

COMUNE DI CISLIANO

Provincia di Milano

Via Piave 9

20080 Cisliano (MI)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Dicembre 2016

Variante 1/2024

ottobre 2025

Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Dicembre 2016

Gruppo di lavoro
Dott. Arch. Borghini Cristina
Avv. Francesco Basile

Variante 1/2024

Dott. Arch. Giacomino Amadeo
Ordine Architetti PPC - MB 2622

STUDIO AMBIENTE

Via Giuliana Ronzoni, 12
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. - Fax +39 0362 500200
studio@studioambiente.org

ottobre 2025 testo approvato

Indice

Titolo I - Disposizioni generali		5
Art. 1	Oggetto del Piano delle Regole	5
Art. 2	Validità ed efficacia	6
Art. 3	Elaborati del Piano delle Regole	6
Art. 4	Rapporti con altri piani e regolamenti	6
Art. 5	Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco regionale Agricolo Sud Milano	7
Art. 6	Definizione di parametri e indici urbanistici generali	7
Art. 7	Interventi edilizi	11
Art. 8	Destinazioni d'uso	11
Art. 9	Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale	12
Art. 10	Attuazione del Piano delle Regole	12
Art. 11	Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico	14
Art. 12	Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale	16
Art. 13	Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il PGT	16
Art. 14	Eventuali contrasti tra gli atti del PGT	16
Titolo II - Norme settoriali		18
Art. 15	Strade	18
Art. 16	Parcheggi	18
Art. 17	Conservazione e implementazione del verde	18
Art. 18	Orti urbani	19
Art. 19	Disposizioni per i lotti edificati in affaccio su aree agricole	20
Art. 20	Disposizioni per lo svolgimento delle attività agricole	20
Art. 21	Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche	20
Art. 22	Edifici di interesse storico e monumentale	20
Art. 23	Frontespizi ciechi	21
Art. 24	Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi	21
Art. 25	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale	21
Art. 26	Movimenti di terra	22
Art. 27	Impianti solari termici e fotovoltaici	23
Art. 28	Impianti fissi per la telefonia	23
Art. 29	Uso temporaneo di edifici e di aree. Insediamento di cantieri edili. Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche.	23
Art. 30	Costruzioni temporanee e stagionali	24
Art. 31	Fabbricati accessori	25
Art. 32	Recinzioni e sostegni	26
Titolo III - Disciplina degli ambiti omogenei		30
Art. 33	Classificazione e individuazione degli ambiti omogenei	29
Art. 34	Zone residenziali consolidate e di completamento: norme specifiche e generali per ambiti	29
Art. 34.1	Nuclei di antica formazione	29
Art. 34.2	Tessuto urbano consolidato e di completamento residenziale	33
Art. 35	Ambito di completamento polifunzionale	35
Art. 36	Orti e Giardini residenziali	35
Art. 37	Tessuto consolidato produttivo: norme generali e specifiche per ambito	36
Art. 38	Tessuto consolidato terziario - commerciale	37

Art. 39	Inseediamento di nuove attività commerciali al di fuori degli ambiti del tessuto consolidato terziario - commerciale esistente	37
Art. 40	Localizzazione attività per servizi commerciali	38
Art. 40.1	Attività di vendita all'ingrosso	38
Art. 41	Impianti di distribuzione del carburante	38
Art. 42	Ambiti agricoli	39
Art. 42.1	Aree agricole strategiche	39
Art.42.1.2	Nuclei cascinali	39
Art.42.1.3	Norme speciali per i Nuclei cascinali e le zone agricole	42
Art. 43	Aree agricole comunali	43
Art. 44	Rete verde metropolitana e comunale	44
Art. 45	Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologico	44
Art. 45.1	Parco Agricolo Sud Milano (PASM)	44
Art. 45.2	Parco naturale proposto	44
Art. 46	Zone di salvaguardia archeologica	45
Titolo IV - Vincoli di piano		46
Art. 47	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	47
Art. 48	Vincoli amministrativi	48
Art. 49	Classi di sensibilità paesaggistica	50
Art. 50	Prescrizioni per la tutela ambientale	52
Art. 50.1	Illuminazione degli spazi aperti	52
Art. 50.2	Prevenzione e protezione da gas radon	52
Titolo V - Norme transitorie e finali		54
Art. 51	Disciplina degli ambiti del Documento di Piano	55
Art. 52	Programmi Integrati di Intervento e piani attuativi vigenti	55
Art. 53	Interventi in corso di attuazione	55
Art. 54	Edifici abbandonati e degradati	56
Art. 55	Norme finali	56

Allegati

Allegato A. - Vegetazione

Allegato B. - Energetico

Allegato C. - Destinazioni d'uso

Allegato D. - Schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative

Testo aggiornato a seguito Delibera del Consiglio Comunale
n. 15 del 28.07.2025 di approvazione della Variante 1/2024.

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole definisce, per quanto di competenza, il regime urbanistico di tutte le aree con esclusione:

- delle aree pubbliche e private destinate a servizi, che sono disciplinate dal Piano dei Servizi (di seguito, PS);
- delle aree ricadenti negli ambiti di trasformazione, che sono disciplinate dal Documento di Piano (di seguito, DP):

Le aree individuate dal Piano delle Regole sono perimetrare con apposito segno grafico nelle tavole che fanno parte integrante dello stesso Piano delle Regole, con individuazione degli ambiti e dei tessuti che lo compongono.

2. Il Piano delle Regole (di seguito, PR):

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della L.r. 11 marzo 2005, n.12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- individua:
 - le aree soggette a trasformazione urbanistica;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 - le aree di tutela;
 - le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico;
 - le aree agricole;
 - all'interno del perimetro dei distretti del commercio di cui all'articolo 5 della L.R. 2.02.2010, n. 6 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), gli ambiti nei quali il comune definisce premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale mediante il riuso di aree o edifici dismessi o anche degradati in ambito urbano.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in casi di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri urbanistico edilizi da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica (V) o superfici lorde di pavimento (SL);
- rapporti di permeabilità;

- altezze massime e minime;
- modalità insediative che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli dell'efficienza energetica.

Nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia, con o senza demolizione e ricostruzione, l'obbligo di adeguarsi ai predetti parametri urbanistico edilizi stabiliti dal Piano delle Regole sorge unicamente nel caso in cui i parametri legittimamente esistenti nell'edificio oggetto di intervento vengano modificati volontariamente dal proprietario.

Art. 2 - Validità ed efficacia

1. Il PR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Dalla data di entrata in vigore della variante 1/2023 al PR sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali non conformi.
3. Il Piano delle Regole è redatto in forma digitale secondo le indicazioni della LR 12/05 e smi. Le riproduzioni a stampa devono riferirsi alla versione digitale del PGT pubblicata su PGTWEB di Regione Lombardia.

Art. 3 - Elaborati costitutivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dagli elaborati di seguito elencati:

- Relazione illustrativa - vigente 2014
- Nuclei cascinali - vigente 2014
- Relazione illustrativa - variante 1/2024
- Norme tecniche di attuazione - variante 1/2024
- Elaborati cartografici:
 1. Tav. 01 Vincoli - variante 1/2024
 2. Tav. 02 Sensibilità paesaggistica - vigente 2014
 3. Tav. 03 Azionamento - variante 1/2024

Art. 4 - Rapporti con altri piani e regolamenti

1. Oltre alle prescrizioni delle presenti norme, si applicano, se non in contrasto, le disposizioni del Regolamento Edilizio.
2. Il rilascio di Permesso di Costruire in deroga alle prescrizioni degli atti del PGT è ammesso:
 - a) Ai sensi dell'art. 40 della LR. 12/05 limitatamente a edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico di cui al successivo art. 41, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
 - b) Ai sensi dell'art. 14 del DPR. 380/01 e smi, in conformità alle procedure dallo stesso stabilite e limitatamente alle fattispecie previste.
3. I Piani Attuativi - di seguito PA - (Piano Edilizia Economica Popolare, Piano Insediamenti Produttivi, Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione) e gli interventi di programmazione negoziata (Programmi Integrati di Intervento - PII -, Programmi di Recupero Urbano, Programmi di Riqualificazione Urbana, ecc.), definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione alla data di adozione della variante 1/2024 del PR, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata stabilita dalla Convenzione sottoscritta.

4. Per gli interventi di programmazione negoziata si applicano i “Criteri attuativi” del 2° Documento di Piano.

Nel caso in cui i contenuti dei PA e Programmi, definitivamente approvati e convenzionati, siano difformi rispetto alle prescrizioni del PR, le stesse sono da intendersi operanti dalla data di scadenza del termine fissato per la completa attuazione dei contenuti delle relative convenzioni.

Art. 5 - Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco regionale Agricolo Sud Milano

All'interno delle aree ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano altresì le indicazioni e i contenuti normativi, cartografici del PTC e dei Piani di Settore del Parco medesimo, che sono immediatamente vincolanti per chiunque, sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute, ai sensi dell'art. 18, comma 4 della l.r. 86/1983 e smi.

Si rinvia per tali aree alla disciplina degli interventi di cui alla d.g.r. 3 agosto 2000, n. 7/818 di “Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)”.

Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco e alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

Ai nuclei e insediamenti rurali di notevole rilevanza per caratteristiche morfologiche, tipologiche e presenza di elementi architettonici di rilievo dovranno essere applicate le discipline contenute nella relativa norma di tutela (artt. 38 - 39 - 40, n.t.a. P.T.C.).

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, anche a carattere temporaneo, ove ammessi, sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Gli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C., risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola, possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati, nel rispetto delle prescrizioni di ambito o di zona dello stesso Piano Territoriale.

Art. 6 - Definizione di parametri e indici urbanistici generali

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri di seguito elencati da riferire alla declaratoria delle “definizioni tecniche uniformi” di cui alla DGR 24 ottobre 2018 - n XI/695 “Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio - tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e smi.

1. St

Superficie territoriale: l'intera superficie dell'area interessata dall'intervento, comprendente sia la superficie fondiaria sia le aree destinate a standard urbanistici previste dal PGT all'interno dell'area in esame.

2. Sf

Superficie fondiaria (mq): la parte dell'area che risulta dalla superficie territoriale, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, tra cui la viabilità pubblica o privata di uso pubblico.

3. Sc

Superficie coperta (mq): la superficie risultante dalla proiezione sul piano

orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante la quota naturale del terreno, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 2,00 di sporgenza.

Nel caso dette parti aggettanti superino il predetto limite di m. 2,00, devono essere interamente computate.

Le superfici delle cabine di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica).

Per gli edifici realizzati antecedentemente alla data del 7/04/1989 sono applicabili le disposizioni di cui al c. 1 bis dell'art. 66 della LR. 12/05 e smi.

4. Sd

Superficie drenante (mq): Deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del lotto non inferiore al 20% per le aree destinate a residenza e non inferiori al 10% per le aree con destinazione terziaria, commerciale o produttiva, previa verifica delle disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica dei cui al RR 7/2017 e smi.

5. SL

Superficie Lorda (mq): Per superficie lorda (SL) si intende la somma delle seguenti superfici orizzontali coperte:

- a) tutte le superfici orizzontali dei fabbricati, anche se seminterrate, che abbiano i requisiti di altezza, dimensione e rapporti aero-illuminanti per essere considerate agibili in base alla disciplina vigente al tempo in cui sono state realizzate, purché comprese entro il profilo esterno delle sue pareti perimetrali;
- b) la superficie utile netta di ogni soppalco di superficie superiore a 1/3 del locale in cui viene realizzato e che abbia altezza superiore a 2,40m;
- c) sono escluse da detta somma le seguenti superfici:
 - le superfici dell'androne e del vano per gli impianti di sollevamento; le superfici del vano scala; le superfici per il ricovero di biciclette, carrozzelle per disabili ed altri analoghi mezzi di trasporto per una superficie max del 5% dell'intero edificio con un max di 20 mq.
 - le autorimesse pertinenziali dei fabbricati, anche oltre le quantità minime prescritte al successivo art. 16 - Parcheggio;
 - le superfici adibite all'uso di cantina o locali accessori (wc, lavanderie), poste al piano terra o seminterrato dei fabbricati, purché asservite alla residenza. con altezza massima non superiore a 2,50 m.
 - le superfici degli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggiato; le superfici dei portici e delle gallerie asservite ad uso pubblico; i locali negli edifici condominiali vincolati all'uso comune di lavanderia, sale riunioni, sala giochi ecc.;
 - le superfici dei sottotetti praticabili, con altezza interna media ponderale inferiore a m 1,80;
 - le superfici necessarie per contenere gli impianti tecnici dei fabbricati;
 - le superfici delle serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali, che non abbiano superficie coperta superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e rispettino il rapporto di permeabilità;
 - le superfici delle stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica).
 - I locali tecnici, i vani ascensore, i vani scala, i corridoi di distribuzione ai piani delle camere, i portici, le logge, a servizio di edifici destinati a

strutture ricettive alberghiere, di cui al c. 3 dell'art. 18 della LR. 27/2015.

- Per gli interventi di contenimento di consumi energetici da realizzare in applicazione delle disposizioni della LR. 31/2014 come modificata dall'art. 10 della LR. 38/2015, si intendono derogati i parametri definiti dalle disposizioni richiamate.

6. Sv

Superficie di vendita si rinvia all'art. 39.

7. Rc

Rapporto di copertura (mq/mq): È il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta, riferita a tutte le opere edificate o da edificare, e la superficie fondiaria.

Per gli interventi di contenimento di consumi energetici da realizzare in applicazione delle disposizioni della LR. 31/2014 come modificata dall'art. 10 della LR. 38/2015 e smi, si intendono derogati i parametri definiti dalle disposizioni richiamate.

8. U1

Aree per opere di urbanizzazione primaria: Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, di cui all'Art. 44 della LR 12/05 e s.m.i., quali:

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- Sono opere di urbanizzazione primaria anche gli apprestamenti definiti dal "Documento semplificato del rischio idraulico comunale" di cui al comma 8 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e smi, o dallo "Studio comunale di gestione del rischio idraulico" di cui al comma 1 dell'art. 14 del RR. 7/2017 e smi.

9. U2

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, quali:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese, altri edifici per servizi religiosi e connessi ai compiti di istituto (residenza per addetti, oratori, ...);
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

10. D

Densità edilizia (mc/mq): il volume delle costruzioni, agli effetti della presente normativa, si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3.00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Negli ambiti agricoli produttivi, definiti dal PR, per la verifica degli indici edificatori, possono essere computate anche aree aziendali non contermini, ivi comprese quelle appartenenti a territori di altri comuni, in conformità a quanto disposto dall'Art. 59 c. 5 della LR. 12/05 e secondo quanto specificamente prescritto nelle norme dell'ambito di riferimento.

Dt- Densità edilizia territoriale: quando è riferita alla superficie territoriale; si utilizza nei piani attuativi.

Df - Densità edilizia fondiaria: quando è riferita alla superficie fondiaria; si utilizza per i titoli edilizi semplici o convenzionati non preceduti da piano attuativo.

11. Iut/Iuf

Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq): definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

12. Dc

Distanza minima degli edifici dai confini (m): determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto o del comparto; viene espressa in metri e si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti, esclusi i balconi e gli aggetti non superiori a 2,00 m.

13. De

Distanza minima tra gli edifici (m): Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra i punti più vicini di due costruzioni, anche se realizzate sullo stesso fondo; viene espressa in metri e si misura sulla normale a ciascuna delle pareti, o della sagoma esterna di portici e logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, esclusi i balconi e gli aggetti non superiori a 2,00 m.

14. Ds

Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade (m): determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il confine stradale previsto dal PGT.

Essa viene espressa in metri e si misura sulla normale al confine stradale, nella proiezione orizzontale.

15. H

Altezza massima delle costruzioni (m): costituisce il limite sul piano verticale oltre il quale gli edifici non possono elevarsi; viene espressa in metri misurata sul fronte più elevato, a partire dalla quota del piano di calpestio della strada pubblica più prossima o del suo marciapiede, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali praticabili posti più in alto.

Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio, tra l'intradosso dell'imposta e del colmo.

Nel caso la copertura dei fabbricati sia realizzata con tetti a falda inclinata, quest'ultima deve avere pendenza continua e non superiore al 60%.

Al fine di una sicura determinazione dell'altezza dei fabbricati, l'Ufficio tecnico comunale può determinare la quota di riferimento.

16. Pp

Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, dimensionati come previsto dall'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n° 122, art. 2, comma 2, e integrato dalle presenti norme e dal Capo II della LR. 12/05.

17. P

Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi di sosta ad uso pubblico per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.I. 2.4.1968 e dalla Legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

18. - Ulteriori definizioni con rilevanza edilizio-urbanistica

a) Comparti edificatori

I comparti edificatori, ai sensi della vigente legislazione urbanistica, individuano uno o più immobili o aree compresi o coincidenti con un ambito di intervento, sottoposti a modalità e tempi di intervento unitari.

b) Abitanti insediabili (Ab.)

Numero convenzionale di abitanti insediabili risultante dal seguente calcolo: V (volume urbanistico) $m^3/150 m^3/ab$ ovvero SL (superficie lorda) $/50 m^2/ab$. Tale parametro è utilizzato negli interventi con destinazione residenziale per determinare il *carico urbanistico* (CU) in termini di fabbisogno di dotazioni territoriali, quali aree a servizi pubblici da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare a favore del Comune, con le modalità stabilite dalle norme del PR e PS.

c) Altezza urbanistica

L'altezza urbanistica è convenzionalmente stabilita in metri 3,00. Costituisce l'unità di riferimento per la determinazione del volume urbanistico ed è utilizzata per applicare le definizioni di legge o di regolamenti che fanno esplicito riferimento a tale unità, per il dimensionamento del volume urbanistico, per la determinazione del contributo di costruzione - riferito alla residenza -, per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

d) Area urbanizzata

Si intende area urbanizzata, con riferimento all'art. 36 c. 2 della LR, 12/2005 e smi, la porzione di territorio dotato almeno delle opere di urbanizzazione primarie indispensabili per consentire l'edificazione ai sensi delle norme del PS.

e) Area di pertinenza

La verifica degli indici edificatori per interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto alla data di adozione del PGT, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta a proprietari confinanti a mezzo di convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire ovvero della decorrenza di altro titolo equipollente, deve essere costituito, mediante atto trascritto nei pubblici registri immobiliari e depositato presso il Comune, vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore.

Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori.

L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data di adozione del PGT 2014, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori definiti dal PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere. È fatta salva ogni diversa dimostrazione effettuata sulla base di documentazione probante.

È ammessa la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi sia regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari e depositata presso gli uffici comunali.

Art. 7 - Interventi edilizi

Si rimanda alle Leggi vigenti ed in particolare all'articolo 3 del DPR. 380/01 e smi.

Art. 8 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme.

Le destinazioni d'uso principali qualificanti definite dall'art. 23 bis del DPR. 380/01 sono:

- a. - residenziale
- b. - turistico - ricettiva
- c. - produttiva e direzionale
- d. - commerciale
- e. - rurale

Sono destinazioni d'uso complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'Allegato C.

Le destinazioni d'uso principali non ammissibili con quella residenziale sono quelle di cui al comma 1 lettere c., d.

Le destinazioni d'uso complementari ammissibili e non ammissibili con le destinazioni principali di cui al c. 1 sono definite dalle specifiche norme d'ambito.

2. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:

- Abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
- Ufficio connesso ad attività commerciale
- Esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo

La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata.

Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- Occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio.
- L'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.

3. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle istanze dei titoli edilizi comunque

denominati, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.

4. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero da altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati.
5. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente c. 2.
Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dagli articoli 51 + 53 della LR 12/05 e smi.
6. Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le destinazioni vengono suddivise nei *Gruppi Funzionali omogenei* (Gf) riportati nell'allegato C. alle presenti norme.

Art. 9 - Fattibilità geologica, qualità del suolo e tutela ambientale

1. Per la fattibilità geologica si rinvia allo studio idro-geologico del territorio comunale (Aggiornamento dello studio geologico del territorio comunale - LR. n. 12/05 e smi - D.G.R. 30 novembre 2011 n. 9/2616) che costituisce parte integrante degli atti del PGT e della variante 1/2024.
2. Per i contenuti di cui al presente articolo si fa riferimento alle disposizioni del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. "Codice dell'Ambiente".
Le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle, eventualmente contrastanti, delle altre disposizioni degli atti del PGT.
3. Tutte le volte che si abbia un cambio di destinazione d'uso e, comunque, nel caso in cui i piani attuativi, gli atti di programmazione negoziata e i progetti di opere pubbliche, gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma e il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, vadano ad interessare in tutto od in parte porzioni del territorio comunale, sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, vi siano o vi siano state svolte) attività industriali od artigianali, il loro esame e la loro approvazione sono subordinati alla validazione della compatibilità ambientale dell'area.
Tale risultato dev'essere conseguito attraverso indagini e procedure che escludano, nelle matrici ambientali soggette ad indagini (qualità del suolo e del sottosuolo), la presenza di contaminanti in concentrazioni superiori a quanto indicato dalla normativa vigente.
Le indagini necessarie ad individuare, preliminarmente, le caratteristiche qualitative delle matrici ambientali sono espresse in un progetto, redatto da professionista abilitato, da presentare contestualmente al Comune e all'ARPA competente per territorio.
Contenuti e modalità di esecuzione del progetto devono essere riferiti alle caratteristiche della produzione pregressa svolta sull'area e definiti con Comune ed ARPA che provvederanno ad approvare il piano di indagini.
Sulla base dei risultati ottenuti dalle indagini, che verranno confrontati con i valori della Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC) riferita alla destinazione da dare al sito, la relazione finale del Direttore dei lavori

(che dovrà essere assentita e validata da Comune ed ARPA) certificherà la compatibilità o meno dell'area.

Qualora invece i valori riscontrati per almeno una delle matrici ambientali indagate fossero superiori alla CSC dovrà essere dato avvio alla procedura prevista dalle leggi e dai provvedimenti regionali in materia.

Art. 10 - Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua tramite:
 - a) Titoli abilitativi diretti, anche convenzionati, definiti dalle vigenti Leggi.
 - b) Piani attuativi comunali, comunque denominati
 - c) Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP)
2. Attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato
 - a. Il Piano delle Regole, anche tramite le indicazioni contenute nella tavola di azionamento, determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo quanto disposto dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, nonché dalla LR 12/05, art. 10, comma 2 e art. 14, comma 1bis.
 - b. Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente PGT in alternativa al P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, a opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi.
 - c. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula tra Comune e richiedente di una convenzione nella forma dell'atto pubblico trascritto nei registri immobiliari avente ad oggetto:
 - 1) la definizione degli aspetti planivolumetrici;
 - 2) l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
 - 3) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - 4) il deposito delle corrispondenti garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.Le spese tutte concernenti la redazione dell'atto pubblico sono a carico del soggetto richiedente il permesso di costruire convenzionato.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di convenzioni urbanistiche accessorie ai piani attuativi.
 - d. In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti.
 - e. dai listini degli Enti Pubblici preposti. In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Sono comunque prescrittive in tal senso le disposizioni normative del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. e D.lgs 36/2023 "Codice degli Appalti".

- f. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.
- g. La convenzione dovrà prevedere le seguenti informazioni minime:
- Oggetto della convenzione;
 - Validità temporale della Convenzione;
 - Determinazione degli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
 - Determinazione del Costo di Costruzione;
 - Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria;
 - Tempi di realizzazione e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione;
 - Dimensionamento aree a servizi;
 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione;
 - Cessione aree e modalità di conferimento delle opere;
 - Parcheggi privati;
 - Garanzia fideiussoria;
 - Gestione degli spazi pubblici e privati di uso pubblico;
 - Estensione soggettiva delle obbligazioni;
 - Rinvio ad altre norme applicabili;
 - Spese e Trascrizione.
3. Attuazione tramite piani attuativi
- a. Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo ed è specificata la tipologia di detto piano.
- b. La misura della SL realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati nelle singole schede normative.
- c. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.
- d. Cessione di aree per opere di urbanizzazione
L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.
Qualora dette aree siano individuate nell'azonamento del Piano delle Regole all'interno del perimetro di un comparto, la loro localizzazione è obbligatoria.

Art. 11 - Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico

1. Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.
2. Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre l'indagine preliminare prevista dall'art. 5, comma 3 delle presenti norme.
3. Il Piano delle Regole promuove, considerando anche la disciplina di incentivazione contenuta nel Documento di Piano, la costruzione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un

minore consumo di risorse, mediante i seguenti “Criteri di Premialità Ambientale”:

a. Premialità per il risparmio idrico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale nell’uso accorto delle risorse idriche, sia in termini di effettiva tutela dell’ambiente che di equilibrata politica economica nella gestione di reti e impianti.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni finalizzate al risparmio idrico:

- realizzazione di impianti idrici duali propri dell’edificio, ovvero sia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque meteoriche e di scarico per l’irrigazione e per gli usi sanitari ammessi dalle norme vigenti.

La definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo sono definite nell’Allegato Energetico alle presenti norme.

b. Premialità per il risparmio energetico

Il Piano delle Regole riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell’inquinamento ambientale.

Il Piano delle Regole, sulla base delle considerazioni di cui sopra, attribuisce il rango di interesse generale alle seguenti azioni:

- azioni di contenimento dei consumi energetici degli edifici;
- riduzione delle emissioni di inquinanti in atmosfera;
- impiego di fonti di energia rinnovabile;
- altre azioni comunque finalizzate alla riduzione dell’inquinamento ambientale e alla riduzione dei consumi energetici.

Compete al Regolamento Edilizio la definizione delle condizioni tecniche necessarie per la corretta implementazione delle azioni di cui sopra e delle relative procedure di accertamento e controllo.

c. Premialità per la tutela ambientale

- Apprestamenti per il drenaggio urbano in aree private in applicazione delle disposizioni del “Documento semplificato del rischio idraulico comunale” di cui al comma 8 dell’art. 14 del RR. 7/2017 e smi, o dallo “Studio comunale di gestione del rischio idraulico” di cui al comma 1 dell’art. 14 del RR. 7/2017 e smi.
- Agli interventi di prevenzione e protezione dagli effetti del “gas “radon” di cui all’art. 45.2 in conformità alle disposizioni della DDG. 12678 del 21.12.2011 e smi

d. Applicazione ed effetti

L’utilizzazione del Criterio di Premialità Ambientale è facoltà del soggetto attuatore, l’applicazione segue la previsione del Piano delle Regole.

Il conseguimento dei requisiti in materia di risparmio idrico ed energetico dettati dal *Criterio di premialità ambientale* di cui al presente articolo determina:

- l’incremento del 5% dell’indice di edificabilità territoriale It stabilito per l’ambito di appartenenza qualora siano raggiunti i requisiti espressi per la sola *premierialità per il risparmio idrico* di cui sopra o per la sola *premierialità per il risparmio energetico* di cui sopra;
- l’ulteriore incremento del 5% per un totale pari al 10% del medesimo indice di edificabilità territoriale It, qualora siano raggiunti entrambi i

requisiti espressi per la *premierità per il risparmio idrico* e per la *premierità per il risparmio energetico* di cui sopra.

- Inoltre, qualora siano soddisfatti i requisiti di una delle componenti ambientale di cui alla lett. c) “tutela ambientale” è riconosciuto l’incremento del 5% dell’indice di edificabilità territoriale o fondiario.

Le modalità di accertamento e verifica di effettiva sussistenza delle condizioni che determinano l’applicazione dei fattori premiali, anche ai fini della certificazione di agibilità, sono definite nell’Allegato A. Energetico alle presenti norme.

4. Negli interventi di attuazione delle previsioni del PGT devono essere osservate tutte le norme derivanti dalle deliberazioni comunali in materia di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico.
5. La concessione della premierità urbanistico edilizia prevista dal presente articolo o da altre disposizioni di legge statale o regionale al fine di garantire il risparmio idrico e/o energetico, è subordinata alla presentazione, in allegato alla documentazione necessaria per il titolo edilizio, di un atto unilaterale d’obbligo in cui il soggetto interessato si impegna a mantenere nel tempo le strutture e gli impianti ritenuti idonei dal Comune per il perseguimento delle suddette finalità.

Nell’atto d’obbligo deve essere altresì previsto che la sostituzione delle predette strutture e/o impianti può avvenire a condizione che vengano garantite, previa verifica da parte del Comune stesso, le prestazioni energetiche e di risparmio uguali o superiori alle precedenti autorizzate. Tale atto deve essere trascritto e la obbligazione trasmessa agli aventi causa.

La violazione del predetto obbligo da parte del proprietario comporta la qualificazione di opera abusiva della costruzione per la parte o quota riconducibile alla volumetria premiale concessa con la conseguente applicazione delle norme in tema di repressione dell’abusivismo edilizio.

Art. 12 - Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale

1. Componente geologica della pianificazione
Al Piano delle Regole vengono allegati lo studio geologico ed idrogeologico e la relativa “Carta della Fattibilità”, che fanno parte integrante del PGT.
I nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico allegato al presente Piano delle Regole.
Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell’area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.
2. Azionamento acustico
Si rinvia alle previsioni e agli adempimenti previsti dalla legge nonché al Piano di Classificazione Acustica del Territorio.
3. Invarianza idraulica e idrologica
Si rinvia alle disposizioni di cui all’art. 58bis della LR. 12/05, del RR 7/2017 e smi, del “Documento semplificato del rischio idraulico comunale” di cui al comma 8 dell’art. 14 del RR. 7/2017 e smi, ovvero dallo “Studio comunale di gestione del rischio idraulico” di cui al comma 1 dell’art. 14 del RR. 7/2017 e smi.

Art. 13 - Utilizzazione di aree e costruzioni incompatibili con il Piano di Governo del Territorio

L’utilizzazione di aree ed immobili realizzati legittimamente prima dell’entrata in vigore del P.G.T. e che ora risultano incompatibili con le

previsioni del medesimo, possono essere mantenuti nella loro consistenza, localizzazione e destinazione attuali.

Su tali immobili ed aree sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, mantenendo quei parametri edificatori incompatibili con il presente P.G.T. che vengono conservati.

In caso di modifica dei predetti parametri edificatori incompatibili con il P.G.T. questi dovranno essere adeguati allo stesso.

Art. 14 - Eventuali contrasti tra gli atti del PGT

L'eventuale contraddizione tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni e alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Pertanto, in tali casi, il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi prevalgono sul Documento di Piano.

Le previsioni cartografiche recedono e sono prevalenti le previsioni di vincolo del Piano dei Servizi.

Titolo II

Norme settoriali

Titolo II - Norme settoriali

Art. 15 - Strade

Si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti.

Per il collegamento stradale Milano-Magenta con variante di Abbiategrasso e riqualifica S.S. 494, ai sensi dell'art. 102-bis della L.R. 12/05 è istituito il corridoio di salvaguardia pari a 40 m di ampiezza ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR) - aggiornamento d.c.r. n. 1443 del 24 novembre 2020 (pubblicata sul BURL, serie Ordinaria, n. 50 del 7 dicembre 2020) e D.c.r. 24 novembre 2021 - n. XI/2064 (pubblicata sul BURL, serie Ordinaria, n. 49 del 7 dicembre 2021).

Art. 16 - Parcheggi

1. La dotazione di parcheggi privati e pubblici è definita dagli articoli 10 + 13 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

2. Parcheggi privati

È ammessa la realizzazione, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, di box a confine, nel rispetto delle vigenti normative, previo assenso del proprietario confinante.

I parcheggi devono avere necessariamente le seguenti caratteristiche:

- altezza massima esterna pari a 2,50 m.
- le aperture sono consentite nel caso di luci o finestre con i seguenti limiti dimensionali: 1m x 1m.

Art. 17 - Conservazione e implementazione del verde

1. Forestazione: definizione e criteri di manutenzione

- a. L'attività di forestazione è rappresentata da rimboschimenti a scopo ambientale e/o protettivo, anche nel tessuto urbano consolidato, finalizzati a costituire un bosco permanente e/o tracciati verdi per la connettività ecologica diffusa sul territorio. Si rinvia anche alle disposizioni di cui agli articoli 17 e 22 del Piano dei Servizi.
- b. La piantata iniziale avviene con insediamento di specie autoctone, con messa a dimora di soggetti giovani di altezza tra 70 e 100 cm, a sesto d'impianto di m. 2 x 2.
- c. Negli stadi di sviluppo successivi fasce e macchie boscate devono essere governate ad alto fusto.

2. Piantumazioni

- a. Nelle zone urbanizzate il taglio degli alberi con altezza superiore a 4 m. è ammesso a condizione che le essenze abbattute vengano sostituite da altre di nuovo impianto.
- b. La piantumazione diffusa di specie arboree, quale compensazione per gli interventi di trasformazione e di completamento previsti dal presente Piano di Governo del Territorio, avviene in forma di filari, fasce e/o macchie boscate con densità variabile degli individui piantumati, come specificato per ogni singolo caso, disciplinato da Convenzione.
- c. All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere concordate con il Parco le modalità di intervento previste, in relazione agli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico.
- d. I corsi d'acqua all'esterno del centro urbano devono prevedere una fascia di mitigazione di 5 m, con alberi e/o arbusti a filare continuo.

3. Giardini privati e tutela patrimonio arboreo

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino

stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia insediativa nonché gli alberi di maggior pregio per specie, dimensioni e età, anche in considerazione dell'art. 16 delle presenti norme.

4. Piantumazioni nelle aree a parcheggio

I parcheggi pubblici e privati di uso pubblico realizzati negli ambiti di trasformazione dovranno prevedere una adeguata piantumazione di alberi in numero e tipologia compatibili con l'area interessata dall'intervento in conformità alle norme del Piano dei Servizi:

5. Alberature

Le essenze delle alberature vengono distinte in:

- Alberi di prima grandezza, che superano l'altezza di 25 m;
- Alberi di seconda grandezza, con altezza compresa tra 15 m e 25 m
- Alberi di terza grandezza, con altezza fino a 15 m
- Piccoli alberi con altezza massima di 6/8 m

6. Piazzali

I depositi permanenti su piazzale di ogni tipo (edile, meccanico, ecc.) devono essere dotati, ai lati strada, di barriera verde continua con arbusti sempreverdi dell'altezza minima di 2,50 m. o con cortine alberate.

I depositi temporanei di ogni tipo se con durata convenzionata inferiore ad un anno, in alternativa possono rilasciare fideiussione pari al valore della realizzazione della barriera, che garantisca il comune nel caso di inosservanza dei termini

7. Tutela del verde e dei giardini

a. Il PGT persegue l'obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, negli elementi del patrimonio arboreo - vegetale.

b. Nei tessuti consolidati è vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse.

L'AC può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate con alberi di prima grandezza meglio se sempreverdi.

8. Piano Botanico

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale si doti del Piano Botanico, tutte le politiche e gli interventi di conservazione e implementazione del verde devono seguire le norme dettate dal suddetto Piano.

9. Margini urbani

I margini urbani devono essere alberati con lo scopo di dare continuità tra le aree consolidate e quelle agricole.

In particolare:

- Se il margine urbano è definito da una strada, l'intervento consisterà nella piantumazione di alberature lungo la strada;
- Se il margine urbano è definito da una proprietà privata, il proprietario realizzerà un "muro verde" come mitigazione verso le aree agricole.

Art. 18 - Orti urbani

1. Definizione

Sono modesti appezzamenti utilizzati per produzioni ortofrutticole a uso familiare. Con delibera di Giunta Comunale possono essere individuati specifici ambiti destinati ad orti urbani, anche a titolo temporaneo in aree da destinare ad attrezzature e servizi e comunque di proprietà comunale. La predetta delibera si occuperà di stabilire le regole operative per la realizzazione, la gestione e l'assegnazione degli orti urbani.

Art. 19 - Disposizioni per i lotti edificati in affaccio sulle aree agricole

1. I lotti adiacenti ad aree agricole, sui quali è ammessa nuova edificazione e/o completamenti dell'esistente (ampliamenti e/o ristrutturazioni), devono obbligatoriamente attrezzare i "lati campagna" mediante opportuna mitigazione con siepi o essenze arboree, senza che ciò sia di eccessivo pregiudizio per la edificazione del lotto.

Le essenze arboreo-arbustive da utilizzare dovranno essere autoctone del Parco Agricolo Sud Milano, così come indicato dal Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale del PTM.

Art. 20 - Disposizioni per lo svolgimento delle attività agricole

1. Le seguenti disposizioni si applicano nei seguenti ambiti agricoli strategici e comunali territoriali di cui al Titolo III delle presenti norme.

2. Viabilità interna alle aree agricole

Le strade possono essere rivestite in calcestruzzo o terra stabilizzata o asfalto nell'ipotesi di viabilità utilizzata in via prevalente da traffico veicolare.

3. Utilizzi ammessi per gli edifici esistenti

È ammesso:

- Ricavare all'interno delle aziende agricole spazi commerciali per la vendita diretta al pubblico, massimo 20% della SIp;
- Realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili quali pannelli solari e fotovoltaici, ecc.;
- Convertire edifici agricoli in agriturismo;
- Prevedere allevamenti zootecnici, nel rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente in materia igienico sanitaria;
- Prevedere maneggi e pensioni per cavalli;
- Creare spazi per attività didattiche;
- Vendita diretta di cui all'art. 4 D. Lgs 228/2001 s.m.i.

4. **Divieti**

Non è consentita l'installazione a terra su superfici agricole di impianti di pannelli solari e fotovoltaici, salvo quanto diversamente specificato dal DL. 17/2022 e s.m.i.

Art. 21 - Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

1. Definizione

Sono definite in tal senso le aree che ricoprono particolare interesse:

- di valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica;
- di emergenza e/o caratterizzazione paesaggistica locale

2. Individuazione

È individuato e azionato in cartografia il Parco Agricolo Sud Milano, che segue la normativa specifica del PTM.

Si rimanda all'articolo 5 - Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano delle presenti N.T.A.

Art. 22 - Edifici di interesse storico e monumentale

1. Individuazione

La tavola 1 Vincoli - variante 1/2024 indica gli edifici vincolati come beni architettonici ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i:

- ✓ "Oratorio di San Bernardo alla Cascina Scanna" di Cisliano
- ✓ "Palazzo Landriani" nella frazione di Bestazzo
- ✓ La chiesa parrocchiale di San Giovanni a Cisliano
- ✓ La chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta in frazione Bestazzo

- ✓ Gli edifici tutelati dal PGT:
- ✓ Cappella della Madonna di Ravette
- ✓ Cascina Baracca, Bestazzo
- ✓ Palazzo Terzago, Bestazzo
- ✓ Villa Airolì, Cisliano
- ✓ Villa Corbellini, Cisliano
- ✓ Giaccia di San Giacomo

Sono da conservare: i portici, le logge, gli ingressi ad arco, gli ambienti a volta, le lapidi, i dipinti e le iscrizioni, le cornici architettoniche alle finestre e ai portoni.

2. Destinazioni d'uso

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con gli interventi di restauro.

Art. 23 - Frontespizi ciechi

1. Per tutti gli interventi di nuova costruzione non sono ammessi frontespizi ciechi lungo le facciate prospettanti su spazi pubblici nei NAF.

Gli interventi di nuova costruzione su lotti che interrompono la cortina edilizia, devono continuare tale cortina, coprendo i frontespizi ciechi degli edifici ai lati.

Art. 24 - Disciplina del recupero dei sottotetti a fini abitativi

1. Riferimenti normativi

Valgono le disposizioni presenti nella L.R. 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" per tutte le parti del territorio comunale.

Nel Naf il recupero è ammesso:

- per edifici con al massimo due livelli abitativi (Piano terra e primo piano)
- per edifici con più di due livelli abitativi il recupero è possibile senza modificare la sagoma del tetto e/o le quote di gronda.

Art. 25 - Disposizioni sulla compatibilità viabilistica e ambientale

1. In caso di realizzazione di edifici destinati a ospitare medie e grandi strutture di vendita, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione.

A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree comprese nel lotto di intervento.

La realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

2. I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni posto auto nel caso di disposizione "in linea" degli stalli, con un albero ogni due stalli intervallati da arbusti nel caso di disposizione "a pettine" degli stalli, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

3. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei

fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici e architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 26 - Movimenti di terra

1. Per i movimenti di terra, per la modifica dei piani e dei pendii, per gli scavi, per la formazione di fossati a scopi agricoli, per la costruzione di interrati e per tutti gli interventi che comportano la movimentazione dei terreni, si deve richiedere specifica autorizzazione o concessione supportata, oltre che dalla documentazione stabilita per lo specifico intervento, anche da:
 - esatto e dettagliato rilievo plano-altimetrico dell'area interessata dall'intervento con l'individuazione di almeno due quote di riferimento concordate preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - sezioni trasversali e longitudinali in numero adeguato, con scavi e riporti e con riportate le quantità di scavi e di riporti espresse in metri cubi.

2. I volumi di scavo devono essere ricollocati nell'area dell'intervento; i lavori di scavo devono essere eseguiti in modo continuativo e senza interruzioni, onde evitare smottamenti, pena la scadenza dell'atto amministrativo.

3. Prima dell'inizio lavori dovrà essere indicata su apposita planimetria l'area del cantiere individuata per il deposito del materiale proveniente dagli scavi e non più utilizzabile. Inoltre, unitamente alla planimetria, si dovrà relazionare sulle modalità previste per evitare smottamenti e tutto quanto necessario ad eliminare l'impatto ambientale del deposito temporaneo di materiale proveniente dallo scavo.

Nel caso di dimostrata impossibilità del deposito dei materiali in cantiere, dopo sopralluogo concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, sarà possibile l'allontanamento del materiale proveniente dagli scavi come previsto dai commi successivi.

Nel caso si renda necessario l'allontanamento dal cantiere dei materiali provenienti dallo scavo, devono essere documentate all'U.T.C. le ricevute rilasciate dalle discariche autorizzate con le relative quantità espresse in metri cubi dei materiali trasportati, nonché la certificazione redatta dal responsabile delle discariche, che descriva dettagliatamente la tipologia del materiale inviato in discarica.

Qualora i materiali di risulta non vengano inviati alle pubbliche discariche ma vengano commercializzati, tale procedura deve essere autorizzata dai competenti organi sovraordinati, in quanto si configura come attività estrattiva.

A scavo ultimato l'esecutore dei lavori deve comunicare all'U.T.C. la fine dei lavori e richiedere il sopralluogo per la verifica delle quote di sbancamento.

4. Il PGT assume come proprie le norme della LR 8 agosto 1998 n. 14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava" e smi.

In particolare, per attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli ovvero al reperimento di materiali inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole: l'utilizzo del materiale inerte ricavato esclusivamente all'interno del fondo o dei fondi dell'azienda agricola ovvero l'asporto di materiali inerti al di fuori del fondo o dei fondi dell'azienda agricola, fino a un rapporto massimo tra materiali ricavati e superficie escavata pari a mc 500 per ettaro, è soggetto agli obblighi previsti all'art. 35, commi 2 e 3 della suddetta LR.

Gli interventi estrattivi con asportazione di quantitativi superiori sono soggetti ad autorizzazione provinciale, previo parere dei competenti servizi regionali, che devono esprimersi entro trenta giorni, trascorsi i quali il parere si intende favorevole.

5. All'interno delle aree ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano dovrà essere rispettato l'art. 16, comma 4 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco, che vieta l'alterazione degli elementi orografici e morfologici del terreno, sbancamenti, spianamenti, bonifiche che comportino l'asportazione di materiali, salvo quanto previsto dalla l.r. 8 agosto 1998, n. 14 "Nuove norme per la disciplina della coltivazione di sostanze minerali di cava".

Art. 27 - Impianti solari termici e fotovoltaici

Il titolo abilitativo necessario per l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici è quello stabilito dalla legge.

Art. 28 - Impianti fissi per la telefonia

Ai sensi dell'art. 86 comma 3 del Codice delle comunicazioni elettroniche D.lgs 259/2003 e smi gli impianti per le comunicazioni elettroniche sono assimilati a ogni effetto alle opere di urbanizzazione primaria.

Ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 11/2001 è comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione entro il limite inderogabile di 75 m. di distanza dal perimetro di proprietà di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, orfanotrofi e strutture similari e relative pertinenze, salvo che si tratti di impianti con potenza al connettore d'antenna non superiore a 7 watt.

È fatto obbligo oltre all'acquisizione del parere ARPA, per le nuove installazioni e per le modifiche con impatto visivo sostanziale anche il deposito dell'Esame dell'Impatto Paesistico per l'eventuale mitigazione.

Art. 29 - Uso temporaneo di edifici e di aree.

Insediamiento di cantieri edili.

Attività commerciali e di servizio su aree pubbliche

1. I cantieri edili (con le attrezzature e gli impianti relativi) possono essere insediati ovunque, a condizione però che la rispettiva attività risulti consentita o assentita nei modi o dagli atti previsti dalla legge, per il termine massimo prescritto dal titolo abilitativo ovvero (ove tale titolo non sia necessario) per il tempo necessario all'esecuzione dell'intervento e comunque non eccedente il triennio; l'installazione dei suddetti cantieri deve avvenire salvaguardando le esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
2. Sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio comunale ovvero sulle aree appartenenti a soggetti privati, se asservite all'uso pubblico, può essere consentito, nelle forme e in forza degli atti previsti dalla legislazione speciale e nel rispetto di eventuali usi specifici stabiliti dal Comune per tali aree, l'insediamento di attività commerciali, a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione del corretto assetto funzionale e dell'igiene del territorio nonché delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare) né riduzione degli spazi a verde e del patrimonio arboreo esistenti.

Sulle aree appartenenti a soggetti privati e messe, a tal fine, a disposizione del Comune in forza di atto trascritto nei registri immobiliari, l'insediamento delle suddette attività commerciali è consentito solo se conforme alle previsioni del PGT e alle medesime condizioni di cui sopra.

I manufatti costituenti parte integrante delle reti dei pubblici servizi possono essere posati nel sottosuolo di qualsiasi area, indipendentemente dalla disciplina per essa prevista dagli atti del PGT.

3. L'insediamento di edicole per la vendita di giornali è consentito sulle aree appartenenti al demanio stradale nonché sulle relative aree di rispetto a condizione che lo stesso non comporti significativa compromissione delle esigenze di sicurezza della circolazione (pedonale, ciclistica e veicolare).
4. Gli usi temporanei degli edifici di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, sono regolamentati dall'art. 51 bis della LR. 12/05.

Art. 30 - Costruzioni temporanee e stagionali

1. Nozione

Le costruzioni temporanee e stagionali sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo e per soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo ecc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Quando l'intervento, per le sue caratteristiche, sia causa di un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere della Commissione Edilizia e Paesistica.

Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione deve essere negata.

2. Richiesta di autorizzazione

Chiunque intenda realizzare strutture temporanee a servizio di attività esistenti su area privata o su area pubblica, deve presentare all'Ufficio Edilizia Privata una richiesta volta al convenzionamento della installazione. A tal fine deve produrre:

- Istanza in bollo a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area dalla quale risulti chiaramente il periodo di installazione richiesto;
- N. 2 Planimetrie di zona in scala 1:1.000 e 1:2.000;
- N. 2 Elaborati grafici relativo al manufatto da installare e relazione sui materiali impiegati e modalità di installazione e rimozione redatti da tecnico abilitato;
- Documentazione fotografica dei luoghi in doppia copia;
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante il titolo a realizzare l'intervento o convenzione con l'ente pubblico abilitante all'uso del sito;
- Polizza fidejussoria pari al valore dell'opera realizzata nel caso di utilizzo di suolo pubblico;
- Relazione sulla tempistica necessaria al montaggio e alla rimozione della struttura provvisoria.

I termini e procedure per il rilascio delle autorizzazioni temporanee e stagionali sono gli stessi previsti per le autorizzazioni e concessioni edilizie previsti dalla normativa vigente.

Prima dell'efficacia del titolo abilitativo è necessario aver stabilito una convenzione con i contenuti del successivo comma 3.

3. Ambito temporale delle autorizzazioni

Le costruzioni temporanee e stagionali sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e con un lasso di tempo uguale tra una autorizzazione e la successiva; fanno eccezione le baracche di

cantiere e tutte le attrezzature necessarie per una corretta gestione del cantiere edile.

La convezione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente all'installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati dal presente comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico; in tale ultimo caso l'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

4. Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.

Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai sessanta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione, nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti.

5. Costruzioni temporanee in zone del tessuto residenziale e produttivo.

Fermo restando tutto quanto sopra esposto il rapporto di copertura massimo consentito per le strutture temporanee è fissato pari a 1/3 dell'area libera.

6. Sanzioni

Qualora le costruzioni temporanee e stagionali non vengano rimosse entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, queste saranno considerate a tutti gli effetti abusive e soggette al regime sanzionatorio previsto della normativa vigente in materia di abusivismo edilizio.

Decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, l'Amministrazione Comunale provvederà al ripristino dei luoghi in danno del soggetto inadempiente.

Art. 31 - Fabbricati accessori

Nelle zone residenziali sono ammessi fabbricati accessori secondo le casistiche sotto elencate.

Nei giardini, orti o spazi a verde privato di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza è ammessa la realizzazione di:

- manufatti in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile, adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini, fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 8.00 e altezza in gronda non superiore a ml. 2,20, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile, nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.
- La realizzazione di tali manufatti è riconducibile all'attività edilizia libera di cui all'art. 6, comma II, lettera e) del D.P.R. 380/01. In presenza di vincolo

paesaggistico - ambientale ai sensi della parte III del D. Lgs. n. 42/2004 per l'esecuzione dei manufatti di cui ai precedenti commi è necessaria l'acquisizione della relativa autorizzazione.

- pergole e gazebo nella misura massima di 18 mq, altezza massima 2,40 m completamente aperti sui lati, con struttura in legno o ferro, con copertura piana atta a sostenere piante rampicanti o elementi mobili di ombreggiamento, eventualmente coperta con (teli o cannicciati e simili), purché non stabilmente infisso al suolo.

Essi non possono essere coperti con perlinati in legno, coperture plastiche/impermeabili né tamponati perimetralmente; poiché non costituiscono opera edilizia.

- depositi/ricovero/tettoie e porticati (manufatti costituiti da struttura, eventualmente ancorata alla parete di un fabbricato, con copertura fissa a una falda): per attrezzi da giardino nella misura massima di 10 mq, con copertura a una e/o due falde, in deroga agli indici urbanistici ed edilizi di cui ai precedenti articoli, poiché non costituiscono opera edilizia. nel caso siano realizzate in aderenza a muri di cinta, non devono superare l'altezza dello stesso (e comunque max 2,50 m).

Questi edifici computano ai fini della superficie coperta, ad esclusione delle strutture con superficie inferiore a 10 mq nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.

Tali manufatti, nei limiti sopra indicati vengono considerati elementi di arredo, ai sensi dell'art. 6 DPR 380/2001 e rientrano nella fattispecie dell'attività edilizia libera.

I manufatti accessori che eccedono tale limite sono soggetti a titolo abilitativo e dovranno integrarsi esteticamente con l'edificio principale.

Le predette strutture dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati o essere costruite in aderenza al muro di cinta in mancanza di recinzione, secondo le norme del Codice Civile, purché le fronti visibili da spazi pubblici siano mascherate da idonea piantumazione.

Non sono ammessi, in ogni caso, fabbricati accessori a confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.

Art. 32 - Recinzioni e sostegni

1. Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero, se non nei cantieri temporanei di lavoro.
2. Le recinzioni a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal PGT o indicati dal Responsabile del Servizio. Devono essere di tipo trasparente e avere altezze non superiori a m. 2,50, aperte e/o con arbusti sul 70% minimo di sviluppo superficiale; possono essere munite di muretto non più alto di cm. 70 fuori terra.
3. Le recinzioni tra le proprietà possono essere cieche, con altezza pari a 2.50 m.
4. Nelle aree a destinazione produttiva, sono ammesse recinzioni murarie o cieche verso altre proprietà, mentre verso spazi pubblici o da questi visibili devono essere aperte e/o con arbusti per almeno il 70% dello sviluppo superficiale.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende produttive, che non sorgano in zone residenziali, possono essere realizzate anche verso strada in muro pieno a tutta altezza, nel rispetto

del DPR n. 495/1992 e delle norme vigenti in materia di pubblica sicurezza.

5. Nelle aree agricole esterne al perimetro del Parco Sud, le recinzioni sono ammesse esclusivamente per motivate esigenze di sicurezza, di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi, tecnologici e delle abitazioni e per il contenimento degli animali e devono essere inerenti solo allo stretto ambito di pertinenza.

Devono essere costituite da siepi con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, ecc.), di altezza non superiore a m 1,20 e con interposta eventuale rete metallica, allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento e posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che caratterizzano il paesaggio.

Devono essere privilegiate le realizzazioni che concorrono a valorizzare il paesaggio e a migliorare la dotazione biologica della campagna.

Per le recinzioni di aree soggette a pianificazione attuativa il Responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia, stabilisce un'altezza costante e le caratteristiche tipologiche.

6. In corrispondenza degli incroci stradali, le recinzioni devono essere arretrate in conformità al Codice della Strada.
7. Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre in tutte le zone urbanizzate l'arretramento delle recinzioni fino a un massimo di m. 1,50 rispetto al filo stradale, al fine di consentire la realizzazione di marciapiedi;

L'istanza di concessione deve essere quantomeno corredata dagli elaborati previsti per gli interventi di arredo urbano, in quanto compatibili e necessari.

8. Le recinzioni dei lotti contigui devono essere coordinate per colore e disegno.
9. L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede.

Titolo III

Disciplina degli ambiti omogenei

Art. 33 - Classificazione e individuazione degli ambiti omogenei

1. Il Piano delle Regole individua, all'interno del "tessuto urbano consolidato" (di seguito, TUC), le seguenti zone e i relativi ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizia, destinazioni d'uso:
 - Zone residenziali consolidate e di completamento suddivise nei rispettivi ambiti:
 - ✓ Tessuto di interesse storico (TIS)
 - Nuclei di antica formazione
 - ✓ Tessuto di recente formazione (TRF)
 - Tessuto urbano consolidato e di completamento residenziale
 - Zone del tessuto consolidato produttivo
 - Zone del tessuto consolidato terziario-commerciale
2. Gli ambiti omogenei sono individuati sulla base dei seguenti criteri:
 - a. distintive caratteristiche morfologiche della porzione territoriale che interessano;
 - b. distintive caratteristiche storico-culturali e tipologiche di tessuti urbanizzati e/o di tracciati infrastrutturali;
 - c. particolari regimi amministrativi dei suoli, in essere o in previsione;
 - d. obiettivi e politiche di sviluppo ovvero regole di trasformazione specifiche.
3. All'interno di ciascun ambito omogeneo, il Piano delle Regole, individua le aree assoggettate a pianificazione attuativa, disciplinandone le modalità di trasformazione, mediante:
 - Piani di Recupero (PR)
 - Interventi di rigenerazione urbana (RU)
 - Piani Attuativi (PA)
 - Permesso di Costruire convenzionato (PCC)
 - Permessi di costruire (PdC)
4. All'esterno del TUC il Piano delle Regole individua aree di completamento delle funzioni urbane qualificate come segue.
 - Ambito polifunzionale 4 di cui all'art. 35: - RSA - CDI, residenza sanitaria - assistenziale e centro diurno integrato; Commerciale, per medie strutture di vendita; Residenziale.

Art. 34 - Zone residenziali consolidate e di completamento: norme specifiche e generali per ambiti

34.1 - Nuclei di antica formazione

1. Definizione e individuazione

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico in cartografia i Nuclei di Antica Formazione (Naf).

Con Nuclei di Antica Formazione si intendono i tessuti urbani consolidatisi storicamente e che conservano in misura significativa le caratteristiche morfologiche, architettoniche e urbane dei periodi in cui sono stati realizzati, in maniera tale da rendere riconoscibili caratteri unitari dell'impianto insediativo.

I nuclei storici sono caratterizzati dalla presenza di un misto di edifici storici (spesso vecchie corti urbane e agricole), spazi pubblici ed edifici recentemente ristrutturati.

L'indirizzo per questi ambiti è la conservazione, valorizzazione e riqualificazione dell'edificato anche attraverso interventi edilizi che consentano di perseguire le predette finalità.

Sono individuati come Naf:

- il nucleo antico del capoluogo, nonché le parti adiacenti che ne sono parte integrante;
- Il nucleo antico di Bestazzo.

2. Interventi edilizi di conservazione e recupero

Per gli edifici compresi nel Naf sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del DPR. 380/01.

I predetti interventi edilizi devono essere realizzati in base a progetti per i quali le caratteristiche tipologiche, morfologiche e architettoniche siano omogenee al contesto e in genere all'architettura storica presente nel Naf: in particolare devono essere conservate le parti degli edifici di interesse storico quali logge, portici, cornici, scale, archi;

È sempre ammesso l'adeguamento tecnologico e strutturale.

Per gli edifici con caratteri architettonici pregevoli di interesse storico - artistico, gli interventi dovranno avvenire con particolare attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originari caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio e/o della zona.

3. Interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia a condizione che vengano rispettati scrupolosamente i parametri di tutela e valorizzazione dell'esistente specificati al comma 2 del presente articolo.

Per tali interventi, tra cui rientrano quelli di demolizione e ricostruzione con modifica della volumetria esistente, i parametri edificatori sono i seguenti:

- Indice fondiario: 2 mc/mq
- Rc: 75%
- H max: 7,50 m o uguale agli edifici adiacenti se la costruzione è accostata
- Distacchi da edifici: di norma
- Distacchi dai confini: 3 m o metà dell'altezza se superiore a 6 m o 0 m se costruzioni in aderenza secondo c.c.
- Distanza dalle strade: 5 m o a filo marciapiede se in continuità con edifici esistenti

Deve essere mantenuta l'altezza esistente.

Il recupero residenziale dei sottotetti è ammesso con modifica della sagoma edilizia; è consentito innalzare la linea di gronda fino ad un massimo di 50 cm rispetto all'altezza esistente, mantenendo la pendenza massima stabilita all'art. 5.15 delle presenti NTA.

Sono altresì consentiti, oltre gli indici di edificabilità previsto, gli interventi volti alla trasformazione in SL di spazi interni alla sagoma di edifici esistenti alla data della delibera di adozione della variante al P.G.T. non computati o computabili nella slp ma in possesso dei requisiti di agibilità ovvero per i quali il possesso di tali requisiti sia comunque ottenibile mediante modifiche o trasformazioni edilizie.

Tali interventi sono comunque considerati di ristrutturazione edilizia anche ai fini del pagamento del contributo di costruzione e devono essere tali da non peggiorare la dotazione esistente di parcheggi pertinenziali.

Ai fini della facoltà di recupero di cui al periodo precedente per sagoma si intende l'ingombro dell'edificio comprese le pertinenze ad esso fisicamente collegate.

Le tettoie nei cortili interni esistenti alla data di adozione del P.G.T., se regolarmente autorizzate, sono recuperabili in termini volumetrici per la destinazione commerciale.

4. Caratteristiche morfologiche

Per non alterare i caratteri morfologici dei tessuti storici occorre comunque rispettare queste norme generali:

- armadiature esterne: vietate;
- balconi: ammessi solo se coordinati tra i vari proprietari, con parapetti in ferro brunito e con disegno bacchettato;
- coperture: in coppi o tegole portoghesi color cotto. Sono espressamente vietati i tetti a terrazza, mentre le coperture in lamiera o simili esistenti devono essere sostituite;
- gronde in legno a vista o intonacate secondo la tradizione locale, lattonerie in rame o simili. Non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista.
- facciate: possono essere usati colori diversi da quelli stabiliti dalle norme base per interventi esterni solo se c'è coordinamento in tutta la corte;
- impianti tecnologici: è ammessa la parabola purché sia integrata per forma e colore con le coperture portanti; gli apparecchi di condizionamento non possono essere posizionati sulle facciate prospettanti spazi pubblici; i pannelli solari e fotovoltaici sono ammessi solo sui tetti degli edifici.
- I posti auto ricavati nelle barchesse interne alle corti, possono essere chiusi unicamente da basculanti aventi colore grigio, marrone o verde;
- pavimentazioni esterne: da riqualificare in lastricato o acciottolato;
- pensiline e tettoie: permesse solo se riprendono i caratteri morfologici originari (tetto in cotto e travi in legno);

5. Indicazioni morfologiche e estetiche per le nuove costruzioni

- Struttura libera;
- Copertura in tegole a canale in laterizio;
- Finitura delle pareti in intonaco con colori delle terre;
- Balconi in pietra con mensole in pietra o similari;
- Parapetti e inferriate in ferro brunito;
- Serramenti in legno e antoni/persiane in legno: colori naturale o marrone o verde scuro;
- Lattonerie in rame o similare;
- antichi muri di cinta: obbligatorio il restauro dell'esistente;
- recinzioni verso spazi pubblici: disegno in bacchettato semplice, colore brunito grigio, altezza massima pari a quella delle recinzioni esistenti nei Naf;
- Sono espressamente vietati i tetti a terrazza;
- facciate: a intonaco liscio; colori ammessi bianco, giallo Milano, colori delle terre;
- impianti tecnologici: interventi di adeguamento.
Pannelli solari, condizionatori, antenne paraboliche e quant'altro possono essere realizzati in copertura limitando il più possibile l'impatto visivo dagli spazi pubblici.
- persiane: con colori ammessi grigio chiaro, marrone scuro, verde o legno naturale;

- pluviali e canali di gronda: in rame o similari;
- segnaletica, affissioni, elementi accessori (insegne, targhe, ecc.): previa autorizzazione del servizio tecnico nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti;
- zoccolatura: in intonaco strollato, ceppo o pietra a spacco.
- Sono vietati i frontespizi nudi, che devono essere risolti architettonicamente con elementi architettonici e/o decorativi.

6. Attuazione

- Mediante Piano Attuativo:

I piani attuativi di iniziativa privata devono essere estesi almeno ad un isolato o ad una corte unitaria:

Nel caso di Piano Attuativo sono obbligatorie le demolizioni previste in azionamento.

Gli standard dei piani attuativi di questa tipologia di tessuto vengono monetizzati se non individuabili direttamente in loco.

La disciplina edilizia - urbanistica degli interventi assoggettati a strumento urbanistico attuativo o equivalente è definita dalle schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative di cui all'Allegato D.

- Senza Piano Attuativo:

In assenza di Piano Attuativo, l'intervento di recupero complessivo deve essere realizzato per singoli edifici.

In entrambi i casi i posti auto sono ricavabili al piano terra dei rustici interni alle corti e negli spazi comuni.

Qualora non si riesca a raggiungere il numero di posti auto previsto dagli standard di cessione in loco, è possibile monetizzare la quota di posti mancante.

7. Decoro urbano

Il Sindaco ha la facoltà di ordinare la manutenzione straordinaria delle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, che si presentino in evidenti condizioni di degrado, sentito l'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza, il Comune, dopo aver definito un termine perentorio alla proprietà, può provvedere direttamente all'intervento addebitando l'onere alla proprietà inadempiente.

Per gli edifici vincolati valgono le norme di Legge.

34.2 - Tessuto urbano consolidato

- Ambito di completamento residenziale

1. Sono comprese all'interno di tale ambito le parti del territorio comunale completamente o parzialmente edificate con prevalente funzione residenziale.
2. Tipo di interventi ammessi:
Tutti.
La ristrutturazione urbanistica deve avvenire tramite Piani Attuativi / Permesso di Costruire Convenzionato (ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380/2001) che coinvolgano almeno due edifici e le rispettive aree di pertinenze.
3. Indici e parametri urbanistico edilizi:
Indice fondiario: 1,5 mc/mq
Altezza massima: 8,50 m
Rapporto di copertura massimo: 50% St
Distanze:
- Dai confini: 5 m. minimo

- Tra pareti di cui almeno una finestrata: 10 m. minimo
 - Dal ciglio della strada: 5 m. minimo a seconda del calibro
4. La disciplina edilizia - urbanistica degli interventi assoggettati a strumento urbanistico attuativo è definita dalle schede di indirizzo normativo e progettuale di cui all'Allegato D.
- È ammesso l'incremento della capacità edificatoria con le modalità e nella misura stabilita dagli incentivi e premialità, di cui all'art. 11 e dall'allegato B. Energetico.

35 - Ambito polifunzionale 4

1. Sostituisce l'ambito localizzato all'esterno del TUC dal PS 2014 destinato alla realizzazione di una "residenza sanitaria e assistenziale", individuato quale area di "progetto" nel PR 2014 e quale ambito RSA nel Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento.
2. La variante 1/2024 conferma la localizzazione dell'ambito di cui al c.1 promuovendo la realizzazione di interventi a carattere polifunzionale a favore delle seguenti funzioni di cui all'Allegato C.:
 - Residenza sanitaria - assistenziale - RSA e CDI - (Gf7.3).
 - Attività commerciali per medie strutture di vendita - MSV - (Gf5.3)
 - Edifici residenziali (Gf1)

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra elencate.

3. Gli interventi sono assoggettati a piano attuativo di iniziativa privata ovvero con le modalità di cui all'art. 14 c. 1bis della LR. 12/05 attuabile/i per stralci ai sensi delle vigenti disposizioni della LR. 12/05.

È confermato il vigente Permesso di Costruire per la realizzazione di una MSV in attuazione della Convenzione del Programma Integrato di Intervento.

La disciplina edilizia - urbanistica degli interventi ammessi è definita dalla scheda di indirizzo progettuale di cui all'Allegato D. in conformità ai seguenti parametri:

- Indice territoriale ambito 4: 0,42 m²/m²
 - Indice fondiario nei limiti della SL ammessa: 0,66 m²/m² -
 - Rc max: 30% di SF
 - H max: 12,50 metri
 - Distacchi da edifici: 10 m - minimo da pareti finestrate di edifici antistanti.
 - Distacchi dai confini:
 - 5 m per la residenza; - 10 m per le altre funzioni.
 - Distanza dalle strade:
 - dalla strada provinciale oltre la fascia di rispetto stradale.
 - dalle strade comunali minimo 5 metri a seconda del calibro come definito dal c. 3 dell'art. 9 del DM. 2.04.1968.
4. È ammesso l'incremento della capacità edificatoria con le modalità e nella misura stabilita dagli incentivi e premialità di cui all'art. 11.
 5. Per le attività commerciali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 40 del PR e 13 del PS.

36 - Orti e giardini residenziali

Aree non edificabili di frangia rispetto al tessuto urbano consolidato.

1. Tipi di interventi ammessi

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti i tipi di intervento ad eccezione della demolizione e ricostruzione.

Sono escluse le nuove costruzioni anche di natura pertinenziale.

2. Destinazioni ammesse

Quelle in essere alla data di entrata in vigore del presente PGT.

È ammessa la realizzazione di locali da adibirsi a ricovero d'attrezzi da giardino e legnaie nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 31 delle presenti norme.

3. Distanze:

- Dai confini: 5 m. minimo
- Dalle strade:
 - dalla strada provinciale oltre la fascia di rispetto stradale.
 - dalle strade comunali minimo 5 metri a seconda del calibro come definito dal c. 3 dell'art. 9 del DM. 2.04.1968.
- Dagli edifici: 10 m minimo da pareti finestrate di edifici antistanti.

Art. 37 - Tessuto consolidato produttivo: norme generali e specifiche per ambito

Le zone produttive comprendono quella parte di territorio su cui insistono attività in prevalenza produttive esistenti o in previsione, compatibili con il contesto urbanistico ed ambientale circostante.

5. Tessuti caratterizzati dalla presenza di attività produttive di qualsiasi tipo, artigianali, manifatturiere o grandi stabilimenti industriali.

6. Tipi d'intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Ove è prevista la realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico/generale è d'obbligo il permesso di costruire convenzionato.

7. Criteri generali

Per complessi di almeno $St = 10.000$ mq è ammessa la trasformazione con PA avente, oltre alle destinazioni ammesse, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati.

È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata.

Vengono concessi premi riguardanti aumenti volumetrici per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:

- Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici (+5% della SL);
- Impianto di riciclo delle acque (+5% della SL).
- Sostituzione delle coperture in cemento – amianto (+8% della SL)

4. Parametri

Slp max: 1mq/mq della Sf

Altezza max calcolata all'intradosso: 7,50 m capannoni
10,00 m corpi uffici

I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.

Per comprovate esigenze tecniche è possibile derogare dai limiti di altezza sopra indicati in relazione agli impianti e attrezzature funzionali al ciclo produttivo.

Rapporto di copertura: 65% Sf max

Distanze:

- Dai confini: 5 m.
- Dal ciglio della strada: minimo 5m.

Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi privati di uso pubblico pari al 10% della SL produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di SL per uffici e/o spazi espositivi.

5. Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq di superficie drenante, al fine di un migliore inserimento ambientale. In particolare è obbligatoria la realizzazione di filari alberati di mitigazione verso le strade e lungo i confini di proprietà, anche sul lato aperto verso la campagna.

L'alloggio del custode o del conduttore deve essere realizzato in aderenza agli altri corpi edilizi che costituiscono l'unità produttiva e non può disporre di una superficie lorda di pavimento superiore a 100 mq.

Art. 38 - Tessuto consolidato terziario - commerciale

In tali zone sono confermate e comunque ammesse aziende a carattere commerciale o produttive-commerciali e strutture per l'attività terziaria e direzionale.

1. Tessuti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e terziarie/direzionali.

2. Criteri generali

Si prescrive la dotazione minima di superficie a standard pari al 100% della SL. I parcheggi computano anche se in interrato, in copertura o in silos.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali (indicate nell'allegato), al fine di un migliore inserimento ambientale.

In particolare è obbligatoria la realizzazione di filari alberati di mitigazione verso le strade e lungo i confini di proprietà, anche sul lato aperto verso la campagna.

3. Parametri

SL max: 80 % St

RC: 50% St

Altezza non superiore a 7,50 m

Distanze:

- Dai confini: 7,50 m minimo
- Tra edifici: 10 m minimo da pareti e pareti finestrate di edifici antistanti
- Dal ciglio della strada: non inferiore a 10 m.

Art. 39 - Insediamento di nuove attività commerciali al di fuori degli ambiti del tessuto consolidato terziario - commerciale esistente

1. L'insediamento di attività commerciali al di fuori degli ambiti del tessuto consolidato terziario commerciale esistente di cui all'art. 38 delle presenti norme è consentito esclusivamente:

- nelle zone residenziali consolidate per:
 - Esercizi commerciali di vicinato aventi superficie di vendita (Sv) inferiore o uguale a mq 150;
 - Medie strutture di vendita di livello 1 aventi superficie di vendita (Sv) superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600;
- In ambiti polifunzionali esterni al TUC (Ambito 4) per:
 - Esercizi commerciali di vicinato con Sv inferiore o uguale a m² 150;
 - Medie strutture di vendita di livello 2 (Gf5.3) con Sv superiore a m² 600 e inferiore o uguale a m² 1.000.

2. Per Superficie di vendita (Sv) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra.
3. Gli esercizi commerciali sono consentiti a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi da destinarsi a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico nella misura prescritta dai vigenti standard urbanistici.
Per le medie strutture di vendita di generi non alimentari di livello 1, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi pubblici, è ammessa la loro monetizzazione.
Deve comunque essere garantita una dotazione minima pari al 50% di quella prescritta dalle norme vigenti.

Articolo 40 - Localizzazione attività per servizi commerciali

1. I servizi commerciali di cui agli articoli 38 e 39 sono localizzabili negli ambiti indicati nella cartografia del PGT (Tav. PR 2).
2. Per la localizzazione delle attività di somministrazione si applicano le disposizioni del Regolamento vigente integrato dalle definizioni delle "zone di tutela" di cui al c. 2
Nella "zona di tutela", da definire ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 64 del D. Lgs. 59 del 26/03/2010, l'apertura o trasferimento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione di cui alla L. 287/1991, sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune.

Articolo 40.1 - Attività di vendita all'ingrosso

1. Le attività di vendita all'ingrosso, che comportano un'elevata generazione di traffico ed emissioni acustiche tipiche da attività produttiva, sono insediabili esclusivamente nelle aree aventi destinazione di cui all'Art. 8, c. 1, lettera c), secondo le specifiche delle norme di zona ed attuabili mediante Piano Attuativo che ne verifichi la compatibilità:
 - dell'entità dei flussi di traffico indotti sulla rete stradale locale non superiori al livello di servizio esistente.
 - dell'adeguatezza dei parcheggi pubblici per mezzi pesanti.
 - della compatibilità ambientale dell'uso previsto con le funzioni prevalenti insediate.
 - dell'impatto acustico di progetto in relazione alle funzioni prevalenti insediate.I parcheggi pertinenziali e pubblici devono essere reperiti nella misura stabilita dal PS.

Art. 41 - Impianti di distribuzione del carburante

Gli impianti di distribuzione del carburante sono ammessi nelle fasce di rispetto stradale.

Gli edifici per le attività di servizio e vendita a questi connesse sono ammessi, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

If = 0,10 mc/mq con un limite massimo di 200 mq di SL

Rc = 10% St

H degli edifici = m 5,00 massimo, con l'esclusione di attrezzature speciali

Distanze:

- Dai confini: 10,00 m minimo

- Dalle strade: 10,00 m minimo
- Dagli edifici: 50,00 m minimo

Un quinto della superficie dell'area deve essere permeabile ed alberata con alberi ad alto fusto.

Mitigazione verde:

Tutto il perimetro, escluso i passi carrai di ingresso e uscita, deve essere piantumato con siepe di arbusti sempre verdi h min 1 m.

Le siepi e le piantumazioni dovranno essere realizzate in modo da non ostacolare le manovre dei mezzi secondo disposizioni dell'Ente proprietario della strada.

Sono ammesse le seguenti attività complementari:

Autolavaggio; Esercizio pubblico; Vendita di prodotti al servizio degli automobilisti.

All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano non possono essere realizzati nuovi distributori di carburante. I distributori esistenti possono essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente gestore del Parco.

Art. 42 - Ambiti agricoli

Articolo 42.1 - Aree agricole strategiche - AAS

1. Nelle aree agricole strategiche, individuate dal PTM all'interno del PASM e confermate dal Piano delle Regole, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda nonché alle infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività agricola come definita dall'art. 2135 del codice civile secondo la disciplina prevista dagli artt. 59 e 60 della legge regionale della Lombardia n. 12/2005 cui si rimanda integralmente.
2. L'attività e gli interventi nelle aree agricole strategiche sono altresì soggetti alla disciplina contenuta nelle previsioni e disposizioni prescrittive e prevalenti delle PTC del Parco agricolo sud Milano (PASM) e del PTM.
3. Per gli edifici non compresi nelle schede dei nuclei cascinali di cui al successivo art. 38bis che, successivamente all'entrata in vigore della variante al PGT approvata con delibera di CC n. 4 del 14 aprile 2014, sarà possibile individuare una diversa destinazione d'uso previo inserimento nelle predette schede anche mediante piano attuativo in variante al PGT, nel rispetto della disciplina contenuta nei piani urbanistici e territoriali sovraordinati.

Articolo 42.1.2 - Nuclei cascinali

1. Sono individuati nell'Allegato 1 al Piano delle Regole i Nuclei cascinali nell'ambito dei quali sono inclusi gli edifici non più adibiti ad usi agricoli il cui utilizzo e trasformazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 4, lett. a) n. 3, della legge regionale n. 12 del 2005 della Lombardia, sono oggetto di specifiche disposizioni, contenute sia nelle schede dei singoli nuclei cascinali che nel presente articolo, relative alle destinazioni d'uso consentite, agli interventi di recupero, trasformazione e sostituzione ammissibili.
È condizione necessaria per la presentazione della istanza di permesso di costruire, della SCIA avente ad oggetto il cambio d'uso consentito dal presente articolo la preventiva dismissione dell'attività agricola dichiarata o certificata in base alle vigenti disposizioni normative.
2. I Nuclei cascinali di particolare rilevanza da un punto di vista testimoniale, specificamente individuati nell'Allegato di cui al precedente comma, sono

altresì compresi, ai sensi dell'art. 10, commi 2 e 3, della legge regionale n. 12 del 2005 della Lombardia, nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) la cui disciplina specifica è contenuta nelle singole schede oltre che nel presente articolo.

3. In relazione ai nuclei cascinali ricompresi nel PASM, gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 25 delle N.T.A. del PTC del Parco ed alla specifica normativa, statale e regionale, relativa agli ambiti di tutela ambientale, paesistica e naturalistica, ove effettivamente applicabile.

Ai nuclei ed insediamenti rurali di notevole rilevanza per caratteristiche morfologiche, tipologiche e presenza di elementi architettonici di rilievo dovranno essere applicate le discipline contenute nella relativa norma di tutela (artt.38/39/40, N.T.A. del PTC.).

Si rimanda alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche (artt. 29, 31, 32, 34, N.T.A. del PTC.) ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, le funzioni ammesse, le tipologie d'intervento e i parametri indicati assumono esclusivamente carattere orientativo e dovranno essere verificati con l'Ente gestore del Parco.

Le trasformazioni d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra agricola dovrà essere effettuata tenendo conto dei criteri elencati al comma 5 dell'art. 26.

4. Le destinazioni e funzioni ammesse, in via generale, nei Nuclei Cascinali sono:
- a) funzioni connesse all'attività agricola: residenza del conduttore (come definito dalle Leggi vigenti) e degli addetti, stalle, allevamenti, depositi per attrezzi, mezzi e prodotti, ecc.
 - b) residenza nella quantità esistente alla data di avvio del procedimento di approvazione del PGT 2014, come risulta dalle destinazioni catastali conformi ai titoli edilizi rilasciati successivamente alla entrata in vigore del pre-vigente programma di fabbricazione oltre che nella quantità ammessa e consentita dalle schede dei nuclei Cascinali e dal presente articolo;
 - c) agriturismo come regolato dalle leggi vigenti;
 - d) camere di albergo diffuso, se coinvolge almeno tre nuclei cascinali nel territorio comunale;
 - e) vendita diretta dei prodotti agricoli;
 - f) attività di trasformazione dei prodotti agricoli,
 - g) servizi pubblici e/o di interesse generale convenzionati;
 - h) attività in essere e regolarmente accatastate alla data di avvio del procedimento del presente PGT.
5. Non sono ammesse le destinazioni d'uso relative a attività produttive, commerciali, terziario - commerciali e altre attività non connesse all'attività agricola
6. Per gli edifici già destinati ad abitazione dell'imprenditore agricolo o degli addetti all'azienda agricola o alla conduzione del fondo alla data di entrata in vigore del PGT, è possibile il recupero integrale della superficie esistente mantenendo la destinazione a residenza del proprietario che non sia qualificabile come imprenditore agricolo fatto salvo l'utilizzo del premio volumetrico di cui al successivo comma 7.

È comunque dovuto il contributo di costruzione determinato al momento della comunicazione dell'utilizzo del bene a residenza del proprietario, ove non sia già stato corrisposto in precedenza.

7. Per gli edifici dismessi non residenziali è ammesso il cambio d'uso, con o senza opere, verso le destinazioni previste e consentite dal presente articolo e dalle schede dei Nuclei cascinali e nel rispetto delle norme tipologiche stabilite dalle schede medesime, secondo la tipologia di intervento risultante dalle opere eventualmente previste (ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, comunicazione di cambio d'uso senza opere), alle seguenti ulteriori condizioni:

- a) per le unità immobiliari, fino a 500 mq, è consentito il recupero totale della SL esistente mediante semplice titolo edilizio (SCIA, PDC, Comunicazione di cambio d'uso senza opere), previo pagamento del contributo di costruzione, se dovuto;
- b) per le unità immobiliari superiori a 500 mq e fino a 1000 mq, è consentito il recupero totale della SL fino ad un massimo risultante dalla somma di 500 mq più il 50% della parte eccedente, mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 ter del D.P.R. n. 380 del 2001 se l'intervento è qualificabile di ristrutturazione urbanistica.

Il contenuto della Convenzione dovrà riguardare anche la disciplina degli aspetti tipologici dell'intervento oltre alla determinazione del contributo di costruzione e/o alla previsione delle eventuali opere di urbanizzazione a scomputo.

In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso, in alternativa al permesso di costruire convenzionato, la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo unitamente alla presentazione della domanda di permesso di costruire o in allegato alla SCIA i cui contenuti, in tutto simili a quelli della convenzione, siano stati previamente condivisi dalla Giunta Comunale.

- c) Per le unità immobiliari, superiori a 1.000 mq è consentito il recupero previa approvazione di un Piano attuativo.

Il Piano attuativo è altresì necessario anche nel caso di interventi che interessano più del 50% della volumetria complessiva dell'intero nucleo cascinale ovvero nel caso in cui sia previsto dalla singola scheda dei Nuclei cascinali.

In questi casi è possibile recuperare i volumi esistenti verso le nuove destinazioni fino al limite di 500 mq per ogni singola unità immobiliare tranne nel caso in cui la scheda preveda uno specifico indice di sfruttamento edilizio per le nuove destinazioni d'uso.

8. In tutte e tre le ipotesi contemplate al precedente comma 7, non si impone la demolizione dei volumi non interessati dal cambio di destinazione d'uso tranne nel caso in cui ciò sia previsto come specifica condizione dalla scheda del singolo nucleo cascinale in ragione delle particolari caratteristiche del nucleo stesso.

In caso di mancata demolizione il progetto di recupero dovrà riguardare obbligatoriamente anche la parte di edificio non oggetto di cambio di destinazione d'uso.

La scelta del proprietario di demolire i volumi non oggetto di cambio d'uso verso le nuove destinazioni può prevedere un premio volumetrico pari al 10% della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso.

9. Nel rilasciare il permesso di costruire o nel valutare la conformità della SCIA, o comunicazione, l'Ufficio tecnico dovrà valutare se nella presentazione di diverse pratiche edilizie da parte del medesimo proprietario o soggetto interessato vi sia l'intento di eludere le precedenti prescrizioni relative ai limiti quantitativi previsti e considerare le predette pratiche come relative ad un unico intervento edilizio.
È fatta comunque salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente.
10. Ai fini dell'applicazione del presente articolo le unità immobiliari oggetto del cambio d'uso di cui al precedente comma 7 sono quelle già individuate catastalmente alla data di approvazione del vigente P.G.T. avvenuta con delibera di C.C. n. 4 del 14 aprile 2014.

Art. 42.1.3 - Norme speciali per i Nuclei cascinali e le zone agricole

1. L'edificazione all'interno delle zone agricole e dei nuclei cascinali è soggetta alle seguenti prescrizioni:
- Tipologicamente, le volumetrie recuperate dovranno ripetere l'architettura diffusa e i materiali di finitura delle cascine storiche della pianura irrigua lombarda, prevedendo anche l'eventuale accorpamento di piccoli volumi sparsi.
 - Per tutte le aree appartenenti al PASM gli interventi sono disciplinati dall'art. 25 "Territori agricoli di cintura metropolitana" del PTC del Parco stesso.
Si rimanda altresì alla disciplina degli ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche (artt. 29, 31, 32, 34 N.T.A. P.T.C.) ed elementi puntuali di tutela ove presenti.

Gli edifici con destinazione non agricola o in essere o in caso di dismissione con destinazione dimostrata sia catastalmente che dallo strumento urbanistico previgente, possono conservare la stessa destinazione d'uso ed essere ampliati a tantum del 20% della slp con PdC convenzionato al mantenimento della stessa destinazione per 10 anni, in osservanza dell'art. 25 del PTC del PASM.

2. Sono previste di seguito norme speciali relative ad alcuni Nuclei Cascinali
- La realizzazione di interventi di nuova edificazione, di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia e urbanistica ovvero che determinino il cambio di destinazione d'uso nelle cascine Scanna e Madera sono condizionati al contestuale restauro e/o risanamento conservativo degli edifici da tutelare compresi nel nucleo stesso.
 - Per i seguenti insediamenti, come riportati nella tavola di azionamento del PR:
 - a) Cascine S. Giacomo e Scanna, incluse nei Nuclei rurali di interesse paesistico e nuclei di grande valore storico monumentale;
 - b) le Cascine Crivella, Mulino Rossi, Manzola, Molino della Scanna, incluse negli insediamenti rurali isolati di interesse paesistico;
 - c) parte di edifici facenti parte del nucleo della cascina Scanna, inclusa tra le emergenze storico architettoniche;si rimanda alla disciplina dettata dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano, rispettivamente al capo IV artt. 38, 39, 40.
 - L'attività di recupero e trasformazione riguardo alla cascina Manzola è subordinata alla seguente disciplina:
 - a) l'incremento volumetrico rispetto all'esistente è pari a 1.000 mc, ma può raggiungere i 1.200 mc se l'attività si integra con quella di albergo diffuso con almeno 6 camere in altre due cascine.

- b) Gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dalle n.t.a. del P.T.C. del Parco, con particolare riferimento agli articoli 25 e 39.

Articolo 43 - Aree agricole comunali - AAC

1. Comprendono le aree residuali rispetto alle AAS comprese nel PASM.
Le aree agricole comunali si caratterizzano quali aree di frangia degli abitati del capoluogo e di Bestazzo.
2. L'insediamento di nuove attrezzature agricole, ivi comprese le abitazioni agricole, non è ammesso.
È consentito l'ampliamento degli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del PGT 2014, la cui localizzazione nell'ambito aziendale, non peggiori la qualità ambientale dei luoghi anche rispetto agli insediamenti circostanti, esistenti e ammessi.
3. Gli interventi ammessi devono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 59 della LR. 12/05 e delle disposizioni della LR. 31/08 e smi "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale".
4. Per gli edifici a destinazione extra - agricola, esistenti alla data di adozione del PGT 2014, sono consentiti, nel rispetto di quanto prescritto dalla LR. 12/05, articoli 59, 60 e 62, interventi manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione.
5. Nelle AAC sono realizzabili interventi di forestazione urbana (FU) ove ricorrano le condizioni di cui agli articoli 8, 13 e 23 delle norme del PS.
6. Destinazioni d'uso: Non sono ammesse destinazioni diverse da Gf.6.
7. Parametri urbanistici:
 - a) Per l'ampliamento delle abitazioni agricole, nel rispetto delle condizioni e nel limite degli indici di densità fondiaria stabiliti dall'Art. 59 della LR. 12/05, sono prescritti:
H massima = 6,50 m; RC = 20% dell'area di diretta pertinenza.
La distanza minima delle abitazioni, degli edifici e attrezzature rurali, di cui al c. 3, dai confini di proprietà è di m. 10,00.
 - b) Per l'ampliamento delle attrezzature rurali (stalle, fienili, depositi, ecc.): H = 7,50 m.; RC = 10% dell'intera superficie aziendale.
Per l'impianto di silos, serbatoi e similari: H = 10,00 m.; RC = 10% dell'intera superficie aziendale.
Per le aziende e colture orto - floro - vivaistiche si applicano le disposizioni di cui al c. 4, Art. 59 della LR. 12/05.
8. Non è consentita la realizzazione di recinzioni, se non per motivi di documentata necessità e salvo quanto diversamente precisato dai successivi articoli; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali.
Sono comunque vietate recinzioni in muratura e non trasparenti.
È consentita la realizzazione di recinzioni con altezza massima di m 1,50, mediante siepi e steccati di legno, della diretta pertinenza di edifici esistenti, nonché di fondi non edificati destinati all'attività floro - vivaistica e orticola di produzione, se esistenti.
9. L'esercizio dell'attività di agriturismo è ammessa nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 6 della LR. 10/2007 e smi.

Articolo 44 - Rete verde metropolitana e comunale

1. La rete verde metropolitana (RVM) di cui all'art. 69 delle norme del PTM, è declinata alla scala della rete verde comunale (RVC) in tav. PS 02, mediante:
 - a) La definizione di strumenti e regole per attuare le priorità di pianificazione indicate per ciascuna Unità Paesistico Ambientale (UPA) alle tavole 5.2 e 5.3 del PTM;
 - b) Specifiche modalità per l'attuazione delle priorità di pianificazione per fascia di aggregazione delle UPA (Schede al capitolo 4 parte II, Relazione del progetto di RVM);
 - c) Le azioni di caratterizzazione multifunzionale della RVM, nelle situazioni in cui gli elementi della rete verde si sovrappongono agli schemi direttori di tavola 5.1:
 - c1. contenimento delle emissioni in atmosfera (art. 17)
 - c2. contenimento consumo e impermeabilizzazione del suolo (art. 18)
 - c3. tutela della risorsa idrico potabile (art. 21)
 - c4. principi di invarianza idraulica per la protezione dagli effetti degli eventi meteorici di particolare intensità (art. 22)
 - c5. mitigazione degli effetti dell'isola di calore (art. 23)
 - c6. fruizione del paesaggio e percorsi di valore storico – paesaggistico (art. dei Titoli II e III della Parte III).
 - d) La definizione della rete ecologica comunale (REC) in base agli obiettivi e disposizioni della REM (art. Parte III, Titolo IV, Capo IV);
2. Il PR demanda al Regolamento Edilizio l'adozione di:
 - Soluzioni naturali in corrispondenza degli elementi della RVM, con riferimento all'allegato 4 del progetto di RVM "Abaco delle nature based solutions";
 - Forme di gestione del patrimonio vegetale con la formazione di piani del verde.

Articolo 45 - Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche

Articolo 45.1 - Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

Per il territorio compreso nel Parco Agricolo Sud Milano (PASM) si applicano le previsioni e prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento e relative norme tecniche di attuazione richiamate nell'art. 5 - Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano delle presenti N.T.A.

Il Piano delle Regole recepisce dunque l'azzoneamento del vigente PTC e le relative norme del PTM con particolare riferimento alle seguenti specificità:

- Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art. 42)
- Ambiti di rilevanza naturalistica (art. 48)
- Aree boscate (art. 67)
- Marcite (art. 55)

Articolo 45.2 - Parco naturale proposto

1. Corrispondono alle parti di territorio di cui all'art. 42 delle norme del PTM comprese nel PASM, proposte dal PTM quale "parco naturale", diversamente caratterizzate dal punto di vista localizzativo, morfologico, colturale, comprendenti:
 - Boschi perimetrati dal vigente Piano di Indirizzo Forestale (di seguito, PIF) di cui all'art. 67 delle norme del PTM, comprendente il "bosco di Riazzolo".
 - Aree agricole a salvaguardia del bosco di Cusago (SIC - IT2050008).

2. Non è consentita alcuna modifica dei percorsi, dell'assetto colturale e dei terrazzamenti esistenti.
3. È prescritto il mantenimento dei caratteri ambientali e morfologici presenti. Si dovrà porre particolare cura alla valorizzazione di tali caratteri negli interventi sul verde - eventuali colture agricole, piantumazione - sui manufatti e sulle stradelle esistenti.
Le aree, che attualmente si presentano abbandonate o degradate dovranno essere sottoposte ad operazioni di manutenzione e di riqualificazione ambientale, con oneri a carico dei proprietari dei fondi.
4. Le attività diverse da quelle specifiche dell'ambito, si possono svolgere esclusivamente nelle aree in cui sono autorizzate alla data di adozione del PGT 2014.
5. Per le aree boscate si applicano le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale e del Piano di Assestamento Forestale se operante.
6. È vietata la realizzazione di recinzioni, se non per documentata necessità e salvo quanto diversamente precisato dai successivi articoli; in tal caso forma, dimensioni, materiali, saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali dei luoghi, alla tradizione locale ed alle esigenze funzionali; sono comunque vietate recinzioni in muratura.

46 - Zona di salvaguardia archeologica

Nella tavola 3 del Piano delle Regole con apposita simbologia grafica sono individuate le parti di territorio da salvaguardare, poiché interessate da rinvenimenti archeologici, definite quali:

- Zone di interesse archeologico
- Zone a rischio archeologico

In tali zone ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata ad una specifica autorizzazione del Ministero per i beni culturali che determini le modalità esecutive e le precauzioni necessarie per la tutela dei reperti suddetti.

Si rimanda anche per questa zona all'art. 46 della normativa del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Titolo IV

Vincoli di piano

Articolo 47 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

1. Definizione

- a. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

2. Individuazione

- ✓ Parco Agricolo Sud Milano.
Si tratta della porzione di territorio compresa all'interno dei confini del Parco. Si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 1 bis – Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano delle presenti norme.
- Zona e rischio e interesse archeologico
Si tratta della porzione di territorio sottoposta a vincolo archeologico dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.
Individuata con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano" l'area sottoposta a rischio archeologico ai sensi della l. 1089/1939.
- Fascia di rispetto dei fontanili
Prevista dall'art. 41 del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, pari a:
 - 10 m dal limite della incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di 200 m.
 - 50 m misurati dall'orlo della testa del fontanile.
- ✓ Proposta di parco naturale
Previsto dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano e individuato con apposito simbolo grafico in tavola 1 "Vincoli di Piano".
- ✓ Area di rispetto del bosco di Cusago
Prevista all'interno del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e individuato con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano".
- ✓ Nuclei di Antica Formazione ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 n. 42.
Il PGT indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.
Si rimanda, circa la disciplina del Nucleo di Antica Formazione di Cisliano, alle disposizioni dell'art. 35.1 delle presenti norme.
- ✓ Marcite e prati marcitori.
Tali porzioni di territorio sono tutelate dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano "in funzione del loro valore di testimonianza della storia, del paesaggio agrario e anche per la loro importanza sotto il profilo naturalistico".
Previste all'interno del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e individuato con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano".
- ✓ Immobili sottoposti a tutela dal PGT.
Con riferimento al portale regionale dei beni storici/artistici, il PGT

all'interno della tavola "Vincoli di Piano" individua i seguenti immobili sottoposti a tutela:

- Cappella della Madonna di Ravette
- Complesso della cascina Baracca a Bestazzo
- Villa Corbellini a Cisliano
- Palazzo Terzago a Bestazzo
- Villa Arioli
- Ghiacciaia di San Giacomo

Inoltre sono individuati dal vigente PTC del Parco Agricolo Sud Milano i seguenti nuclei cascinali di pregio:

- I nuclei rurali di interesse paesistico e nuclei di grande valore storico monumentale: cascina San Giacomo e cascina Scanna;
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico: cascina Crivella, Mulino Rossi, Manzola, Molino della Scanna;
- Emergenze storico-architettoniche: parte di edifici facenti parte del nucleo della cascina Scanna.
- Immobili sottoposti a vincolo e vincolati dal PGT

Con apposito simbolo la tavola del Piano delle Regole "Vincoli di Piano" individua i seguenti immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Codice Urbani:

- Oratorio alla cascina Scanna di Cisliano
- Palazzo Landriani Bestazzo
- Chiesa di S. Giovanni Battista a Cisliano
- Chiesa di S. Maria Assunta a Bestazzo

- ✓ Ambiti geologici in classe IV - fattibilità con gravi limitazioni
Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.
- ✓ Reticolo idrico principale e minore
Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni del vigente Studio del reticolo idrografico minore e principale.

Articolo 48 - Vincoli amministrativi

1. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto della viabilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e smi, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di PGT.

L'ampiezza riportata negli elaborati deve considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo.

Nelle fasce di rispetto della viabilità, indipendentemente dall'eventuale sovrapposizione di azzonamento, sono ammesse tutte le opere di miglioria e adeguamento della rete stradale cui la fascia di rispetto si riferisce.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Ove un lotto o il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde.

Le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa.

Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azzonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Il tracciato dell'intervento infrastrutturale 32 bs (Allegato 4 delle norme di attuazione del PTM), classificato tra le "ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa proposte da Città Metropolitana o riportate dalla programmazione sovraordinata regionale." ai sensi dell'art. 34 c. 2 lett. d e c. 6, definendo "le fasce di salvaguardia" in coerenza con le modalità stabilite dall'art. 102 bis c. 1 della LR. 12/05 (PRMT approvato con DCR n. X/1245 del 26.09.2016 (intervento V 21.1). DGR n. X/7279 del 30.10.2017 (DEF Regionale 2017).

2. Cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

a) Le aree cimiteriali sono destinate alla tumulazione, all'inumazione, alla cremazione ed il al culto dei defunti nonché ai servizi civili e religiosi connessi, in conformità alle disposizioni del titolo IV bis della LR. 4/2019.

È ammesso, in forma di concessione temporanea di occupazione di suolo pubblico, l'attività di vicinato limitatamente alla vendita di fiori e altri articoli riferiti alla funzione cimiteriale.

b) L'uso delle aree cimiteriali è disciplinato dalle norme di polizia mortuaria e dalle altre norme speciali vigenti in materia e dal Piano Cimiteriale redatto ai sensi del RR 6/2004 e smi, riferito alle strutture di Cisliano capoluogo e Bestazzo.

Nelle aree di rispetto dei cimiteri in applicazione dell'art. 338 del R.D. 1265 del 1934 e del D.P.R. 10/09/1990 n. 285 è vietato costruire nuovi edifici e ampliare quelli preesistenti.

È ammessa la costruzione di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 44 della LR. 12/05, parcheggi e relativa viabilità, oltre ai servizi connessi all'attività cimiteriale di cui alla LR. 4/2019 e smi.

Nelle aree cimiteriali individuate nella cartografia PR01 è ammessa la realizzazione di impianti a verde, alberato e non, con funzione paesistico-ambientale in conformità alle disposizioni del PR.

Per le aree di rispetto cimiteriale si applicano altresì le disposizioni di cui all'Art. 8 del RR. n. 6/2004 così come modificato dal RR. n. 1/2007.

c) Gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto potranno essere oggetto, in conformità alle prescrizioni di zona, di interventi di recupero, nonché di demolizione con ricostruzione; in quest'ultimo caso l'intervento deve comunque rispettare una distanza dell'edificio dal cimitero non inferiore a quella preesistente, e comunque nel rispetto delle disposizioni dell'Art. 28 della L. 166/02.

Le aree devono essere mantenute in condizioni decorose, con divieto di costituire depositi, discariche e quant'altro non confacente al decoro del luogo e dell'ambiente.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avvicendamento

- delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.
3. Zone di rispetto dei pozzi idrici.
Valgono le disposizioni del DPR 236 del 24/05/1988, del D.L. 258/00, del DGR 10 aprile 2003 n°7/12693.
 4. Fascia di rispetto dei depuratori.
Valgono le disposizioni contenute nella Delibera Interministeriale 04/02/1977 e smi. La fascia di rispetto è di 100 metri lungo ogni lato.
 5. Zone di rispetto degli elettrodotti.
Per effetto della Legge 28 giugno 1986 n° 339, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti.
Le fasce di rispetto di elettrodotti sono costituite da cilindri aventi per asse il cavo a quota minore, il cui raggio dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto.
La tavola dei vincoli riporta l'indicazione di una fascia di rispetto di 25 m per lato: l'effettivo vincolo sarà misurato dall'Ente gestore in loco all'atto della richiesta di edificazione.
 6. Fascia di rispetto dei canali.
Sulla base del vigente PTC del Parco Agricolo Sud Milano, è prevista una fascia di rispetto pari a 100 metri dalle sponde del:
 - Canale scolmatore nord-ovest Milano
 - Canale secondario Villoresi
 7. Reticolo Idrico Minore.
Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni del vigente Studio del reticolo idrografico minore e principale.

Articolo 49 - Classi di sensibilità paesaggistica

Il PGT definisce e individua in apposita cartografia 5 classi di sensibilità paesaggistica.

1. Classe di sensibilità "Molto bassa"
 - a. Descrizione
Ambiti del tessuto urbano caratterizzati da destinazione produttiva che non presentano nessuna emergenza storica o ambientale.
È compresa in questa classe la zona produttiva ad ovest del tessuto insediativo di Cisliano, in quanto ambito urbano senza elementi di rilievo, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale.
All'interno di questa classe troviamo inoltre lotti a destinazione produttiva e commerciale posti a nord.
 - b. Indirizzi paesaggistici
Non si richiedono particolari prescrizioni in quanto si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico – ambientale.
2. Classe di sensibilità "Bassa"
 - a. Descrizione
Comprende la totalità del tessuto consolidato, come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiore, legati al mantenimento dell'identità locale.
All'interno di esso non sono presenti elementi percettivi rilevanti per il paesaggio, ma possibili aspetti di complementarietà con le classi di sensibilità maggiore per quanto riguarda i caratteri ecologici.
 - b. Indirizzi paesaggistici
Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla

caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

3. Classe di sensibilità " Media"
 - 3.1. Allo stato di fatto
 - a. Descrizione
Fanno parte di questa classe le aree agricole (ad esclusione di quelle collocate all'interno del Parco).
 - b. Indirizzi paesaggistici
Necessitano di attente valutazioni le scelte di pianificazione
4. Classe di sensibilità " Elevata"
 - a. Descrizione
All'interno di questa classe rientrano gli ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio a livello ambientale.
È compreso in questa classe il Parco Agricolo Sud Milano, una parte dei nuclei cascinali presenti sul territorio e i NAF di Cisliano e Bestazzo.
 - b. Indirizzi paesaggistici
Gli interventi devono essere tesi al miglioramento complessivo del quadro paesaggistico, con interventi di:
 - Qualificazione del tessuto urbanizzato;
 - Mitigazione nei confronti delle zone di contatto con aree appartenenti a classi di minor pregio paesaggistico;
 - Potenziamento dei caratteri naturalistici e di connettività ambientale.
5. Classe di sensibilità " Molto elevata"
 - a. Descrizione
Elementi emergenti di valore eccezionale rispetto all'intorno, che acquistano un valore preponderante all'interno dell'ambito territoriale di riferimento in virtù di un elevato valore naturalistico e architettonico.
Rientrano in questa classe i nuclei cascinali classificati dal PTC del Parco Agricolo Sud come:
 - Emergenze storico architettoniche
 - Insediamenti rurali di interesse paesistico
 - Nuclei rurali di interesse paesistico
 - b. Indirizzi paesaggistici
Gli interventi saranno anzitutto tesi al mantenimento e all'utilizzazione corretta del patrimonio boschivo a fini naturalistici, agricoli e di fruizione turistica.
Non sono ammessi interventi urbanistici che alterino la qualità percettiva, storico-monumentale ed ecologica di tali ambiti.

Articolo 50 - Prescrizioni per la tutela ambientale

Articolo 50.1 - Illuminazione degli spazi aperti

1. Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza.
2. Le nuove installazioni luminose dovranno essere conformi alle disposizioni della LR. 31/2015, 17/2000 e LR. 38/2004, nonché alle deliberazioni della Giunta Regionale applicative delle leggi richiamate e

al “Documento di analisi dell’illuminazione esterna - DAIE - art. 7 della LR. 31/2015 e smi.

3. Il territorio comunale di Cisliano non rientra nello spazio di tutela a favore di Osservatori Astronomici ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in materia.

Articolo 50.2 - Prevenzione e protezione da gas radon

1. Ai fini della prevenzione e protezione dall’inquinamento da gas radon, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, devono essere progettati e realizzati in conformità alle “linee guida regionali” di cui alla DDG. 12678 del 21/12/2011 e smi.

Devono essere realizzate opere provvisoriale per:

- I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni.
- Assicurare, lateralmente e inferiormente, l’impermeabilizzazione e la ventilazione delle superfici.
- La protezione dall’umidità e dalle infiltrazioni di gas radon dei pavimenti a contatto con il terreno.

In tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione devono essere realizzate idonei apprestamenti al fine di attivare la ventilazione, anche forzata, delle intercapedini a contatto con il terreno per ottemperare ai limiti di concentrazione di Radon previsti dalla normativa vigente.

2. Il Comune potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri definiti dalle linee guida di cui al c. 1.
3. La conformità degli edifici e interventi edilizi realizzati ai criteri e sistemi indicati dalle “linee guida regionali”, deve essere certificata dai soggetti interessati (committente, progettista, direttore lavori, collaudatore delle strutture), sia in fase di richiesta del titolo abilitativo, sia di collaudo finale. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell’utilizzo dei fabbricati.

Titolo VI

Norme transitorie e finali

Articolo 51 - Disciplina degli ambiti del Documento di Piano

1. Gli ambiti AT e AR individuati dal Documento di Piano sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole limitatamente agli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, nei limiti di cui al c. 2.
2. Nei casi disciplinati dal c. 1, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'Art. 3 del DPR. 380/01, senza modifica della destinazione d'uso.
Tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.
3. Per le aree comprese negli ambiti di cui al c. 1, nelle more di approvazione Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata, così come definiti dal Documento di Piano, sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti della variante 1/2024 agli atti del PGT.

Articolo 52 - Programmi Integrati di Intervento e piani attuativi vigenti

1. Per i PII e PA approvati antecedentemente alla data di adozione della variante 1/2024 al PGT si applicano i parametri stabiliti dalla convenzione sottoscritta.

Articolo 53 - Interventi in corso di attuazione

1. Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piano Attuativi o equivalenti vigenti alla data di adozione del PGT, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti della convenzione stipulata fino alla scadenza stabilita.
Fino alla data di scadenza del termine stabilito dalla convenzione del PA vigente o PCC per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sono ammessi tutti i tipi di interventi, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura e prescrizioni contenute nel PA, quest'ultimo può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva, ovvero a varianti di adeguamento alle prescrizioni del PGT.
Per tali interventi è possibile apportare varianti non essenziali nel rispetto delle norme e dei criteri vigenti al momento della loro approvazione.
Non sono ammesse varianti che alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione, incidano sul dimensionamento e diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Allo scadere dell'efficacia del PA e della relativa Convenzione sono consentiti unicamente gli interventi ammessi dalle presenti norme per i rispettivi ambiti di riferimento definiti dal PGT.
3. Una volta attuati gli interventi contemplati dai PA approvati, ivi compresa la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, scaduta la relativa convenzione, sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto delle disposizioni del PR per l'ambito di riferimento definito in base alla ricognizione compiuta dal competente Ufficio o dell'ambito territoriale specificamente riportato nella cartografia del PR.
4. Nel caso in cui la convenzione sia scaduta senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione straordinaria, Risanamento

conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

Articolo 54 - Edifici abbandonati e degradati

1. Il recupero di edifici degradati, che comportano pericolo per la salute e la sicurezza urbana, situazioni di degrado ambientale e sociale, costituisce attività di pubblica utilità ed interesse generale, perseguibile secondo le modalità di cui al presente articolo.
2. Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutte le aree e edifici, indipendentemente dalla destinazione funzionale, individuati nella cartografia della variante al PR 1/2024, periodicamente aggiornata, per questo aspetto, con determina del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Si considerano abbandonati gli edifici dismessi da più di tre anni, che determinano pericolo per la sicurezza o per la salubrità o l'incolumità pubblica o disagio per il decoro e la qualità urbana.
Agli edifici abbandonati e dismessi, così come individuati nella cartografia della variante al PR 1/2024, si applicano le disposizioni degli articoli 11 bis e 40 bis della LR. 12/05,
3. Dall'applicazione della presente norma sono esclusi:
 - a) Gli edifici oggetto di vincolo diretto ai sensi del D. Lgs 42/2004.
 - b) Gli edifici compresi nel PASM.

Art. 55 - Norme finali

1. Al completamento di ciascun intervento di PA disciplinato dalle presenti norme, di Piani Attuativi o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal DP, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina imposta dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.
2. Nel caso di mancata attuazione delle previsioni dei PA, comunque denominati, disciplinati dal DP o dal PR nei termini di efficacia e/o a seguito della intervenuta o dichiarata decadenza degli strumenti urbanistici e/o accordi convenzionali, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla specifica disciplina prevista dal PR per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione di cui al comma 1.
3. Sono fatte salve le previsioni dei Permessi di Costruire rilasciati e le SCIA con decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT e della variante 1/2024, anche se difforni dagli stessi.
Sono altresì fatte salve le SCIA presentate dopo la data di adozione della variante 1/2024 al PGT asseveranti modifiche in corso d'opera ammissibili, realizzate anteriormente all'adozione del PGT 2014, purché conformi al previgente PRG.
4. Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

Allegati

Allegato A. - Vegetazione

Allegato B. - Energetico

Allegato C. - Destinazioni d'uso

**Allegato D. - Schede di indirizzo progettuale e
disposizioni attuative**

Allegato A.

Vegetazione

Accorgimenti tecnico - progettuali per le aree verdi

1. Parcheggio

Nel parcheggio è molto importante il giusto e funzionale accostamento tra veicoli ed elementi vegetali e per quanto riguarda la tipologia di albero adatta all'arredo verde dei parcheggi è necessario o tenere presente alcuni requisiti del tutto indispensabili:

- chioma ampia e folta;
- una certa resistenza agli agenti inquinanti;
- assenza di frutti voluminosi e pesanti;
- assenza di organi vegetali attraenti i volatili;
- assenza di produzione di sostanze imbrattanti;
- assenza di apparato radicale superficiale.

Altri requisiti preferenziali:

- una certa rusticità;
- una certa solidità dei tessuti meccanici;
- una non eccessiva vigoria vegetativa che costringa a frequenti potature, con minima sottrazione di spazio alla sosta e alle manovre degli automezzi.

Dotazione dell'impianto alberato:

- Impianto di un albero ogni 5 posti auto.

2. Alberata stradale

Le essenze dell'alberatura stradale vengono distinte in:

- alberi di prima grandezza, che Superano l'altezza di 25 metri;
- alberi di seconda grandezza, tra 15-25 metri;
- alberi di terza grandezza, sino a 15 metri;
- piccoli alberi, o alberelli, che al massimo raggiungono altezze di 6-8 metri.

Tali parametri sono riferibili a piante cresciute nel proprio ambiente, di età adulta e senza avere subito potature di contenimento, ovvero cresciute libere in assenza di azioni antropiche dirette o indirette.

Le funzioni delle sistemazioni a verde stradali sono molteplici:

- ombreggiamento contro il riverbero delle pavimentazioni;
- ombreggiamento delle aree di sosta di persone e veicoli;
- arredo urbano;
- mascheramento di strutture, servizi, costruzioni antiestetiche;
- filtrazione di gas di scarico, polveri, smog;
- ossigenazione di ambienti malsani o stagnanti.

Il sesto di impianto è un parametro molto importante per la progettazione delle alberate stradali.

Gli impedimenti spaziali sono numerosi e vincolanti: larghezza della sede stradale, traffico veicolare, ecc. in molti casi gli spazi lasciati disponibili per le alberature nelle città sono ristretti per le esigenze biologiche degli alberi danneggiando, in alcuni casi, anche gli edifici.

Le essenze arboree spesso vengono messe a dimora con scarse distanze d'impianto e senza tenere conto delle esigenze spaziali della pianta adulta.

Nel caso di alberature di nuovo impianto vanno analizzati tutti gli aspetti della sede stradale, non ultimo l'orientamento, che può essere fonte di squilibri vegetativi per l'irregolare distribuzione della radiazione luminosa che investe le piante.

3. Aiuole

Le tipologie più utilizzate per l'allestimento di un'aiuola possono essere di diverso tipo:

- tappeto erboso;
- tappeto erboso con piante ornamentali, annuali e perenni, sostituibili di stagione in stagione;
- cuscinetti di cespugli a piccolo sviluppo oppure adatti ad essere mantenuti tosati;
- integrale copertura verde con arbusti;
- integrale copertura verde con erbacee perenni tappezzanti;
- Per quanto riguarda la messa a dimora di essenze arboree all'interno di aiuole o simili, si riportano i seguenti parametri considerando l'ampiezza effettiva dello spazio verde:
- larghezza minima per messa a dimora di soggetto di prima grandezza (altezza oltre 25 m): 3m
- larghezza minima per messa a dimora di soggetto di terza grandezza e/o arbusti (sino a 15m): 1,50 m
- larghezza minima per prati e tappezzanti: 1m

4. Margini stradali

Le sistemazioni stradali a verde, oltre ad un miglioramento estetico dell'ambiente, possono contribuire a soddisfare altre esigenze, quali:

- ombreggiamento nella stagione estiva;
- aumento dell'umidità nel periodo caldo-arido;
- filtrazione di sostanze inquinanti (gas, fumi, polveri);
- mitigazione inquinamento acustico;
- frangivento;
- difesa dello smottamento dei cigli stradali.

Strade di pianura: l'introduzione di piante in questo tipo di strada contribuisce ad interrompere la monotonia del tracciato pianeggiante, alla filtrazione di sostanze inquinanti, alla mitigazione dei rumori, all'ombreggiamento nella stagione estiva

Strade ad alto scorrimento: le arterie stradali sono una delle principali fonti di inquinamento acustico degli ambienti antropizzati; una delle principali funzioni della vegetazione ai lati di queste strade è quella di schermo acustico, anche se gli spessori delle fasce di vegetazione ai margini delle sedi stradali non consentono di assolvere in pieno l'effetto antirumore.

Tuttavia esistono specie che per la loro forma e il fogliame persistente si prestano maggiormente a fungere da filtro acustico.

Un'altra importante funzione svolta dalla vegetazione, nello spartitraffico centrale, è quella di barriera anti faro.

Le caratteristiche delle specie adatte ad assolvere a questa funzione sono:

- resistenza ai gas di scarico;
- resistenza alla siccità;
- capacità di formare una massa vegetale compatta;
- fogliame sempreverde o persistente a lungo;
- elevata rusticità.

5. Siepi e boschetti - Boschi

1. Ci si riferisce con questo termine a quelle aree ricoperte da vegetazione arborea od arbustiva che non rientrano nella definizione di bosco così come definita dalla L.R. n. 8/1976 e successive modifiche ovvero dal vigente Piano di Indirizzo Forestale - "superficie di almeno 2.000 mq ricoperta da vegetazione arborea ed arbustiva con una densità di copertura delle chiome a maturità superiore al 20%, o anche superficie inferiore purché sita a meno di 100 metri da un bosco".
2. L'art. 3 c. 3 del D.lgs 34/2028 definisce come "boschi" le "superfici coperte da vegetazione forestale arborea, associata o meno a quella arbustiva, di origine naturale o artificiale in qualsiasi stadio di sviluppo ed

evoluzione, con estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento” e, ai sensi dell’art. 4, comma 1, lett. d), dello stesso D. Lgs. sono assimilabili a bosco “le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di interventi antropici, di danni da avversità biotiche o abiotiche, di eventi accidentali, di incendi o a causa di trasformazioni attuate in assenza o in difformità dalle autorizzazioni previste dalla normativa vigente”

“ Elenco delle specie arboree ed arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud Milano”

SPECIE ARBOREE (P scap)

1. Acero campestre *Acer campestre* L.
2. *Betulla *Betula pendula* Roth
3. *Castagno *Castanea sativa* Miller
4. Farnia *Quercus robur* L.
5. Carpino bianco *Carpinus betulus* L.
6. Ciliegio selvatico *Prunus avium* L.
7. Frassino maggiore *Fraxinus excelsior* L.
8. Frassino meridionale *Fraxinus oxycarpa* Bieb.
9. Olmo bianco *Ulmus laevis* Pallas
10. Olmo minore *Ulmus minor* Miller
11. Ontano nero *Alnus glutinosa* (L.) Gaertner
12. *Orniello *Fraxinus ornus* L.
13. Pioppo bianco *Populus alba* L.
14. Pioppo grigio *Populus canescens* (Aiton) Sm.
15. Pioppo nero *Populus nigra* L.
16. *Pioppo tremolo *Populus tremula* L.
17. *Rovere *Quercus petraea* (Mattuschka) Liebl.
18. Salice bianco *Salix alba* L.
19. Tiglio *Tilia cordata* Miller

SPECIE ARBUSTIVE E ARBOREE DI PICCOLE DIMENSIONI (P caesp/P scap)

20. Berretto di prete *Euonymus europaeus* L.
21. Biancospino *Crataegus monogyna* Jacq.
22. Biancospino selvatico *Crataegus oxyacantha* L.
23. *Coronilla dondolina *Coronilla emerus* L.
24. Frangola comune *Frangula alnus* Miller
25. *Ginestra dei carbonai *Cytisus scoparius* (L.) Link
26. Ligustro *Ligustrum vulgare* L.
27. Melo selvatico *Malus sylvestris* Miller
28. Nespolo comune *Mespilus germanica* L.
29. Nocciolo *Corylus avellana* L.
30. Pado *Prunus padus* L.
31. Palla di neve *Viburnum opulus* L.
32. Prugnolo *Prunus spinosa* L.
33. Salice rosso *Salix purpurea* L.
34. Salice ripaiolo *Salix eleagnos* Scop.
35. Salice cinerino *Salix cinerea* L.
36. Salicone *Salix caprea* L.
37. Sambuco *Sambucus nigra* L.
38. Sanguinello *Cornus sanguinea* L.
39. Spino cervino *Rhamnus catharticus* L.
40. Viburno lantana *Viburnum lantana* L.

SPECIE LEGNOSE LIANOSE E TAPPEZZANTI (P lian)

- 41. Edera *Hedera helix* L.
- 42. Caprifoglio *Lonicera caprifolium* L.
- 43. Rosa canina *Rosa canina* L.
- 44. Rosa cavallina *Rosa arvensis* Hudson
- 45. Rovo bluastro *Rubus caesius* L.
- 46. Rovo comune *Rubus ulmifolius* Schott
- 47. Vitalba *Clematis vitalba* L.

Le specie con asterisco possono essere utilizzate in particolari contesti: la betulla, la rovere, il castagno, il pioppo tremolo e la ginestra dei carbonai possono essere utilizzate nella fascia di alta pianura del nord-ovest, su suoli prevalentemente acidi, anche in interventi di rinaturalizzazione, col fine di ricreare aspetti planiziali acidofili; l'orniello e la coronilla dondolina possono essere utilizzate prevalentemente a est su suoli basici. In entrambi i casi sarà il parere di un tecnico naturalista/agronomo a suggerire il loro utilizzo.

Allegato B.

Energetico

1. Premessa

I requisiti energetici che devono essere soddisfatti dai progetti edilizi presentati all'Amministrazione Comunale, sono definiti dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di efficienza energetica che hanno aggiornato le disposizioni normative più avanti citate.

Il presente Allegato Energetico al Piano delle Regole intende normare:

- la disciplina dell'incentivo volumetrico;
- le modalità di applicazione di quanto disposto dal D. Lgs n. 192/2007 e smi, art. 8 commi 4 e 5, in tema di controlli energetici sui progetti edilizi, nonché specificare la documentazione relativa agli aspetti energetici che deve essere presentata all'atto della presentazione della pratica edilizia.

2. Disciplina dell'incentivo volumetrico

2.1 - Incentivo volumetrico ex art. 11, comma 5, legge regionale n.12/2005

La legge regionale lombarda n. 12/2005 prevede all'articolo 11, comma 5:

“Il documento di piano può prevedere, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, una disciplina di incentivazione in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra.

Analogia disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004. “

Il Comune di Cislano, nell'attuazione dell'articolo 11 del Piano delle Regole del P.G.T, disciplina l'incentivo volumetrico nel modo seguente:

Casistica	Incentivo volumetrico concesso
Premialità per il risparmio idrico	5,0 %
Premialità per il risparmio energetico	5,0 %
Applicazione di entrambe le casistiche	10,0 %

2.2 - Incentivo volumetrico ex art. 11, comma 5, legge regionale n.12/2005
L'incentivo volumetrico viene così disciplinato:

	Incentivo volumetrico concesso
Recupero e riciclo delle acque meteoriche e di scarico per irrigazioni ed usi sanitari ammessi dalle vigenti norme	5,0 %

Efficienza Energetica degli Edifici	Incentivo volumetrico concesso
CLASSE B	3,0 %
CLASSE A	5,0 %

Le Classi energetiche sopra indicate devono corrispondere a quelle definite da successive prescrizioni di legge.

Allegato C.

Destinazioni d'uso

a. Residenza (Gf1).

Abitazioni e relative pertinenze nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in unità immobiliari ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo.

b. Produttivo, artigianale (Gf2).

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

(Gf2.1) Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Gli spazi espositivi pagano gli oneri dovuti dalle attività commerciali.

Per ogni unità può essere realizzata una Slp massima di mq 150 con destinazione residenziale di servizio pertinenziale all'attività terziaria, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.

(Gf2.2) Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona e in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.

Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

(Gf2.3) Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione e attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

c. Direzionale e turistico ricettivo (Gf3). Attività di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e commercio (Gf5).

Sono classificate di seguito le attività direzionali, ricettive e di deposito non connesse con le attività commerciali:

(Gf3.1) Attività direzionali: si identificano con uffici privati o pubblici destinati alla produzione di servizi, ivi comprese le attività di natura informatica tra cui anche la riparazione di hardware.

(Gf3.2) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi.

Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

(Gf3.3) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

(Gf3.4) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

(Gf3.5) Altre attività terziarie: Palestre, centri benessere, centri sportivi privati non convenzionati e SPA

d. Pubblici esercizi (Gf4). Sono comprese nel gruppo dei pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

e. Commercio (Gf5). Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010:

Classificazione delle attività di commercio al dettaglio

(Gf5.1) Esercizi commerciali di vicinato (**EdV**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

(Gf5.2) Medie strutture di vendita di 1° livello (**Msv1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 e inferiore o uguale a mq 600.

(Gf5.3) Medie strutture di vendita di 2° livello (**Msv2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.
Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di una convenzione ai sensi del successivo articolo 6.2.

(Gf5.4) Grandi strutture di vendita (**Gsv**) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

(Gf5.5) Centro commerciale (CC): una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

(Gf5.6) Parco commerciale (PC): complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.
Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

(Gf5.7) Distretto del commercio: si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.

(Gf5.7.1) Distretto *urbano del commercio (DUC):*

Il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune.

(Gf5.7.2) Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD):

Il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.

(Gf5.8) Negozi storici: si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia.

Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia.

I negozi storici si suddividono in:

- negozi storici di rilievo regionale;
- negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

g. Agricoltura (Gf6). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf6.1) Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.

È ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.

(Gf6.2) Attività agrituristiche definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:

- ospitalità in alloggi o spazi aperti;
- somministrazione di pasti e bevande, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;
- eventi di degustazione di prodotti aziendali;
- attività: ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

h. Servizi di interesse generale (Gf7).

Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf7.1) Edifici, pubblici o privati, destinati a servizi pubblici di interesse generale: assistenza e asili nido, scuole dell'obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, biblioteche, spazi per rappresentazioni teatrali anche coperti, centri culturali, parcheggi, ecc.

(Gf7.2) Edifici per la residenza pubblica o privata convenzionata: edilizia convenzionata e sovvenzionata, housing sociale.

(Gf7.3) Edifici per "residenze sanitarie - assistenziali" con degenza, pubbliche e private.

Destinazioni principali e destinazioni escluse

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili.


Le destinazioni diverse da quelle indicate nelle singole disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole e da quelle complementari, accessorie, compatibili o connesse come sopra indicate sono vietate, dovendosi considerare incompatibili.

Allegato D


Schede di indirizzo progettuale e disposizioni attuative

- 1) Ambito PCC 2
- 2) Ambito AR2 (già ARU1) - variante 1/2024
- 3) Ambito PA1
- 4) Ambito PA3 - variante 1/2024
- 5) Ambito PA4 - variante 1/2024
- 6) Ambito 4 - variante 1/2024

Disciplina del PdC convenzionato 2 di via Leonardo da Vinci


Stralcio Dbt PdC2	Indicazioni progettuali
	<p>Inquadramento L'ambito è collocato al confine con il Naf di Cislano e via L. da Vinci a sud.</p> <p>ST complessiva = 1.070 m² (salvo verifica con rilievo)</p> <p>It = 0,5 m³/m²</p> <p>V edificabile: 535 m³</p> <p>Destinazione funzionale: Gf1</p> <p>Abitanti teorici insediabili (150 m³/ab): 4</p> <p>Obbligo di cessione dell'area a sud del lotto di circa 30 m² per il completamento di via L. da Vinci.</p> <p>Cessione in loco: 10 m²/ab per parcheggi e verde di arredo.</p> <p>La differenza fino allo standard comunale è obbligatoriamente monetizzata.</p> <p>Caratteri ambientali: presenza roggia.</p> <p>Prescrizioni ambientali: fascia a verde cespugliato lungo la roggia.</p>

Disciplina dell'ambito di Rigenerazione AR2 - VARIANTE 1/2024

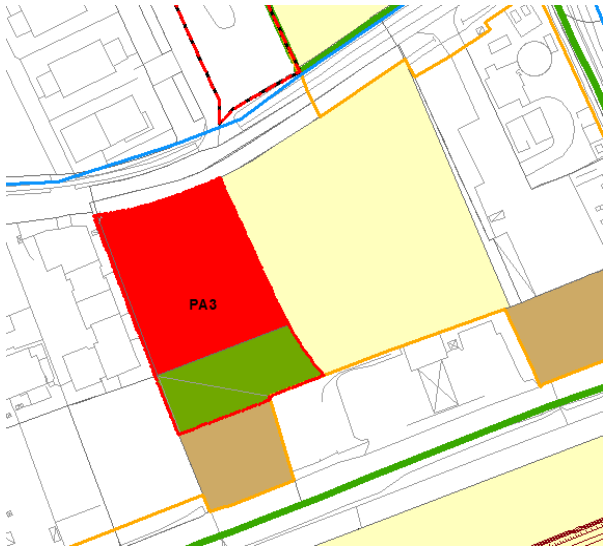
Stralcio Dbt AR2	Indicazioni progettuali
	<p>ST = 2.170 m² di cui: lotto ovest 550 m² lotto est 1.620 m²</p> <p>If: 1,5 m³/m²</p> <p>If max: 1,5 m³/m²</p> <p>Sf = 1.422 m²</p> <p>V = 2.133 m³</p> <p>Abitanti teorici insediabili (calcolati su If max): 14</p> <p>Cessione aree per servizi: 648 mq per parcheggio pubblico.</p> <p>Altezza max: 8,50 m</p> <p>L'intervento deve prevedere lungo il lato sud del lotto est un percorso di accesso alle residenze esistenti larghezza minimo 5 m.</p> <p>Caratteri ambientali: non presenti.</p> <p>Prescrizioni ambientali: I volumi devono essere concentrati nel lotto a ovest di via Montello e nella parte orientale del lotto a est. Mantenere l'allineamento su strada. Il 40% della superficie del lotto est deve essere ceduta al Comune per la realizzazione di un parcheggio pubblico, in particolare a servizio dei</p>

	<p>residenti del Naf, oltre alla relativa viabilità di connessione.</p> <p>Destinazione funzionale: Gf1</p> <p>Modalità di intervento: Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato (art. 14bis LR. 12/05). Dopo l'edificazione sono ammessi tutti i tipi di intervento.</p>
--	---

Disciplina del Piano Attuativo PA1

Stralcio Dbt PA1	Indicazioni progettuali
	<p>ST = 5.060 m² It: 0,5 m³/m² V = 2.530 m³ Abitanti teorici insediabili: 17 Cessione aree per servizi in loco: 2.530 m² verde e parcheggio pubblico. Altezza max: 8,50 m Il Piano Attuativo deve prevedere lungo i lati aperti verso la campagna un filare alberato. I volumi devono essere concentrati nella parte nord del lotto. Il 50% della superficie del lotto est deve essere ceduta al Comune per la realizzazione di un parcheggio e parco pubblico. In asse alla via Garavaglia dovrà essere realizzato un doppio filare alberato di carpini come terminale prospettico della via. Destinazione funzionale: Gf1 Modalità di intervento: Piano Attuativo. Dopo l'edificazione sono ammessi tutti i tipi di intervento. Caratteri ambientali: presenza roggia lungo lato est dell'ambito PA. Prescrizioni ambientali: Il disegno delle aree verdi cedute dal PA1 deve essere coordinato con il PA2 già realizzato. E' richiesta la riqualificazione dell'impianto alberato e cespugliato esistente lungo la roggia in conformità alle disposizioni del PR.</p>

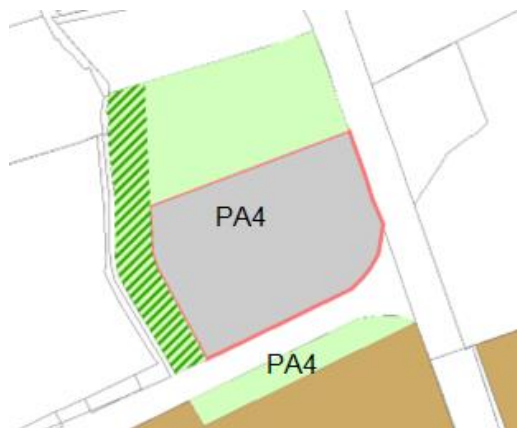
Disciplina del Piano Attuativo PA3 - VARIANTE 1/2024

Stralcio Dbt PA3	Indicazioni progettuali
	<p>ST = 4.030 m² It: 0,5 m³/m² V = 2.015 m³ Abitanti teorici insediabili: 13 Cessione aree per servizi in loco: 1.000 m² verde pubblico. Cessione area agricola comunale lato depuratore: 6.811 m² Altezza max: 8,50 m Destinazione funzionale: Gf1 Modalità di intervento: Piano Attuativo. Dopo l'edificazione sono ammessi tutti i tipi di intervento. Caratteri ambientali: non presenti. Area rispetto depuratore interessata da corridoio rete ecologica regionale. Prescrizioni ambientali: - conservazione area agricola comunale di rispetto dal depuratore; - impianto alberato - doppio filare di medio fusto - lungo il lato est dell'area edificabile; - impianto alberato di medio fusto dell'area destinata a verde pubblico.</p>

Disciplina del Piano Attuativo PA4 - VARIANTE 1/2024



PA4 (fuori scala)



Inquadramento

L'ambito in oggetto è collocato in Cisliano, confina a sud con via Leonardo da Vinci, a est con via Rimembranze, a nord con il Parco urbano di via V. Veneto.

Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie Territoriale: 7.638 m²: lotto A (nord): 6.978 m² - lotto B (sud): 660 m²
- Area edificabile: 3.489 m² - Area ceduta: 4.149 m²
- Indice Territoriale (It) - massimo: 0,6 mc/m²
- Volume edificabile: 4.582,80 m³ - Altezza max: 10,50 m
- Abitanti teorici insediabili (150 m³/ab): 31
- Cessione aree per servizi in loco (10m²/ab): 310 m² (parcheggi)
- Ulteriori aree a servizi in cessione ai fini dell'attuazione del PA: 3.179 m² (verde pubblico attrezzato, verde pubblico alberato, orti comunali)
- Gli edifici devono essere collocato nella parte sud del lotto nord, compatibilmente con la fascia di rispetto dall'elettrodotto.

- Il lotto a sud di via L. da Vinci della superficie di 660 m² deve essere ceduto al Comune e attrezzato con fascia alberata.

Criteri prestazionali

In fase attuativa dovranno essere garantiti i seguenti criteri:

Destinazioni d'uso ammesse: Gf1, Gf3, Gf5.1

Strade e parcheggi: Tutti i parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati o inglobati negli edifici (sono esclusi corpi box autonomi).

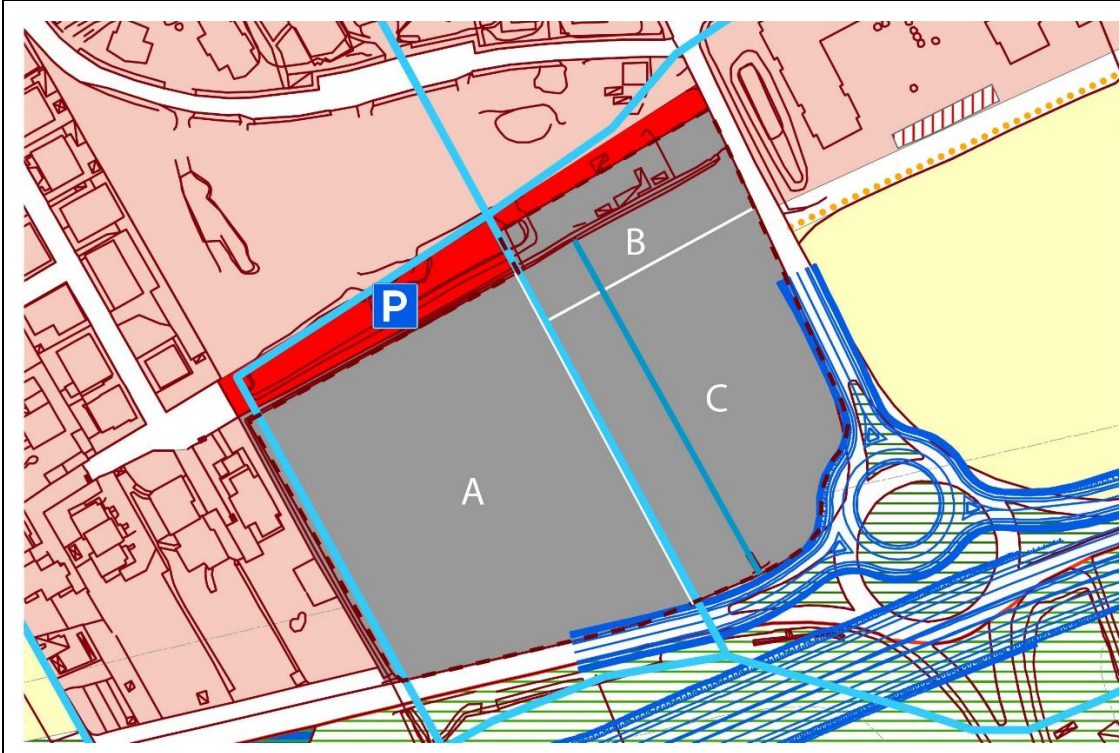
Oneri aggiuntivi: Realizzazione del percorso ciclopedonale lungo via L. da Vinci.

Caratteri ambientali: non presenti.

Prescrizioni ambientali: impianto alberato di medio fusto lungo via Rimembranze e lato nord.

Disciplina Ambito 4 - VARIANTE 1/2024

Stralcio Dbt



Indicazioni progettuali

ST = 28.596 m² di cui: 3.855 m² compresi nel Tessuto Urbano Consolidato e 24.741 m² esterni al Tessuto Urbano Consolidato

Le prescrizioni attuative dell'ambito 4 sono definite dall'art. 35 delle norme del PR.

La dotazione di parcheggi privati è definita dall'art. 12 delle norme del Piano dei Servizi. Dotazione aree per servizi pubblici è definita dall'art. 13 delle norme del PS.

Modalità di intervento:

L'attuazione è articolata in stralci funzionali assoggettati a piano attuativo di iniziativa privata o "permesso di costruire convenzionato" (PCC), ove ammesso ai sensi dell'art. 14 comma 1bis della LR. 12/05, per l'insediamento di:

- Media struttura di vendita con superficie di vendita nel limite di 1000 m² (Piano attuativo approvato in attuazione del Documento Integrato dei Programmi Integrati di Intervento - Permesso di Costruire 007/2025/PDC rilasciato in data 08.08.2025).
- Strutture di "residenza sanitaria-assistenziale" - RSA - fino a 160 posti letto.
- Edifici residenziali fino a circa 1.400 m² di SL.

Destinazioni funzionale ammesse: Gf 7.3 - Gf 7.4 - Gf 5.3 - SR4 del PS

Prescrizioni particolari

• *Coordinamento attuativo degli interventi*

L'ambito di intervento sostituisce la pre-vigente previsione del Piano dei Servizi 2014.

Il DUSAF 2018 (Banca dati dell'uso del suolo in Lombardia - Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e forestali) qualifica l'ambito di intervento esterna al tessuto urbano consolidato tra i "seminativi semplici" interessanti la superficie territoriale di 24.741,00 m²

L'effettiva estensione dell'ambito 4 deve essere verificata definendo:

- L'area di proprietà comunale posta lungo il confine nord, inserita nel Piano dei Servizi come parcheggio SR4 e strada.
- L'area necessaria alla riorganizzazione della rotatoria esistente tra la SP. 114 e via Refaldi in attuazione del PGT.
- La fascia di rispetto stradale in ambito urbanizzato - urbanizzabile in conformità alla classificazione della SP 114 e al Regolamento del Codice della Strada.

• *Obiettivi e riferimenti attuativi*

Nel limite dell'IT ammesso e dei parametri di cui all'art. 35 precedente, gli interventi sono articolati in tre stralci autonomi (A., B., C.) per l'insediamento delle attività/funzioni ammesse di seguito elencate, la cui localizzazione e dimensione effettiva deve essere verificata e definita in sede di progetto mediante la predisposizione della planimetria generale che delimita la superficie degli stralci da attuare per le diverse funzioni ammesse:

- A. - Residenza sanitaria-assistenziale (RSA) fino a 160 posti letto e servizi collegati (es. CDD, CDI, Ambulatori medici) con superficie lorda (SL) fino a 9.000 m² e relativi parcheggi comuni e riservati.
- B. - Abitazioni con superficie lorda (SL) fino a circa 1.400 m² e parcheggi comuni e riservati.
- C. - Media struttura di vendita (MSV) del settore alimentare (Gf 5.2) con superficie di vendita fino a 1.000 m² e relativi parcheggi comuni e riservati; SL complessiva fino a 1.500 m².

• *Condizioni ambientali*

Gli interventi sono assoggettati alle seguenti disposizioni e vincoli di tutela ambientale, geologica, paesaggistica in conformità alle disposizioni delle norme del PR:

- Invarianza idraulica, idrologica e drenaggio urbano sostenibile ai sensi dell'art. 58 bis della LR. 12/05 e del Regolamento Regionale n. 7/2017 e smi.
- Componente geologica del PGT - classe 3 di fattibilità geologica con consistenti limitazioni.
- Sensibilità paesaggistica - classe 3 "media" - Tav. 2 del PR - esame di "impatto paesistico di progetto" con le modalità e procedure definite dalla DGR 7/11045 dell'8/11/2002 -.
- Ambientazione del reticolo idrico esistente e risultante dagli elaborati della "componente geologica" del PGT.
- I parcheggi pubblici e privati devono essere attrezzati con impianto alberato di medio fusto in conformità alle disposizioni delle norme del Piano delle Regole e dei Servizi e pavimentazioni filtranti non costituenti barriere architettoniche.
- Fascia di vegetazione lungo il margine meridionale del comparto da realizzare con specie arboreo-arbustive autoctone incluse nell'"Elenco delle specie arboree e arbustive autoctone del Parco Agricolo Sud Milano" di cui all'Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.

• *Condizioni sociali*

L'intervento dello stralcio A. per la realizzazione della RSA è assoggettato alla sottoscrizione della relativa "convenzione sanitaria" per l'erogazione di servizi assistenziali e socio-sanitari a tariffe agevolate, a favore di soggetti residenti in Cisliano segnalati dal Comune.

• *Opere di urbanizzazione e sottoservizi*

A servizio dell'ambito 4 devono essere assicurate le seguenti dotazioni infrastrutturali conformi alle disposizioni per l'eliminazione e superamento delle barriere architettoniche:

- Percorsi ciclo - pedonali di collegamento alla rete comunale esistente con attraversamenti stradali illuminati e senza barriere architettoniche.
- Parcheggi pubblici o privati di uso pubblico a servizio delle funzioni insediabili.
- Ambientazione a verde alberato dei sedimi spondali del reticolo irriguo ove confermabile e della fascia di rispetto stradale della SP. 114.