tutto ciò che non è previsto nelle presenti norme in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale.

2. Le presenti norme sono automaticamente aggiornate per adeguarle a disposizioni di legge, a decisioni della Corte Costituzionale e sentenze definitive del Consiglio di Stato. Tale aggiornamento è effettuato con provvedimento del Direttore cui è affidato il coordinamento delle attività edilizie, da pubblicarsi sul sito web del Comune.

ART. 42 PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE
(Aeroporto Milano Linate: testate 17 e 18)

L'Aeroporto di Milano Linate è un aeroporto civile con la qualifica di privato aperto al traffico commerciale nazionale e internazionale, caratterizzato pertanto dall'attività contemporanea delle compagnie aeree commerciali e dalle operazioni di aviazione generale, con un traffico passeggeri di circa 9 milioni l'anno.

L'aeroporto dispone di un unico terminal e di due piste di diversa dimensione, una principale commerciale (pista RWY 18/36 dim. 2.440 m x 60 – codice 4) ed una per l'aviazione generale (pista RWY 17/35 dim. 600 m x 22 m – codice 1).

Le estremità della pista di volo, definite in gergo "testata", sono indicate con particolare numerazione (es.: RWY 18/36) che permettono di distinguere le testate poste a nord e a sud.

Il Comune di Segrate è interessato dai vincoli indotti per l'aeroporto di Milano - Linate relativi alle testate n. 17 della

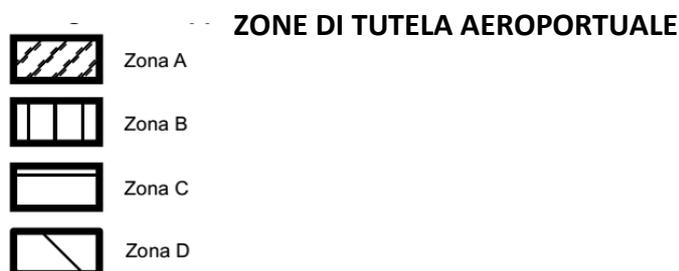
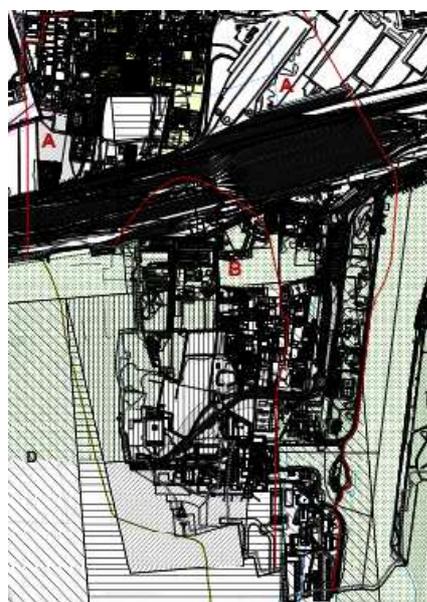
pista per l'aviazione generale e n. 18 della pista principale commerciale poste a nord.

a) Oggetto del Piano di Rischio Aeroportuale e della presente norma tecnica attuativa

Il Piano di Rischio Aeroportuale (per brevità, Piano di Rischio), approvato ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione, attraverso la presente norma tecnica, disciplina l'uso dei suoli e degli immobili ricadenti all'interno del proprio ambito.

Il perimetro delle aree assoggettate al Piano di Rischio è individuato sulle tavole di azionamento e sulla tavola dei vincoli del PGT.

L'ambito del Piano di Rischio, così come perimetrato sulle tavole di azionamento e dei vincoli del PGT vigente, è suddiviso in quattro zone di tutela denominate rispettivamente: **Zona A**, **Zona B**, **Zona C**, **Zona D**, tutte individuate con apposita simbologia sulla *tavola PdR08 Azionamento e sulla tavola PdR09 - Vincoli*; come da legenda di seguito riportata:



Nella redazione del Piano di Rischio si sono seguiti i principi generali, le indicazioni e le prescrizioni contenuti nel paragrafo 6 del capitolo 9 del Regolamento dell'E.N.A.C.. In particolare il punto 6.6 dispone il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti sul territorio e il Piano di Rischio, pur riconoscendo la presenza di attività e strutture

incompatibili, ne prende atto e non determina effetti ostativi al

estratto TAV PdR09 - Vincoli mantenimento di quelle esistenti.

Il Piano di Rischio si limita ad escludere ogni possibilità di mutamento di destinazioni d'uso che possa aumentare il carico antropico o, in caso d'incidente, amplificare il danno. Vengono favoriti, al contrario, quei mutamenti di destinazione d'uso che determinano una limitazione della presenza umana.

Il Piano di Rischio ha lo scopo di tutelare le persone, le cose ed in generale il territorio dai rischi derivanti dall'esercizio dall'attività aeronautica attraverso la limitazione del carico antropico e il controllo delle attività esercitabili all'interno del proprio ambito.

Per detto motivo in tutte le zone del Piano di Rischio Aeroportuale va evitata va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc

Le presenti norme allegate alle *Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del al PGT - ALL. PdR14 (N.T.A. PdR)*, costituendo adeguamento a normative di livello superiore sopravvenute, hanno efficacia prescrittiva e prevalente rispetto alle N.T.A. PdR stesse, e poiché sono finalizzate alla tutela della incolumità pubblica, **non sono derogabili**.

Il carico antropico ammissibile all'interno del Piano di Rischio è determinato secondo gli indici stabiliti dalla presente norma.

Il Piano detta vincoli per le diverse zone di tutela soggette a limitazioni e in particolare:

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A

il paragrafo 6.6 del Regolamento E.N.A.C. limita al massimo il carico antropico, specificando che *“non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali, possono essere previste attività non residenziali, con indici di fabbricabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone”*.

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B

il punto 6.6 del capitolo 9 del Regolamento E.N.A.C. individua gli indirizzi per la tutela in detta zona prevedendo la possibilità di insediare *“una modesta funzione residenziale con indici di fabbricabilità bassi ed attività non residenziali con un indice di fabbricabilità medio che comportino la presenza discontinua di un numero limitato di persone”*, fermo restando il mantenimento delle edificazioni esistenti e delle attività preesistenti sul territorio.

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C

sempre il paragrafo 6.6 del Regolamento E.N.A.C., individua gli indirizzi per la tutela di detta zona relativa esclusivamente alle testate n. 17 e n. 18, consentendo di prevedere *“un ragionevole incremento della funzione residenziale con indici di edificabilità medi e nuove attività non residenziali”*

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE D

è stata introdotta dall'emendamento al Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti Enac n.7 del 20/10/2011, in seguito all'implementazione delle linee guida da seguire nella redazione dei piani di rischio (contenute nel paragrafo 6.6 del capitolo 9 dello stesso regolamento), determinate dallo sviluppo normativo e dall'approfondimento delle tematiche connesse alle statistiche degli incidenti aerei. Il paragrafo 6.6 individua gli indirizzi per la tutela di detta zona relativa esclusivamente alle testate n. 18 e n. 36, (il Comune di Segrate è interessato solo dalla testata 18) prevedendo che *“in tale zona, caratterizzata da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con l'operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc.”*

b) Definizioni

Si richiama l'articolo 6 delle norme del Piano delle Regole della variante al PGT - ALL PdR14, che definisce in dettaglio l'utilizzo della categoria di destinazione d'uso privata.

Si richiama l'articolo 4 delle norme del Piano dei Servizi della Variante al PGT – ALL PdS C – che definisce le destinazioni d'uso delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

c) Indici edificatori

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A:

le aree comprese all'interno del perimetro della ZONA A del Piano di Rischio ricadono per la quasi totalità all'interno del sedime aeroportuale e per la restante parte sull'asse viabilistico costituito dal Viale Forlanini. Poiché l'esercizio dell'attività edilizia all'interno del sedime aeroportuale è disciplinato da norme di settore sovraordinate al PGT, il Piano di Rischio non attribuisce capacità edificatoria a dette aree.

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B:

relativamente alle aree comprese nella ZONA B, ad eccezione di quanto specificamente disciplinato alla successiva lettera d) per la zona urbanistica AdP2, sono confermati gli indici edificatori previsti e indicati nelle NTA del Piano della Regole del PGT - ALL PdR14, e per le aree di pubblico interesse (“Standard”) quelle previste dalle NTA del PdS - ALL. PdS C;

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C:

relativamente alle aree comprese nella ZONA di rispetto aeroportuale C, sono confermati gli indici edificatori previsti e indicati nelle NTA del Piano della Regole del PGT - ALL PdR14;

Il Piano di Rischio non attribuisce alcuna capacità edificatoria alle aree azionate “Ferrovia” presenti all'interno della ZONA C in quanto in dette aree (dove vengono

esercitate attività di interesse generale), l'attività edilizia è disciplinata da norme di settore sopraordinate al PGT, e per le aree di pubblico interesse ("Standard") quelle previste dalle NTA del PdS - ALL. PdS C;

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE D:

relativamente alle aree comprese nella ZONA di rispetto aeroportuale D, sono confermati gli indici edificatori previsti e indicati nelle NTA del Piano della Regole del PGT e per le aree di pubblico interesse ("Standard") quelle previste dalle NTA del PdS - ALL. PdS C;

d) Prescrizioni insediative, verifica del carico antropico e vincoli di sicurezza legati all'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale

Di seguito, suddivise per zone di tutela, sono definite le prescrizioni da applicarsi all'interno dell'ambito del Piano di Rischio

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE A

All'interno delle ZONA compresa nel perimetro del Piano di Rischio classificata con la lettera A non è ammessa alcuna edificazione ad eccezione di quelle imprescindibili per svolgere le attività necessarie per assicurare l'esercizio dell'attività aeronautica ed aeroportuale.

Compatibilmente con i vincoli derivanti dall'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale (ad esempio, livello del rumore al suolo - altezza in soprassuolo dei manufatti - emissioni elettromagnetiche), sono anche ammessi gli interventi volti a garantire la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche ed il potenziamento di quelle esistenti (ad esempio, strade - sistemi di trasporto pubblico - parcheggi pubblici).

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE B

All'interno della ZONA compresa nel perimetro del Piano di Rischio classificata con la lettera B, compatibilmente con i vincoli di sicurezza legati all'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale (ad esempio, livello del rumore al suolo - altezza in soprassuolo dei manufatti - emissioni elettromagnetiche), e nel rispetto delle disposizioni derivanti da normative sopraordinate al PGT (P.T.C.P. della Provincia di Milano, PTC del Parco Agricolo Sud Milano), sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1) interventi edilizi rivolti alle funzioni residenziali

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni residenziali [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale B sono presenti azionamenti: "Zone A - Nuclei a impianto storico" (Art. 14 NTA del PdR); si propongono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio; al fine di evitare il degrado delle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo a condizione che conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri

cubi di volume urbanistico insediabile) e “Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali” (art. 15, 16, 17 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all’insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l’applicazione dell’indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile);

2) interventi rivolti a funzioni non residenziali

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT. vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni non residenziali [all’interno della Zona di rispetto aeroportuale B sono presenti gli azzonamenti: “Zone C - Terziarie e commerciali” (art.18 NTA del PdR) e “Zone D – Produttive”(art. 19 NTA del PdR)] sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all’insediamento di un numero di addetti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal P.R.G..

Il numero di addetti è determinato in maniera parametrica attraverso l’applicazione dell’indice $1/50_{ad/mq}$ (un addetto ogni 50 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni prettamente produttive-artigianali e $1/20_{ad/mq}$ (un addetto ogni 20 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni terziario-commerciali.

Non sono ammessi interventi ed attività che comportino una costante concentrazione di addetti e/o fruitori. E’ quindi esclusa l’edificazione o l’insediamento di medie e grandi strutture commerciali.

Non sono ammessi interventi ed attività che comportino la concentrazione di volatili. Sono quindi escluse le attività di discarica e di trattamento dei rifiuti.

Non sono ammessi interventi ed attività che comportino l’emissione di fumi e onde elettromagnetiche.

Non sono ammessi interventi e attività che comportano rischio di incidente rilevante, elevato rischio di incendio o esplosione. E’ quindi escluso l’insediamento di industrie chimiche e di depositi di materiali pericolosi.

3) interventi rivolti a funzioni di interesse pubblico

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni di interesse pubblico [all’interno della Zona di rispetto aeroportuale B sono presenti unicamente gli azzonamenti: “Servizi pubblici esistenti e di progetto” (art. 28 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all’insediamento di funzioni che comportino una presenza di fruitori modesta e non continuativa nel tempo. Il numero massimo di fruitori non dovrà in alcun modo risultare superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di fruitori è determinato in maniera parametrica attraverso l’applicazione dell’indice $1/10_{fr/mq}$ (un fruitore ogni dieci metri quadrati di superficie lorda utile insediabile).

Non sono ammessi interventi e funzioni che comportino una costante concentrazione di fruitori. E’ quindi esclusa l’edificazione e l’insediamento di asili nido, scuole (di ogni ordine e grado), ospedali e cliniche (di ogni genere e dimensione), caserme, sedi di enti pubblici.

Poiché le aree “Servizi pubblici esistenti e di progetto” comprese nella Zona B sono destinate anche alla realizzazione di parchi pubblici urbani e territoriali, nella

realizzazione o nella valorizzazione di detti interventi occorre evitare la realizzazione di specchi lacustri, aree boscate e qualsiasi altra realizzazione che possa favorire la concentrazione di volatili.

4) ambito ADP2 (adeguamento dell'accordo di programma al Piano di Rischio)

- richiamato l'art. 10 delle norme del PdR del PGT vigente che disciplina, tra l'altro, l'area azionata con la sigla ADP2, coerentemente a quanto disposto dall'Accordo di programma approvato con D.p.g.r. n. 5095 del 2009 e dai successivi atti integrativi, il Piano di Rischio limita la capacità edificatoria massima insediabile all'interno dell'ambito di ADP2 a metri quadrati 14.840 di superficie lorda utile (slu).

Nelle fasi di attuazione ADP2 viene garantita la facoltà di trasferire tutta la Capacità edificatoria prevista dal PGT vigente nell'ambito ADP2 all'interno dell'ambito ADP3.

Qualsiasi intervento edilizio comportante lo sfruttamento della capacità edificatoria ammessa dalla presente norma (14.840 mq slu), comporta la demolizione delle strutture produttive dismesse esistenti nell'ambito (stabilimento dismesso delle Industrie Aeronautiche Nardi). Le nuove edificazioni comportanti lo sfruttamento della capacità edificatoria ammessa dalla presente norma, dovranno essere posizionate tra la nuova strada di progetto prevista dall'ambito ADP2 e il confine est dell'ambito stesso.

Nelle restanti aree dell'ambito ADP 2 potranno essere insediati parcheggi pubblici e le attività strettamente correlate al loro esercizio (rent a car, autofficina, autolavaggio).

Nelle nuove edificazioni è consentito l'insediamento di un numero di addetti o fruitori non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria massima ammessa nell'ambito ADP2 (14.840 mq slu). Il numero di addetti è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/50_{ad/mq}$ (un addetto ogni 50 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni prettamente produttive-artigianali.

Per funzioni di carattere terziario-commerciale la verifica del numero di addetti insediabile è determinata attraverso l'applicazione dell'indice $1/20_{ad/mq}$ (un addetto ogni 20 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile).

Per funzioni di carattere ricettivo-alberghiero la verifica del numero di fruitori è determinata attraverso l'applicazione dell'indice $1/30_{fr/mq}$ (un fruitore ogni 30 metri quadrati di superficie lorda utile).

Non sono ammessi interventi ed attività che comportino una costante concentrazione di addetti e/o fruitori. E' quindi esclusa l'edificazione e l'insediamento di medie o grandi strutture commerciali.

Non sono ammessi interventi ed attività che comportino la concentrazione di volatili. Sono quindi escluse le attività di scarica e di trattamento dei rifiuti.

Non sono ammessi interventi ed attività che comportino l'emissione di fumi e onde elettromagnetiche.

Non sono ammessi interventi che comportino rischio di incidente rilevante, elevato rischio di incendio o esplosione. E' quindi escluso l'insediamento di industrie chimiche, depositi di materiali pericolosi.

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE C

All'interno della ZONA compresa nel perimetro del Piano di Rischio classificata con la lettera C, compatibilmente con i vincoli di sicurezza legati all'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale (ad esempio, livello del rumore al suolo - altezza in soprassuolo dei manufatti - emissioni elettromagnetiche), e nel rispetto delle disposizioni derivanti da normative sopraordinate al PGT (P.T.C.P. della Provincia di Milano), sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

1) *interventi edilizi rivolti alle funzioni residenziali*

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni residenziali [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale C sono presenti unicamente azionamenti: "Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali" (art. 15, 16, 17 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile); "Zone A - Nuclei a impianto storico" (Art. 14 NTA del PdR); si propongono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio; al fine di evitare il degrado delle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo a condizione che conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile).

- Piani e programmi in attuazione "Programma Integrato di Intervento "Redeciesio Est" [(specifiche norme di PII)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile calcolato secondo i criteri stabiliti dalle N.T.A. del PdR PGT).

2) *interventi rivolti a funzioni non residenziali*

All'interno della ZONA di rispetto aeroportuale C, il PGT non prevede zone urbanistiche specificamente destinate all'insediamento di funzioni non residenziali. Tuttavia all'interno degli edifici residenziali, sono ammesse le attività non residenziali complementari a quelle residenziali quali quelle artigianali rivolte alla persona (parrucchiere, sartorie, ecc), commercio di vicinato uffici professionali.

3) *interventi rivolti a funzioni di interesse pubblico*

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni di interesse pubblico [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale C sono presenti unicamente gli azionamenti: "Aree di trasformazione pubblica" (art.27 NTA del PdR) e "Servizi pubblici esistenti e di progetto (art. 28 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di funzioni che comportino una presenza di fruitori non continuativa nel tempo. Il numero massimo di fruitori non dovrà in alcun modo risultare superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di fruitori è determinato in maniera

parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/5_{fr/mq}$ (un fruitore ogni 5 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile).

Non sono ammessi interventi e funzioni che comportino una costante concentrazione di fruitori. E' quindi esclusa l'edificazione e l'insediamento di asili nido, scuole (di ogni ordine e grado), ospedali e cliniche (di ogni genere e dimensione), caserme, sedi di enti pubblici.

ZONA DI TUTELA AEROPORTUALE D

All'interno della ZONA compresa nel perimetro del Piano di Rischio classificata con la lettera D, compatibilmente con i vincoli di sicurezza legati all'esercizio dell'attività aeronautica e aeroportuale (ad esempio, livello del rumore al suolo - altezza in soprassuolo dei manufatti - emissioni elettromagnetiche), e nel rispetto delle disposizioni derivanti da normative sopraordinate al PGT (P.T.C.P. della Provincia di Milano, PTC del Parco Agricolo Sud Milano), sono consentiti i seguenti interventi edilizi:

4) *interventi edilizi rivolti alle funzioni residenziali*

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni residenziali [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale D sono presenti unicamente azzonamenti: "Zone A - Nuclei a impianto storico" (Art. 14 NTA del PdR); si propongono la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio; al fine di evitare il degrado delle aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo a condizione che conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile) e "Zone B - Ambiti prevalentemente residenziali" (art. 15, 16, 17 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di abitanti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di abitanti insediabili è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/150_{ab/mc}$ (un abitante ogni centocinquanta metri cubi di volume urbanistico insediabile).

5) *interventi rivolti a funzioni non residenziali*

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni non residenziali [all'interno della ZONA di Rispetto Aeroportuale D sono presenti principalmente gli azzonamenti: "Zone C - Terziarie e commerciali" (art.18 NTA del PdR); sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di addetti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal P.R.G.. Il numero di addetti è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/50_{ad/mq}$ (un addetto ogni 50 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni prettamente produttive-artigianali; "Zone D – Produttive"(art. 19 NTA del PdR); sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di un numero di addetti non superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal P.R.G.. Il numero di addetti è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/50_{ad/mq}$ (un addetto ogni 50 metri

quadrati di superficie lorda utile insediabile) per funzioni prettamente produttive - artigianali; e Aree di pertinenza aeroportuale (Art.23 Norme PdR); dette aree sono disciplinate direttamente dal Piano Regolatore Generale di Linate;

6) interventi rivolti a funzioni di interesse pubblico

- nel rispetto degli indici edificatori previsti dal PGT vigente per le zone urbanistiche destinate a funzioni di interesse pubblico [all'interno della ZONA di rispetto aeroportuale C sono presenti esclusivamente gli azzonamenti: "Aree di trasformazione pubblica" (art. 27 NTA del PdR) e "Servizi pubblici esistenti e di progetto (art. 28 NTA del PdR)], sono consentite tutte le tipologie di intervento purché conducano all'insediamento di funzioni che comportino una presenza di fruitori non continuativa nel tempo. Il numero massimo di fruitori non dovrà in alcun modo risultare superiore a quello derivante dalla attuazione della capacità edificatoria prevista dal PGT. Il numero di fruitori è determinato in maniera parametrica attraverso l'applicazione dell'indice $1/5_{fr/mq}$ (un fruitore ogni 5 metri quadrati di superficie lorda utile insediabile).

e) Norma di incentivazione per la riduzione del carico antropico.

Al fine di ridurre il carico antropico all'interno delle ZONE di rispetto aeroportuale B e C, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria ammessa dal PGT vigente in altri lotti edificabili posti all'interno del Comune, ma esterni al perimetro del Piano di Rischio.

I suddetti trasferimenti volumetrici sono limitati ai fondi ricadenti all'interno di aree azzonate come di seguito elencato:

ZONA DI TUTELA B

Zona B – Ambiti prevalentemente Residenziali

Zona C – Terziarie direzionali

Zona D – Produttive

ZONA DI TUTELA C

Zona B – Ambiti prevalentemente Residenziali

I suddetti trasferimenti volumetrici sono subordinati alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) il lotto dominante deve essere in grado di contenere la capacità edificatoria trasferita nel rispetto delle norme stabilite dal PGT vigente in materia di destinazione d'uso, distanza (strade, confine, tra fabbricati), di rapporto di copertura, di occupazione del sottosuolo, di verde drenante e di altezza dei fabbricati;
- b) il trasferimento volumetrico deve riguardare la totalità della capacità edificatoria disponibile sul lotto servente e deve essere regolato da apposito atto di rinuncia all'edificazione o di asservimento volumetrico da trasciversi nei Registri Immobiliari;
- c) il fondo servente deve essere liberato dalla presenza delle costruzioni e di ogni altro manufatto su esso insistente precedentemente alla presentazione del certificato di agibilità relativo alla costruzione realizzata utilizzando le volumetrie trasferite.

La demolizione dei fabbricati esistenti sui lotti serventi costituisce elemento essenziale per l'efficacia dei provvedimenti edilizi posti in essere sul fondo dominante.

A garanzia della demolizione dei volumi esistenti sul lotto servente, al momento di presentazione dei titoli abilitativi necessari per l'esercizio dell'attività edilizia, dovrà essere fornita, al Comune polizza fidejussoria corrispondente al costo della demolizione da eseguire.

f) Norme procedurali

a) L'efficacia dei provvedimenti edilizi ed amministrativi anche in regime di autocertificazione, relativi ad aree ed immobili compresi all'interno del perimetro del Piano di Rischio che sottendano una modificazione dei volumi e delle superfici lorde utili insediate e/o l'insediamento, la sostituzione o la modifica delle attività in essere, è subordinata alla verifica del carico antropico secondo gli indici riportati nei paragrafi precedenti.

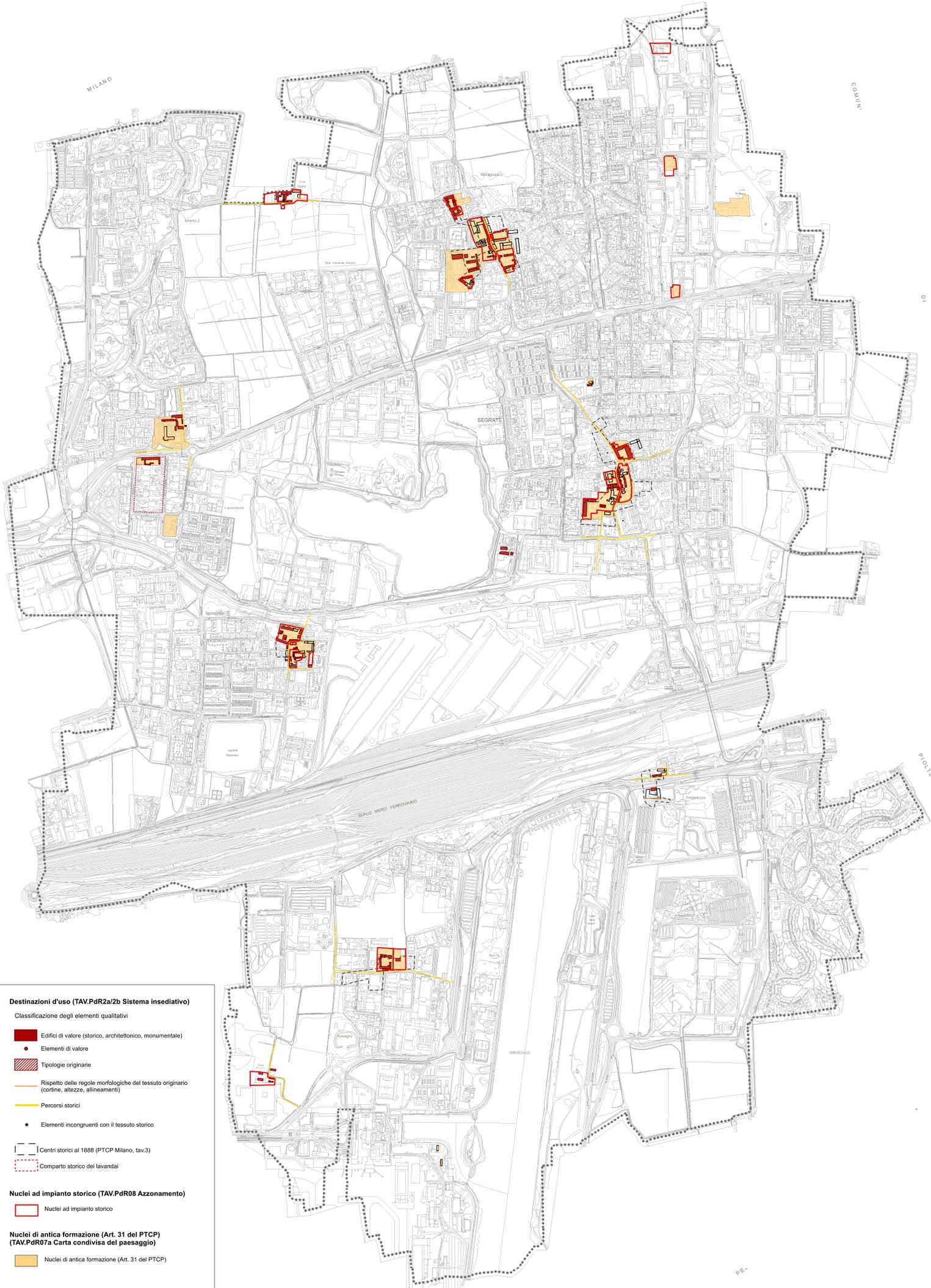
b) L'applicazione del trasferimento volumetrico può avvenire unicamente nell'ambito di definizione di titoli abilitativi convenzionati. In detto ambito procedurale è anche possibile definire l'eventuale acquisizione da parte del Comune dei fondi serventi secondo meccanismi definiti nelle singole convenzioni.

c) Nelle ZONA DI TUTELA A, B, C e D, sono in generale vietati/e:

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

MILANO

MONDO



Destinazioni d'uso (TAV.PdR2a/2b Sistema insediativo)

Classificazione degli elementi qualitativi

- Edifici di valore (storico, architettonico, monumentale)
- Elementi di valore
- Tipologie originarie
- Rispetto delle regole morfologiche del tessuto originario (cortine, altezze, allineamenti)
- Percorsi storici
- Elementi incongruenti con il tessuto storico

- Centri storici al 1888 (PTCP Milano, tav.3)
- Comparto storico dei lavandai

Nuclei ad impianto storico (TAV.PdR08 Azzonamento)

- Nuclei ad impianto storico

**Nuclei di antica formazione (Art. 31 del PTCP)
(TAV.PdR07a Carta condivisa del paesaggio)**

- Nuclei di antica formazione (Art. 31 del PTCP)